

Kristianiasvingen 68



Velkommen til

Kristianiasvingen 68



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Midtstuen

Innholdsrik enebolig i blindvei på Midtstuen | Rolig beliggenhet |
God teknisk stand og egen inngang til u. etg.

Prisantydning	17 500 000,-
Omkostninger	438 850,-
Totalpris	17 938 850,-
BRA-i	227 kvm
Totalt BRA	266 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1974/ 2001

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







Kort fortalt

- Velkommen til denne flotte eneboligen på ettertraktede Midtstuen, en sjelden mulighet for deg som ønsker en romslig bolig med trygge og rolige omgivelser for hele familien.

- Huset har en gjennomtenkt planløsning og inneholder blant annet en "separat" del i underetasjen (pt. utleid for kr. 18.000,- pr mnd., leietaker er sagt opp), perfekt for utleie eller gjester. Boligen er teknisk i god stand og har god plass for hele familien. Solrik tomt med hage og egen garasje. Nærhet til marka, skoler, barnehager, kollektivtransport og i en blindvei gjør dette til et ideelt hjem for familier som ønsker rolig, men sentral beliggenhet.

- Utbedringer utført i 01/02:
- Etterisolert og nye vinduer
- Påbygget og drenert
- Nytt tak
- Bergvarme montert med gulvvarme i nesten alle rom
- Garasje oppført i 2005 med elektrisk portåpner og ladeanlegg for elbil

Arealer og innhold

BRA-i:	227 kvm
BRA-e:	39 kvm
Totalt BRA:	266 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 109 kvm. Entré, gang, trapp, bad, 3 boder (rom som benyttes som vaskerom, mulig kjølerom og teknisk rom), 3 soverom og kjellerstue.
Separat inngang.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Entré, gang, trapp, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 60 kvm.

Garasje/uthus
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Isolert bod bak garasje.
BRA-e: 11 kvm. Vedskjul ved underetasje.
Total BRA: 39 kvm.

Kristianiasvingen 68



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

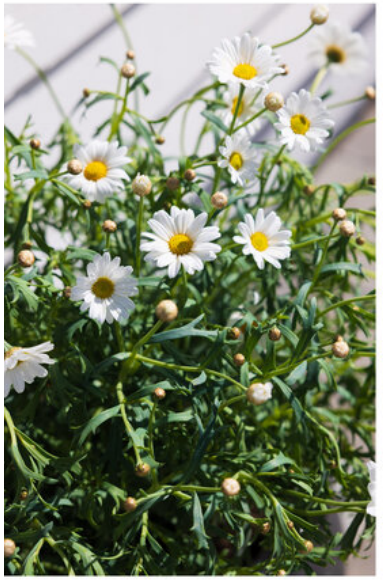
Kristianiasvingen 68

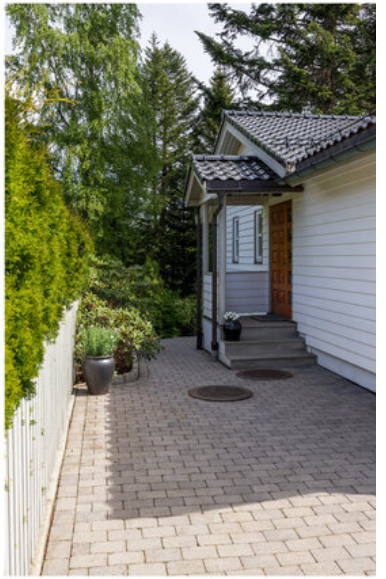


Underetasje

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



























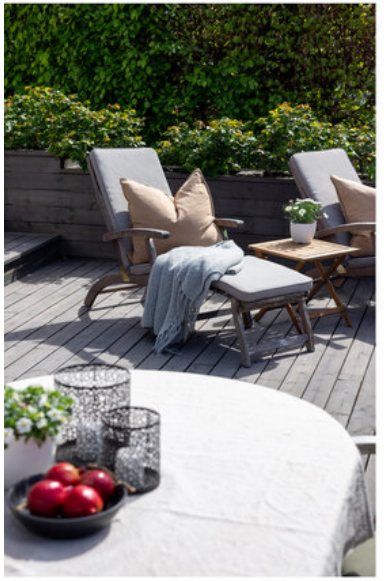


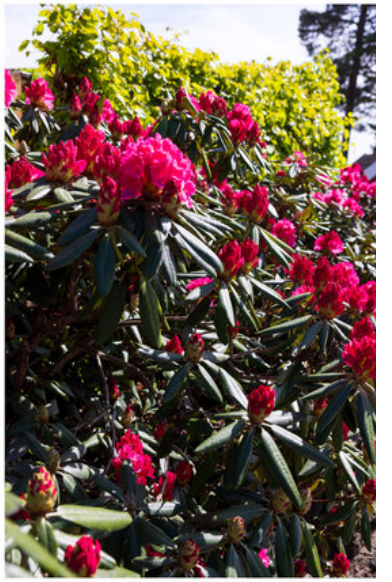






























Beliggenhet

Nydelig beliggenhet i blindvei!

Eneboligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Midtstuen, med kort vei til både skoler, barnehager og offentlig transport. I nærområdet finner du også et godt utvalg servicetilbud, samt lekeplass, skøytebane og treningssenter.

Hemingbanen ligger ca. 15 minutters gange unna og byr på et moderne idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, friidrettsområde, idrettshall for håndball og basket, samt innendørs tennisanlegg med fire baner og trampolinegrop. Gressbanen – som gjøres om til skøytebane vinterstid – er også innen gangavstand.

I kort avstand ligger Holmendammen med flotte grøntområder, turstier og fiskemuligheter. Videre er det ca. 2,5 km til Holmenkollen nasjonalanlegg med fasiliteter for hopp, langrenn, skiskyting og rulleski – samt Tryvann skisenter og klatrepark.

Holmenkollen Park Hotell byr i tillegg på treningssenter, spa og basseng.

Fra boligen har du også enkel tilgang til turstier innover i Nordmarka – med milevis av skiløyper, turveier og flere idylliske badevann. Bogstadvannet ligger bare noen kilometer unna, og tilbyr både bading, ski og skøyter. Her finner du også Bogstad gård med kafé, kunstutstillinger og dyrehold, samt Oslo Golfklubb i naturskjønne omgivelser.


T
SVENDSTUEN
19
97

Informasjon

Kristianiasvingen 68

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0098/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO
Gnr 33, bnr 1717 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Signe Melsen Larsen

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
458 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 938 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 958 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 227 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 266 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 109 kvm. Entré, gang, trapp, bad, 3 boder (rom som benyttes som vaskerom, mulig kjølerom og teknisk rom), 3 soverom og kjellerstue. Separat inngang.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 118 kvm. Entré, gang, trapp, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 60 kvm.

Garasje/uthus
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Isolert bod bak garasje.
BRA-e: 11 kvm. Vedskjul ved underetasje.
Total BRA: 39 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er fremlagt byggemeldte godkjente tegninger fra år for tilbygg (2001). Det er noe justering av vegger og bruk av rom i underetasje. Blant annet kjellerstue definert som hobbyrom, kjøkken er definert som bod og vaskerom er definert som bod. Endringer må omsøkes for at arealene skal være godkjent som rom for varig opphold.

Innhold

Praktisk, velholdt og innholdsrik enebolig fra 1974.
Boligen ble renovert og bygget på i 2001.
Bad fra 2001 og 2018.
Garasje bygge i 2005.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.
- Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg ved nordsiden.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.
- Bad 1.etg Overflate vegger og himling: TG2 er gitt med bakgrunn i alder og registrering av svertemerker på fuger.
- Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at forventet brukstid nærmer seg passert.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år, samt manglende fremlagt dokumentasjon på hele anlegget.
- Varmtvannsbereder: TG2 pga alder på bereder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad 1.etg Overflate gulv: TG3 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel i tillegg til terskelkant inn til dusj som vil hindre eventuelt lekkasjevann fra å renne til sluk før det renner ut til tilstøtende rom. Fall på gulv må utbedres for å unngå betydelige skader ved en eventuell vannlekkasje fra vanninstallasjoner.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og

100.000.-

Bygningsdeler som har fått TGIU:
- Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen er fra 2018 Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Sluk er ikke tilgjengelig, da dette er plassert under kabinett. Dermed ikke mulig å kontrollere vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.
- Varmesentraler: Det er bergvarmeanlegg fra 2002 som varmekilde. Detter anlegget er ikke kontrollert av takstmann, da undertegnede ikke har kompetanse på dette området.

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

Øvrig standard

Innvendige overflater
Gulv: Flis på gang, bad og kjøkken. Hovedsakelig parkettlaminat på øvrige rom. I underetasje er det primært flisgulv og parkettlaminat på soverommene.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Panel på vegger i store deler av underetasje og på kjøkken i 1.etg
Himling: Slette malte overflater generelt, noen rom med panel i himling.

Kjøkken 1.etg
Heltre kjøkkenfronter fra Ballingløv montert i 2001. Benkeplate av heltre eik. Nedsenket vaskekum av stål og delvis integrerte stekeovn og topp fra Bosh. Miele oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert komfyrvakt og lekkasjevarsler montert. Dette anbefales alltid, men er ikke krav for kjøkken montert før 2017. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig. Flislagt gulv.

Kjøkken underetasje
Kjøkken delvis oppgradert i 2018 med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer fra Miele/ Siemens.

Bad 1.etg
Flislagt og romslig bad fra 2001. Badet inneholder dusjnisje med faste flislagte vegger og dusjforheng i åpning til dusj, heldekkende servant med underskap og gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Bad underetasje
Pent flislagt bad med ca 60x60cm flis på vegger og gulv. Ingen vesentlige avvik registrert. Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, heldekkende servant med underskap og nedfelt gipshimling med spotter. Flislagt gulv med sluk under dusjkabinett.

Terrasse
Stor solrik vestvendt terrasse på ca 40m2 med utgang fra kjøkken, bygget i 2020. Terrassen går over til å bli balkong (ca 20m2) over underetasje langs sør og deler av østfasaden. Terrassen er pent omrammet med plantekasser. Utvendige terrassebord blir utsatt for stor slitasje gjennom årstider og må påregnes

vedlikeholdt og oppgradert med jevne intervall.

Kjellerstue
Kjellerstue er delvis under terreng. Vegger og himling trepanel. Flislagt gulv. Rommet er byggemeldt som hobbyrom. Dagslys- og rømningskrav tilfredsstiller ikke dagens krav. Må omsøkes og oppgraderes for å bli godkjent som rom for varig opphold. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gjelder stort sett hele underetasjen. Det er ventil i yttervegg og to åpningsbare vinduer med lufteventiler. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

VVS
- VVS anlegg ble oppgradert i 2001 (skiftet innvendige vann og avløpsrør). Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. Hovedstengeventil er plassert i teknisk rom i underetasje. Funksjonstestet og fungerer. Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.
- 200 liters Oso varmtvannstank fra 1996 plassert i teknisk rom i underetasje. Flislagt gulv med sluk plassert rett ved bereder. Tilfredsstillende lekkasjesikring.
- Vannbåren gulvvarme etablert i nesten alle gulv i 2002. Oppvarmingskilde Bergvarme. Borret 197m dybde. Selger opplyser at det er bestilt skifte av fordelerstokk og nye termostater.
- Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på begge bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig. Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftsirkulasjon. Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap i underetasje fra 2001. Sikringsskap i øvre etasje 2023. Befart av Infratec elsikkerhet 02.05.2016. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll. Takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). Det ble montert nytt sikringsskap med automatiske vippesikringer i 2023. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

Parkering
Frittstående garasje på 21 kvm, bygget i 2005. Det er montert ladeboks på garasjen.
Plass til 4 biler på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble bygget på og renovert i 2001 med blant annet følgende:
- Påbygg med kjøkken i 1.etg og 3 boder i underetasje
- Nye vinduer
- Etterisolert originale yttervegger
- Tak forsterket for å tåle takstein.
- Bad i 1.etg ble oppgradert i 2001. Bad i underetasje ble oppgradert i 2018
- Kjøkken i underetasje ble delvis oppgradert i 2024.
- Borret for bergvarme i 2002. Vannbåren gulvvarme stort sett i hele huset.

Bergvarme varmer også opp varmt tappevann.

Selger opplyser også at det er lagt ferdigplen og oppgradert terrasse. Og det er bygget garasje i 2005.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger kjøpte boligen i februar 1999.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Dansk murer Per Christensen 2002

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: som over

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: 2001: Dansk snekker firma Erik Andersen. Norsk blikkenslager Omfattende arbeide med tilbygg, Tak og fasade. Innvendig med en del egeninsats

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på graveselskap samt ektefelle 2001

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: Truls Pedersen. Dok er reg I boligmappen

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Offentlig tilsyn er utført

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Truls Pedersen Elektrikkergruppen

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: Husker ikke navn på firma utført 2001

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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dansk firma Erik Andersen

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv: service av rørlegger på bergvarme

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? målt i 1999/2000 viste verdier under tiltaksgrensen

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar: Revne i takstein utbedret 2023

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar: Skiftet til automatsikringer dec 2023

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: Mus i garasjebod etter døren sto åpen ca 2022. Ble tatt i felle og ikke sett siden.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Alle motorventiler på varme anlegg skiftes 2025 og nye digitale styringsenheter monteres.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Eier av Eckbo legaters bolig er i planeringsfase for omgjøring av eiendommen til selskaps virksomhet. Ingen vedtak er fattet/ godkjent

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Enebolig med underetasje, 1.etasje og loftsrom. Fundamenter av lettbetong i kjeller. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med liggende kledning. Saltak av takstoler i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein. Som platekledning på innervegger er det opplyst å være benyttet Fermacell fibergips i stedet for vanlig gips. Denne platen har bedre hold for skruer og spiker, samt bedre lyddempende egenskaper. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer fra 2001.

Frittstående garasje på 21m2 fra rundt år 2005. Bygget opp av støpt grunnmur, støpt plate på mark, flislagt dekke, vegger av bindingsverkt av tre, utvendig kledd med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein. I bakkant av garasje er det en bod 7m2 med noe isolasjon i vegger, panelkledning innvendig og flislagt gulv. Fremlagt strøm og montert panelovn. Under balkong er det etablert vedskjul på ca 11m2. Dette er ikke tett, men fremstår som relativt tørt. En del bruksslitasje på ovennevnte boder og garasje. Noe som er normalt for rom til denne type bruk.

Innbo og løsøre

Hvitevarer kan medfølge etter avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue

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

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

Ved kan medfølge etter avtale.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Det ble borret for bergvarme i 2002. Vannbåren gulvvarme stort sett i hele huset, borret 197m dybde.
Bergvarme varmer også opp varmt tappevann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 24 400,-, dette med utleiedelen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 763,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt 16 166,00
Feie- og tilsynsgebyr 243,00
Renovasjonsgebyr 7 647,25
Vann- og avløpsgebyr 15 873,44

Totale avgifter 39 929,69

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 800,-.
- Årlig kostnad på andre fyringskilder er ca. kr 3 000,-.

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

Eiendomsskatt

Kr 16 166,- 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 7 079 180,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 16 541 686,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Wintherberegh
Polisenr: 100528193

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 621 kvm (Eiertomt)
Attraktivt og stille beliggende tomt i lett skrånende terreng på Midtstuen. Pent opparbeidet hage med busker, trær og blomster. Hellebellagt gårdsplass og utvendige trapper av naturstein. Stor terrasse/ balkong som omkranser husets vest og sørside.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet eks. Svenstuen, Blåbærskogen og Davinas.
Nærmeste barneskole er Svendstuen barneskole.
Av ungdomskoler er Midtstuen nærmeste.
I tillegg er Oslo Montessoriskole med trinn fra 1-10 i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 10.03.1976.
Det er også utstedt ferdigattest på:
- Tilbygg mot vest med kjeller - kjøkken fra 2001
- Fasadeendring fra 2001

Kommunen har gitt samtykke til oppføring av garasje med bod, men det

foreligger ingen ferdigattest.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker i området:

Kristianiasvingen 55 (Villa Eckbo) - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer - 202463184 - Reguleringssak

Ankerveien 6 og Kristianiasvingen 1 - Bestilt oppstartsmøte vedrørende utbygging av leiligheter
På tomtene i dag står det en 3mannsbolig og mindre uthus. Det er også et gammelt ridehus. Byggningsavklaringer for begge tomtene vil inngå som del av reguleringsarbeidet. Igjennom tomtene renner Styggedalsbekken som danner flotte rekreasjonskvaliteter og danner et særpreg for prosjektet.
Planområde er i dag regulert for etablering av et stort hotell på 7500m2 T-BRA med 4 høye etasjer + Underetasje og loft over terreng og en boligblokk på ca 2650m2 med 4 etasjer over terreng. Eksisterende 3mannsbolig har 4 etasjer. Eksisterende stall har en høyde på ca 11m + underetasje over terreng. Vi legger opp til at ny bebyggelse følger høydene for regulert hotell så vi får fra 5 til 6 etasjer over terreng. Gjeldende regulering tilrettelegger for store byggningsvolumer med Hotell og blokkbebyggelse på tomtene. Regional arealog transportplan legger også opp til økt fortetting rundt T-baneknutepunkt. Det muliggjør blokkbebyggelse med økt utnyttelse på tomten. Samtidig er det et overordna ønske om at Holmenkollåsen skal fremstå som byens grønne horisont og åsside sett fra fra byen. Planområdet er på 16943 m, byggehøyde er oppgitt til max 6 etasjer, maximal bygghøyde over terrenget: 17m, 212 boenheter på 17000 kvm bruksareal og 10 blokker. For ytterligere informasjon se saksnummer 202217195 på Oslo kommune sine hjemmesider.

Einar Skjæraasens vei 21 - Utvidelse av Midtstuen skole
Planen er at skolen skal stå ferdig i 2028. Planforslaget skal ivareta totalrehabilitering og utvidelse av Midtstuen skole fra 6- til 9-parallell ungdomsskole, spesialavdeling for 16 elever med autismediagnose, barnehage

med seks avdelinger og flerbrukshall med aktivitets-/ dansesal. De to eksisterende gule servicebygninger på tomten forutsettes revet for å gi plass til tomt for barnehage og flerbrukshall med aktivitetssal. For ytterligere informasjon se saksnummer 202105941 på Oslo kommune sine hjemmesider.

Det er i Kristianiasvingen 2-46 og 70 og Frognerseterveien 66-70 oppe et planforslag til politisk behandling for bevaring av kulturmiljø. Dette har saksnummer 202105501.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/1717:
29.04.2025 - Dokumentnr: 469338 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

05.02.1971 - Dokumentnr: 2310 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 000,-

Samlet skal selger betale kr. 239 590,- 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 19. mai 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kristianiasvingen 68

Kristianiasvingen 68

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Norlights International School...	213 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	15 elever, 1 klasse	10 min 0.8 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	217 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 3.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	8 min 4.3 km

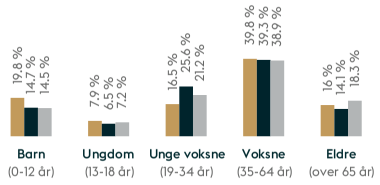
Offentlig transport

Midtstuen	Linje 1N	3 min 0.2 km
Midtstuen	Linje 1	7 min 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	5 min 3.2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 6.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.1 km

Barnehager

Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	5 min 0.4 km
Blåbærskogen barnehage (2-5 år...	23 barn	7 min 0.5 km
Davinas (1-5 år)	48 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Midtstuen skole	6 min
Skådalen skole	10 min
Heming Treningssenter	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	26 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Kristianiasvingen 68
0782 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 18/05/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 1717
Hjemmelshaver:	Signe Melsen Larsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	621 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæring
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selger var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Signe Melsen Larsen
Tilstede under befaringen:	Signe Melsen Larsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Attraktivt og stille beliggende tomt i lett skrånende terreng på Midtstuen. Pent opparbeidet hage med busker, trær og blomster. Hellebellagt gårdsplass og utvendige trapper av naturstein. Stor terrasse/ balkong som omkranser husets vest og sørside.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig med underetasje, 1.etasje og loftsrom.
Fundamenter av lettbetong i kjeller.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med liggende kledning.
Saltak av takstoler i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.
Som platekledning på innervegger er det opplyst å være benyttet Fermacell fibergips i stedet for vanlig gips. Denne platen har bedre hold for skruer og spiker, samt bedre lyddempende egenskaper.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk, velholdt og innholdsrik enebolig fra 1974.
Boligen ble renovert og bygget på i 2001.
Bad fra 2001 og 2018.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på gang, bad og kjøkken. Hovedsaklig parkettlaminat på øvrige rom. I underetasje er det primært flisgulv og parkettlaminat på soverommene.

Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Panel på vegger i store deler av underetasje og på kjøkken i 1.etg
Himling: Slette malte overflater generelt, noen rom med panel i himling.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
- Boligen ble bygget på og renovert i 2001 med blant annet følgende:
-- Påbygg med kjøkken i 1.etg og 3 boder i underetasje
-- Nye vinduer
-- Etterisolert originale yttervegger
-- Tak forsterket for å tåle takstein.
- Bad i 1.etg ble oppgradert i 2001. Bad i underetasje ble oppgradert i 2018
- Kjøkken i underetasje ble delvis oppgradert i 2024.
- Borret for bergvarme i 2002. Vannbåren gulvvarme stort sett i hele huset. Bergvarme varmer også opp varmt tappevann.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	118	0	0	60	118	0
Underetasje	109	0	0	0	83	26
SUM BYGNING	227	0	0	60	201	26
SUM BRA	227					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	21	0	0	0	21
Isolert bod bak garasje	0	7	0	0	0	7
Vedskjul ved underetasje	0	11	0	0	0	11
SUM BYGNING	0	39	0	0	0	39
SUM BRA	39					

BRA-i:
1. etasje:
Entré, gang, trapp, stue, kjøkken, 2 soverom og bad

Underetasje:
Entré, gang, trapp, bad, 3 boder (rom som benyttes som vaskerom, mulig kjølerom og teknisk rom), 3 soverom og kjellerstue. Separat inngang.

BRA-e:
Garasje, isolert bod bak garasje og vedskjul ved underetasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:
Frittstående garasje på 21m2 fra rundt år 2005.
Bygget opp av støpt grunnmur, støpt plate på mark, flislagt dekke, vegger av bindingsverkt av tre, utvendig kledd med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

I bakkant av garasje er det en bod 7m2 med noe isolasjon i vegger, panelkledning innvendig og flislagt gulv. Fremlagt strøm og montert panelovn.

Under balkong er det etablert vedskjul på ca 11m2. Dette er ikke tett, men fremstår som relativt tørt.

En del bruksslitasje på ovennevnte boder og garasje. Noe som er normalt for rom til denne type bruk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

18/05/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Knotteplast med klemlist synlig rundt huset.
Drenering fra renovasjonsår, 2001.

Terrenget faller fra vest mot øst. Terrenget er gruslagt med gode drenerende masser. På nordsiden (mot Kristianiasvingen) er terrenget flatt og opparbeidet med terrasse. Uvisst hvilken forfatning drenedende masser har under terrasse.

Det er opplyst at tilbygg ble fundamentert til fast fjell.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.
Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av hellebelagt adkomstvei og gårdsplass. Hage med gressarealer, steinheller og beplantning.

Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra adkomstsiden av huset og ned mot øst.
På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg ved nordsiden.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder. Kledningen ble skiftet i 2001.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer fra 2001.

Vinduene er funksjonstestet og fungerer.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak konstruksjon av tre med A-takstoler. Undertak av rupanel. Tekking med dobbeltkrummet takstein.
Opplyst om at takkonstruksjon ble oppgradert i 2001 for å tåle økte laster ved bytte til takstein.

Taket er kun befart fra hagen og besiktiget fra Kristianiasvingen, da det ikke ansees å være sikkerhetsmessig forsvarlig å befare tak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tak er tekket med takstein.
Takrenner og nedløp ser ut til å være inntakt.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst luke i taket fra gang i 1.etg. Luken er av eldre type medsvak varmeisoleringsevne. Dette kan medføre at varmluft stiger opp på loft og kondenserer på vinterstid i kalde perioder.
Gulvareal på loft er ca 30m2. Takhøyde opp mot 1,4m mot møne.
Registrert noe fuktskjolder på platekledning i tak.

Det er foretatt måling etter fukt i trekonstruksjoner. Ikke målt forhøyde verdier.

TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Stor solrik vestvendt terrasse på ca 40m2 med utgang fra kjøkken. Terrassen går over til å bli balkong (ca 20m2) over underetasje langs sør og deler av østfasaden.

Terrassen er pent omrammet med plantekasser.

Utvendige terrassebord blir utsatt for stor slitasje gjennom årstider og må påregnes vedlikeholdt og oppgradert med jevne intervall.

Noe oppsprukkede terrassebord registrert.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt og romslig bad fra 2001.

Badet inneholder dusjnisje med faste flislagte vegger og dusjforheng i åpning til dusj, heldekkende servant med underskap og gulvstående toalett.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Registrert noe svertesopp på fuger.

TG2 er gitt med bakgrunn i alder og registrering av svertemerker på fuger.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av vurdert bygnigsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tilfredsstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra topp sluk i dusjnisje til topp flis ved dørterskel er 10mm, krav er 25mm, men pga fliskant/terskel til dusjnisje, vil ikke vann fra vanninstallasjoner (vaskemaskin, servant, toalett eller annet) ledes til sluk i dusj, før vann treffer terskel.

TG3 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel i tillegg til terskelkant inn til dusj som vil hindre eventuelt lekkasjevann fra å renne til sluk før det renner ut til tilstøtende rom. Fall på gulv må utbedres for å unngå betydelige skader ved en eventuell vannlekkasje fra vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

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

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at forventet brukstid nærmer seg passert.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad med ca 60x60cm flis på vegger og gulv. Ingen vesentlige avvik registrert.

Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, heldekkende servant med underskap og nedfelt gipshimling med spotter.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med sluk under dusjkabinett.
Sluk er ikke tilgjengelig og lokalt fall rundt sluk er dermed ikke kontrollert. Så lenge løsning med dusjkabinett opprettholdes, ansees fallforhold som tilfredstillende.
Det er målt mer 25mm høydeforskjell fra sluk til flis ved terskel.

Merknader:

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Sluk er ikke tilgjengelig, da dette er plassert under kabinett. Dermed ikke mulig å kontrollere vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2001
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Heltre kjøkkenfronter fra Ballingløv montert i 2001. Benkeplate av heltre eik. Nedsenket vaskekum av stål og delvis integrerte stekeovn og topp fra Bosh. Miele oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert komfyrvakt og lekkasjevarsler montert. Dette anbefales alltid, men er ikke krav for kjøkken montert før 2017.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig.

Flislagt gulv.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Kjøkken delvis oppgradert i 2018 med glatte hvite fronter og laminat benkeplate.
Delvis integrerte hvitevarer fra Miele/ Siemens.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellerstue er delvis under terreng.

Vegger og himling trepanel. Flislagt gulv.

Rommet er byggemeldt som hobbyrom. Dagslys- og rømningskrav tilfredsstiller ikke dagens krav. Må omsøkes og oppgraderes for å bli godkjent som rom for varig opphold.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gjelder stort sett hele underetasjen.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det er ventil i yttervegg og to åpningsbare vinduer med lufteventiler. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot terrasse. Ikke påvist fukt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er ble oppgradert i 2001.

Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Hovedstengeventil er plassert i teknisk rom i underetasje. Funksjonstestet og fungerer.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år, samt manglende fremlagt dokumentasjon på hele anlegget.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

200 liters Oso varmtvannstank fra 1996 plassert i teknisk rom i underetasje.
Flislagt gulv med sluk plassert rett ved bereder. Tilfredsstillende lekkasjesikring.

TG2 pga alder på bereder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannbåren gulvvarme etablert i nesten alle gulv i 2002.
Oppvarmingskilde Bergvarme. Borret 197m dybde.
Selger opplyser at det er bestilt skifte av fordelerstokk og nye termostater.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er bergvarmeanlegg fra 2002 som varmekilde. Detter anlegget er ikke kontrollert av takstmann, da undertegnede ikke har kompetanse på dette området.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

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

Mekanisk avtrekk på begge bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig.

Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftsirkulasjon.

Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i underetasje. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det ble montert nytt sikringsskap med automatiske vippesikringer i 2023.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er fremlagt byggemeldte godkjente tegninger fra år for tilbygg (2001). Det er noe justering av vegger og bruk av rom i underetasje. Blant annet kjellerstue definert som hobbyrom, kjøkken er definert som bod og vaskerom er definert som bod. Endringer må omsøkes for at arealene skal være godkjent som rom for varig opphold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg ved nordsiden.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	TG2 er gitt med bakgrunn i alder og registrering av svertemerker på fuger.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at forventet brukstid nærmer seg passert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år, samt manglende fremlagt dokumentasjon på hele anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga alder på bereder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG3 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel i tillegg til terskelkant inn til dusj som vil hindre eventuelt lekkasjevann fra å renne til sluk før det renner ut til tilstøtende rom. Fall på gulv må utbedres for å unngå betydelige skader ved en eventuell vannlekkasje fra vanninstallasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Signe Melsen Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 1999

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: 100528193
Forsikret i: Winterbergh

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: Dansk murer Per Christensen 2002

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: som over

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2001: Dansk snekker firma Erik Andersen. Norsk blikkenslager Omfattende arbeide med tilbygg, Tak og fasade. Innvendig med en del egeninsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på graveselskap samt ektefelle 2001

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: Truls Pedersen. Dok er reg I boligmappen

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

Når ble kontrollen utført? Offentlig tilsyn er utført

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Truls Pedersen Elektrikkergruppen

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: Husker ikke navn på firma utført 2001

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dansk firma Erik Andersen

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

Eventuell kommentar: tilkoblet offentlig vann/avløp

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

Beskriv: service av rørlegger på bergvarme

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? målt i 1999/2000 viste verdier under tiltaksgrensen

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

Eventuell kommentar: nylig tilsyn ikke funnet feil/mangler

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

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

Eventuell kommentar: Revne i takstein utbedret 2023

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

Eventuell kommentar: Skiftet til automatsikringer dec 2023

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: Mus i garasjebod etter døren sto åpen ca 2022. Ble tatt i felle og ikke sett siden.

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

Beskriv: Alle motorventiler på varme anlegg skiftes 2025 og nye digitale styringsenheter monteres.

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

Eventuell kommentar: ingen kjente feil

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Eier av Eckbo legaters bolig er i planeringsfase for omgjøring av eiendommen til selskaps virksomhet. Ingen vedtak er fattet/ godkjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

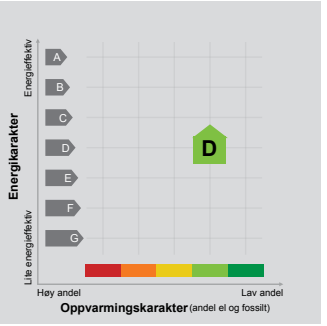
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 23-0098/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kristianiasvingen 68
Postnummer	0782
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1717
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719353
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110526
Dato	25.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR gnr 33 bnr 1717 AV BNR 3 AREAL 6[illegible] m²

ADRESSENR KARTBLAD N V 6 9

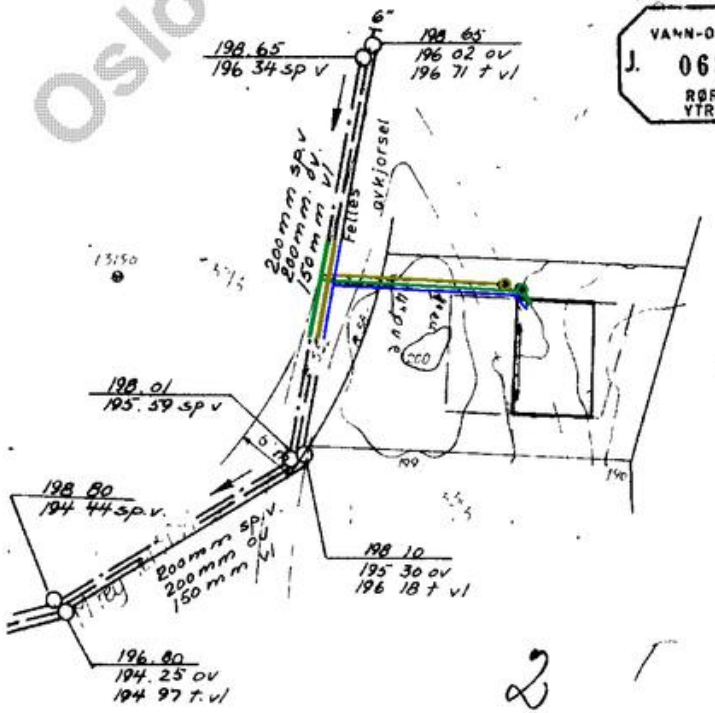
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 6 | 12 19 71 Sign 1571/71 BL/gr

Ajourført, | 19 Sign

Overv. gebyr ikke betales.

3/4-74

B. Aschehoug



OSLO VANN-OG KLOAKKVESEN
J. 0684 - 3. APR. 74
RØRLEGGERAVD YTRE SONE VEST

INGENIØR
L. TORHAUG AS
AUT. BORLM. L. TORHAUG

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Levert av: Saan & Stenersen A/S. Oslo 10-70

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Det påhviler byggherren plikt til å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til og langs tomten, før tomten bebygges

For eksisterende ledninger kan følgende oppgis

VANN 150 m/m, STIGEHØYDE ca. 45 m SPILLVANN: 200 m/m SEPTIKTANK Ja OVERVANN. 200 m/m

Offentlige/~~private~~ ledninger

Skjema for avløpsvann må hentes i vannverket, utfylles og returneres til rørleggeravdelingen før det søkes om byggetillatelse (boligbygg unntatt)

Bemerkninger Byggesaken skal forelegges Oslo Helseråd.

Oslo, 28/12 1971. (sign) Signe Limmeråd

OSLO BYPLANKONTOR

Ajour 28/11-72 Signe Limmeråd

Ajour 16/11-73. Signe Limmeråd

AS/Lst - gnr. 33 bnr. 1717.

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse ifølge reguleringsplan med reguleringsbestemmelser utsdfertet 12/3-71, S - 1637.
Byggegrenser er vist på kartet.
Forøvrig henvises til " Rettledning for byggemeldere.." samt reguleringsbestemmelser som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggemeldingen.

Oslo byplankontor, den 14.desember, 1971.
administrasjonsavdelingen

E. Loua
e.bem.

A. Skrepstad
A. Skrepstad

AS/Lst - gnr. 33 bnr. 1717.

Situasjonskartet er reguleringsmessig ajour.

Oslo byplankontor, den 27.november, 1972
administrasjonsavdelingen

GY/Lst - gnr. 33 bnr. 1717.

Erling Loua
e.bem.

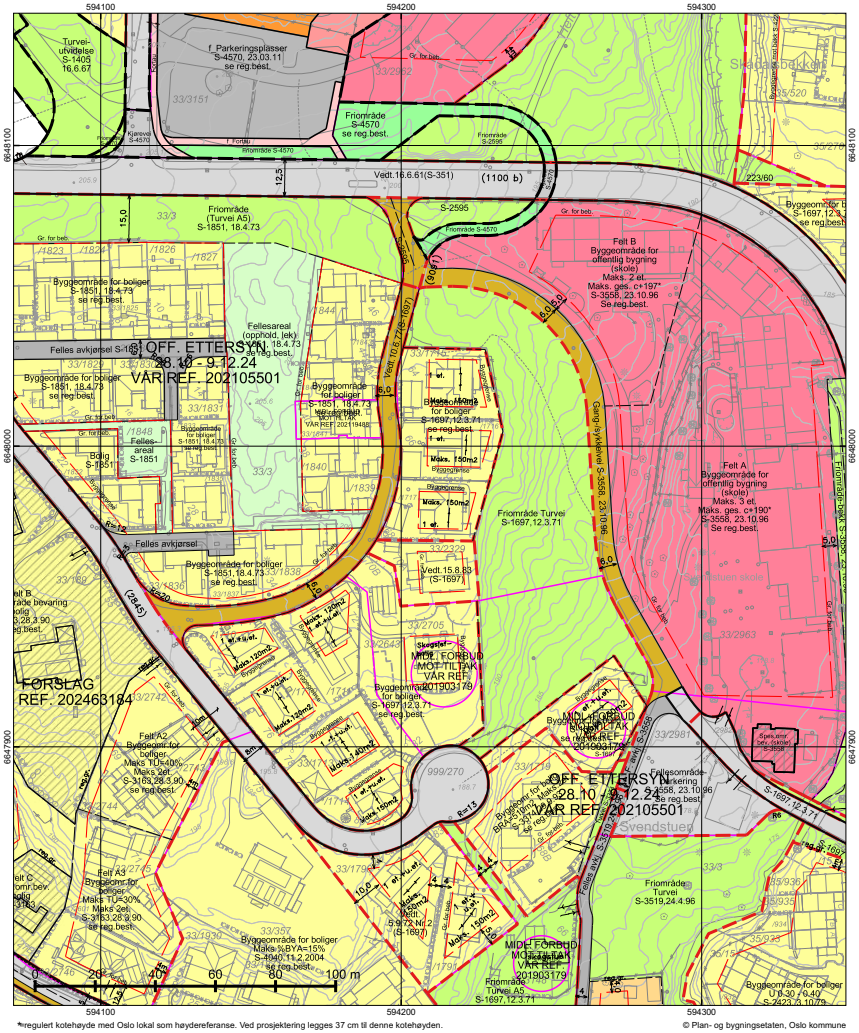
A. Skrepstad
A.Skrepstad

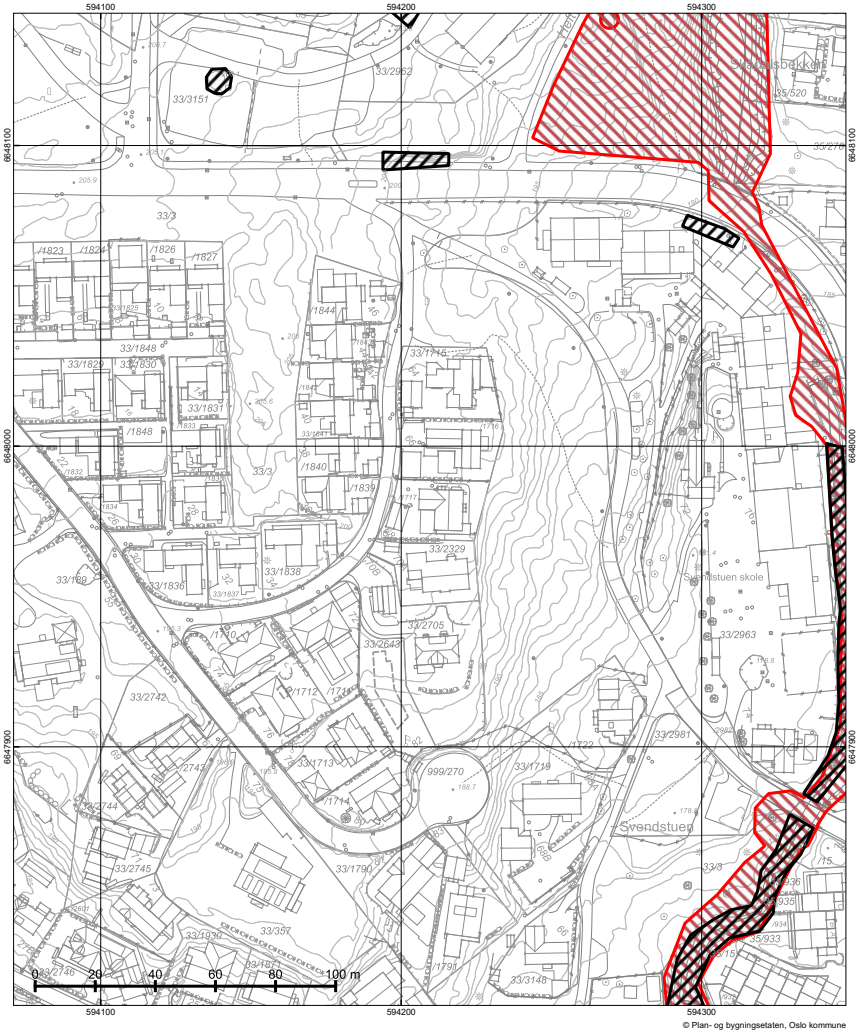
Situasjonskartet er reguleringsmessig ajour.

Oslo byplankontor, den 15. november, 1973
administrasjonsavdelingen

Erling Loua
e.bem.

Grete Yri


OFF. ETTERSYN
28.10 - 9.12.24
VAR REF. 202105501
FORSLAG
REF. 202463184
MIDL. FORBUD MOT. TILTAK VAR REF. 201903179
Vedt.16.6.61(S-351)
(1100 b)
S-2595
Friområde (Turvei A5) S-1851, 18.4.73
Felt B Byggeområde for offentlig bygning (skole) Maks. 2 et. Maks. ges. c+197* S-3558, 23.10.96 Se reg.best.
Felt A Byggeområde for offentlig bygning (skole) Maks. 3 et. Maks. ges. c+190* S-3558, 23.10.96 Se reg.best.
Friområde Turvei S-1697,12.3.71
Gang/sykkelveier S-3558, 23.10.96
Vedt.15.8.83 (S-1697)
Felles avkjørsel
Byggeområde for boliger S-1851, 18.4.73 se reg.best.
Felles areal S-1851
Bolig S-1851
Felles areal (opphold, lek) S-1851, 18.4.73 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1697,12.3.71 se reg.best.
Maks. 150m2
Maks. 120m2
Maks. 140m2
Felt A2 Byggeområde for boliger Maks TU=40% Maks 2et S-3163,28.3.90 se reg.best
Felt A3 Byggeområde for boliger Maks TU=30% Maks 2et S-3163,28.3.90 se reg.best
Byggeområde for boliger Maks %BYA=15% S-4040,11.2.2004 se reg.best
Svendstuen skole
Svendstuen
Skatabakken
Friområde Turvei S-3519,24.4.96
Byggeområde for boliger S-7423,20.10.79
Turvei-utvidelse S-1405 16.6.67
f_Parkeringsplasser S-4570, 23.03.11 se reg.best.
Friområde S-4570 se reg.best.
Vedt.16.6.61(S-351)
Gr. for beb.
Gr. for lek
Kjørevei S-4570
f_Fortau
Friområde S-4570
Friområde S-2595
Byggeområde for boliger S-1851, 18.4.73 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1697,12.3.71 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1851, 18.4.73 se reg.best.
Felles avkjørsel S-1851
Gang/sykkelveier S-3558, 23.10.96
Vedt.16.6.61(S-351) (1697)
Vedt.15.8.83 (S-1697)
Vedt.16.6.61(S-351) (2545)
Vedt.16.6.61(S-351) (1100 b)
Vedt.16.6.61(S-351) (



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

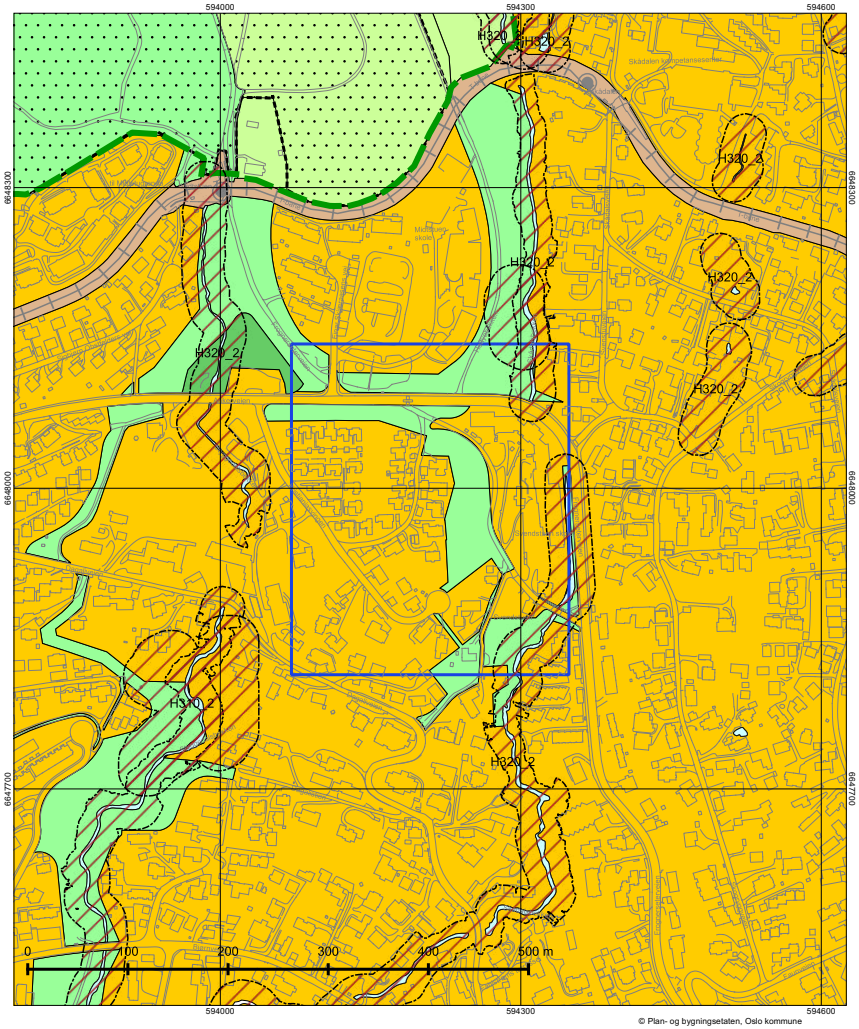
Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142517/ 86511515
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: KRISTIANIASVINGEN 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1717

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142517/86511515
Deres ref.: 42153/ CASP@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-1697

Reguleringsplan for deler av gnr.33 bnr.3, gnr.35 bnr.311 og 480 m.fl. Svenstua - Midtstuenområdet - samt regulering av del av Svenstuveien fra Skogveien og ca. 150m nordvestover.

Vedtaksdato: 12.03.1971
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197101249
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V020698, V100677, V150883, V050972N2

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

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

Arealene skal bebygges med frittliggende våningshus og rekkehus.

§ 2. Frittliggende våningshus kan oppføres i 1 etasje.

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

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

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

§ 5. Bygningene skal ha saltak med 23 graders takvinkel.

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

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

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

§ 9. Interne gjerder kan ikke oppføres i fellesarealene.

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

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

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

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1717 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kristianiasvingen 68 0782 OSLO
Fakturamottaker:	Larsen Signe Melsen Kristianiasvingen 68 0782 OSLO
Eiernavn:	Larsen Signe Melsen

Kommunale avgifter	NOK 23 763,69
Eiendomsskatt	NOK 16 166,00
Totalt	NOK 39 929,69

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**9 977,19**	**0,00**	25040001011840011	11521445	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**9 977,19**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	16 166,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	15 873,44
Totale avgifter	**39 929,69**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DVJ2655
Matrikkel: 301-33/1717/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Signe Larsen



Adresse:
Kristianiasvingen 68,
0782 OSLO

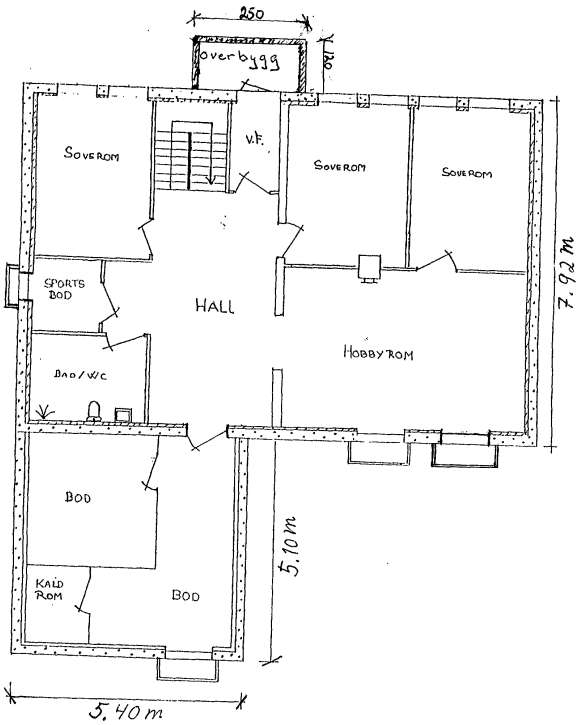
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring - Ordre 50589	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2023-10-02
Sjekkliste - Verifikasjon ladestasjon	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2023-10-02
Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2023-10-02
Kursfortegnelse-_1kjellerKristianiasvingen68.pdf	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2025-04-14
Kursfortegnelse-Hovedtavle1.etgKristianiasvingen68.pdf	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2023-10-02
Samsvarserklæring - Ordre 53421 [KONTROLL AV LADESTASJON]	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2024-02-01
Sjekkliste - Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.3	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2024-02-01
Samsvarserklæring - Ordre 62548 [BYTTE DEFEKT DIMMER]	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2025-02-24
Sjekkliste - Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.3	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2025-02-24

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

D 4

Underetasje



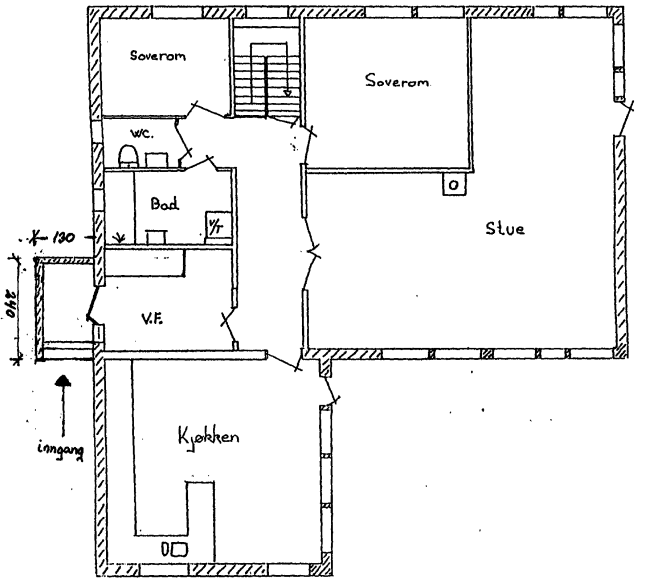
1

Kjøkkentilbygg
Mål: 1:100

Gnr: 33, Bnr: 1717
Kristianiasvingen 68
0782 Oslo
Dato: 15.02.2001
Tlf: 23 22 19 78
S.M.Larsen

D 3

Hovedplan

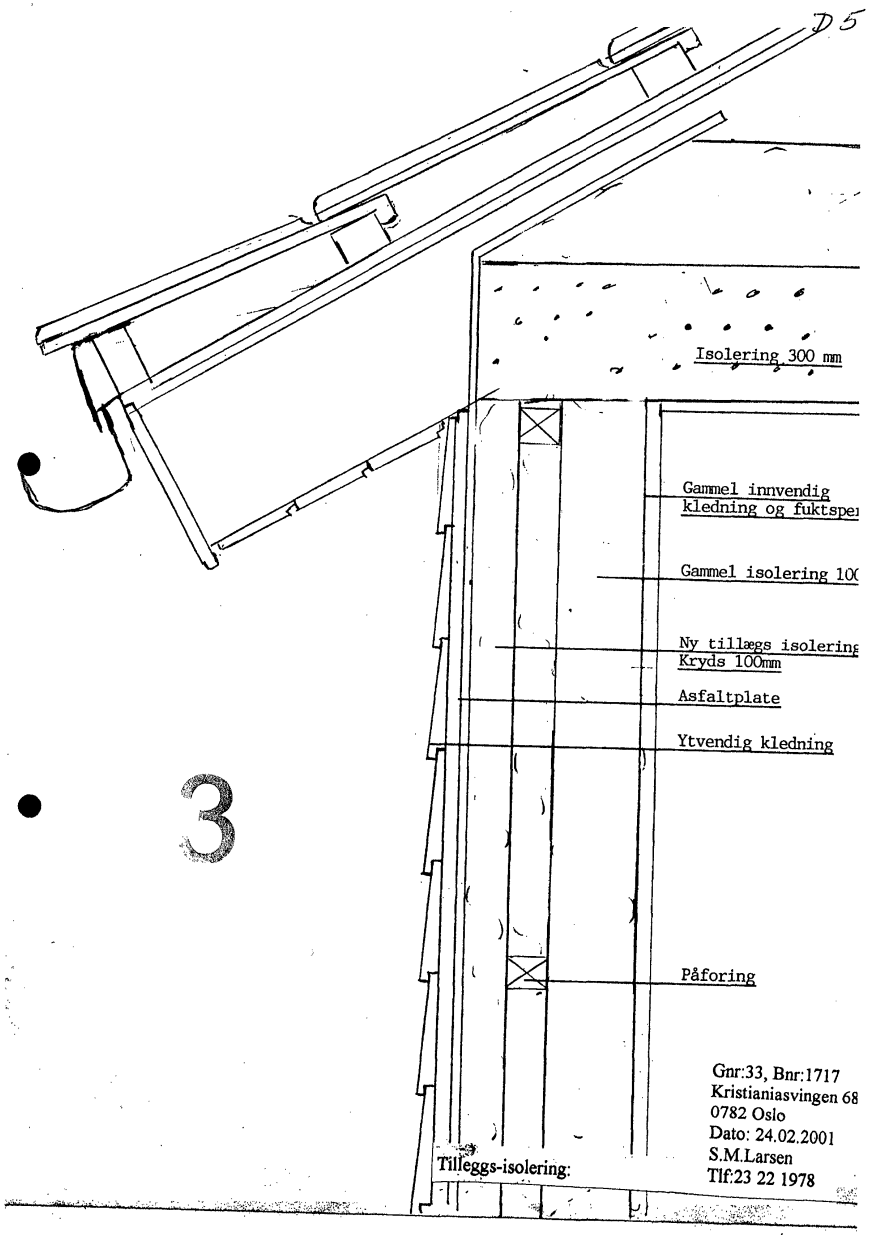


2

Kjøkkentilbygg
Mål: 1:100

Gnr: 33, Bnr: 1717
Kristianiasvingen 68
0782 Oslo
Dato: 15.02.2001
Tlf: 23 22 19 78
S.M.Larsen

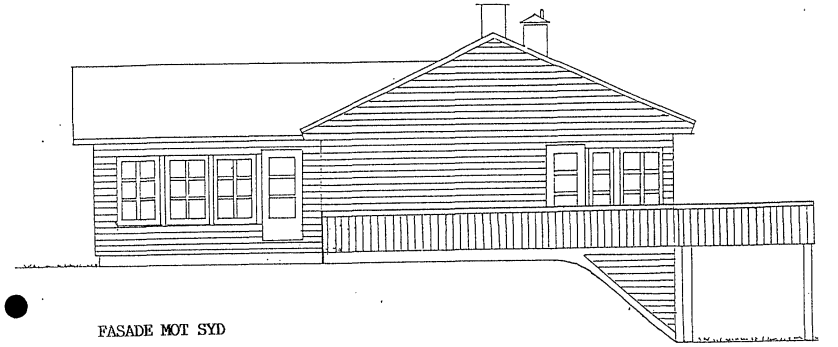
D5



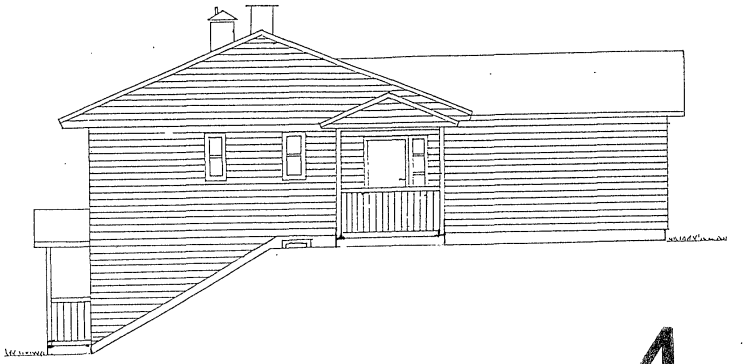
3

Gnr:33, Bnr:1717
Kristianiasvingen 68
0782 Oslo
Dato: 24.02.2001
S.M.Larsen
Tlf:23 22 1978

D 1



FASADE MOT SYD



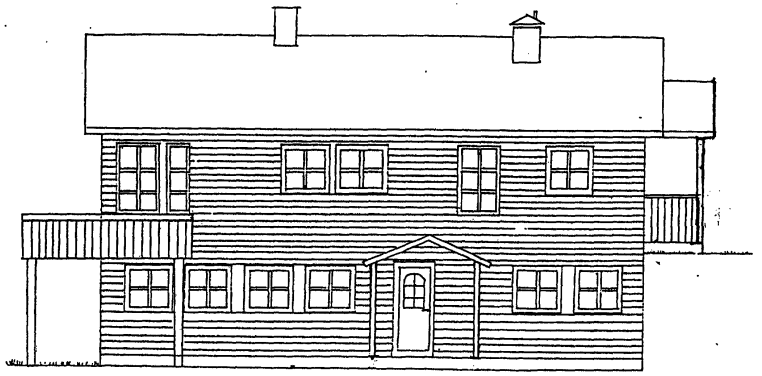
FASADE MOT NORD

4

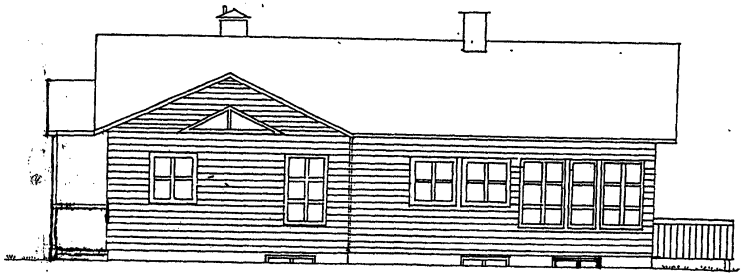
Fasadeendring
Mål: 1:100

Gnr: 33, Bnr: 1717
Kristianiasvingen 68
0782 Oslo
Dato: 15.02.2001
Tlf: 23 22 19 78
S.M.Larsen

D 2



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

5

Fasadeendring
Mål: 1:100

Gnr: 33, Bnr: 1717
Kristianiasvingen 68
0782 Oslo
Dato: 15.02.2001
Tlf: 23 22 19 78
S.M.Larsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Signe Melsen Larsen
Kristianiasvingen 68
0782 OSLO

Dato: 29 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200411647-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTIANIASVINGEN 68	Eiendom:	33/1717/0/0
Tiltakshaver:	Signe Melsen Larsen	Adresse:	Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO
Søker:	Signe Melsen Larsen	Adresse:	Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om oppføring av garasje med 34 m2 BRA, datert 13.05.04, mottatt 29.10.04, vedlagt kart og tegninger.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Melding
Meldingen omfatter oppføring av garasje med 34 m2 BRA.

Gjeldende regulering
S- 1697 – Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for deler av gnr. 33, bnr.3, gnr. 35, bnr. 311 og 480 m.fl., Svendstuen – Midtstuenområdet samt regulering av del av Svendstuveien fra Skogryggveien og ca. 150 m nordvestover, Oslo kommune.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vilkår:
Den 29.10.2004 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo, i henhold til Plan- og bygningsloven paragraf 7, meddelt midlertidig unntak fra veglovens paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 1,0 m fra regulert kant av gangvei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74, nr. 2. Materialvalg og volum er godt tilpasset den eksisterende bolig.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Avfallsplan ble godkjent 29.10.04.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
saksbehandler

Eva Lyseng
sidemannskontrollør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

AS Erik Andersen
Kvaglundvej 80
DANMARK

Dato: 19 JUL 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 2001060592 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTIANIASVINGEN 68	Eiendom:	33/1717/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Sudmann, Signe M. Larsen	Adresse:	Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO
Søker:	AS Erik Andersen	Adresse:	Kvaglundvej 80, DANMARK
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - KRISTIANIASVINGEN 68

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 og 95 b.

Søknaden gjelder fasadeforandringer og overbygning over inngangsdører.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1-5, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 18 07 01, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Nødvendig nabosamtykke foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Signe M. Larsen og Bjørn Sudmann
Kristianiasvingen 68
0782 OSLO

Dato: 30 MAR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200102269-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode:

Byggeplass:	KRISTIANIASVINGEN 68	Eiendom:	33/1717
Tiltakshaver:	Signe M. Larsen og Bjørn Sudmann	Adresse:	Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO
Søker:	Signe M. Larsen - Bjørn Sudmann	Adresse:	Kristianiasvingen 68, 0782 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING - KRISTIANIASVINGEN 68

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om tilbygg datert 06.03 2001, mottatt Plan- og bygningsetaten 07.03 2001, vedlagt kart og tegninger.

Ved siden av dette tiltaket foreligger det en søknad om dispensasjon for overbygg på boligens nordfasade, utenfor regulert byggegrense. Saken er under behandling på avd. Vest.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-1697, vedtatt 12.03 1971, med tilhørende bestemmelser. Melding om tiltak gjelder tilbygg på boligens vestfasade.

Det foreligger uttalelse fra eier av eiendommen mot nord, gnr.33/bnr.1716, som samtykker til tiltak dersom tiltaket er i henhold til lover og forskrifter. Det bes samtidig om at uttalelsen ses i sammenheng med tilhørende kommentarer til søknad om dispensasjon for overbygget.

Tiltaket slik det er presentert i denne meldingen er i henhold til plan- og bygningsloven, forskriftene og gjeldende reguleringsplan. Innkommet uttalelse anses derfor ikke som en protest og meldingen godtas herved.
Eventuelle protester til søknad om dispensasjon vurderes ikke i denne saken.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94.3 fritas tiltakshaver for å varsle gnr.33/bnr.1848, da det anses at deres interesser ikke blir berørt.
Det foreligger forøvrig ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygninglovgivningen.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Avfall:
Forenklet avfallsplan ble godkjent 28.03 2001.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

for Per-Arne Horne
seksjonsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til: Odd Martinsen, Kristianiasvingen 66, 0782 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 Tlf. * 11 50 60

HG/JG

KOPI

Oslo, den 10.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 33. bnr. 1717. Kristianiasvingen 68.

Journalnr.
73/4048

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.1.76.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Irene og Roar Frid. Kristianiasvingen 68. Oslo 3.

Byggmester
Johannes Holsve. Bergensveien 70. Oslo 9.

Ansvarshavende
Ingeniör Tormod Hovda. Konventveien 100. Oslo 2.

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

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

For bygningssjefen

Fung. Hans Greftegreff

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

Skj. C-05. 4000. 4/69/Grafo. 2843274 —

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristianiasvingen 68 0782 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1717 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no