

Ove Kristiansens vei 7A



Velkommen til

Ove Kristiansens vei 7A



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Barnevennlig på Røa

Idyllisk familiebolig med høy standard | Solrik vestvendt altan og skjermet hage | Hybel | Garasje + carport med lader

Prisantydning	12 950 000,-
Omkostninger	325 100,-
Totalpris	13 275 100,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	176 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1938
Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no
Megler 2	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	j.swartling@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Familieidyll på Røa! Lys og delikat halvpart tomannsbolig med idyllisk hage i attraktivt og familievennlig boligområde, kun 400 meter fra Røa fotballbane. Boligen ble renovert innvendig i 2015 hvor det ble lagt stor vekt på kvalitet og funksjonalitet med moderne innredninger, utstyr og løsninger.

- Idyllisk hage og stor, vestvendt altan
- Garasje og carport m/ lader
- Betydelig oppusset 2015
- Store vindusflater og gode lysforhold
- God standard med pene, gjennomførte overflater
- Kvik-kjøkken m/ hvitevarer
- Stue m/peis
- 2 bad + 1 wc
- Vaskerom
- 4 soverom
- Varmepumpe 2024
- Hybel m/ egen inngang
- Barne-/familievennlig nabolag
- Flere lekeplasser i området
- Nær Røa IL fotballbane, turområder langs Lysakerelva og Mærradalen
- Kort vei til buss og T-bane

Arealer og innhold

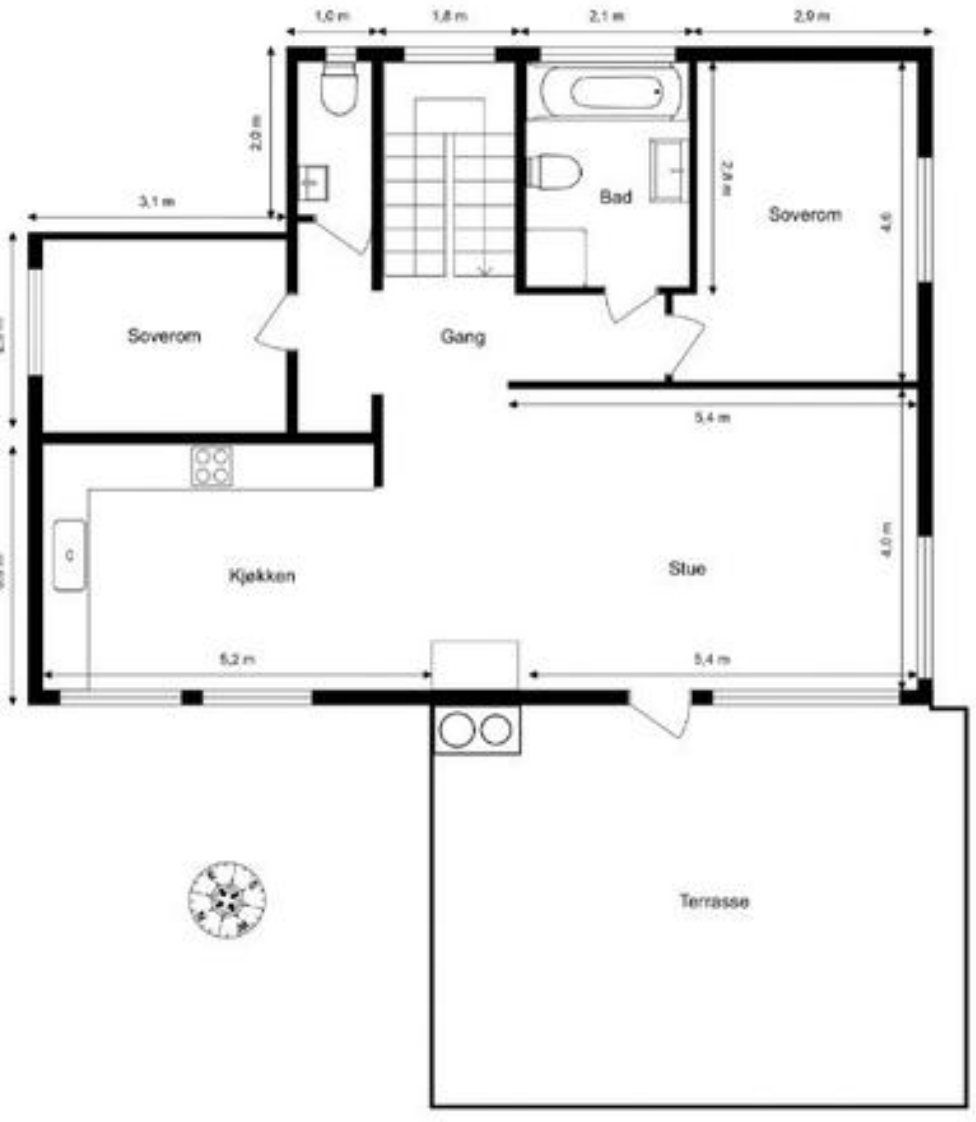
BRA-i:	157 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	176 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. Bad, bod, to soverom, vaskerom, entré, stue/kjøkken og gang
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. Etasje



Underetasje




7A




STAINLESS STEEL
















LES AGRUMES







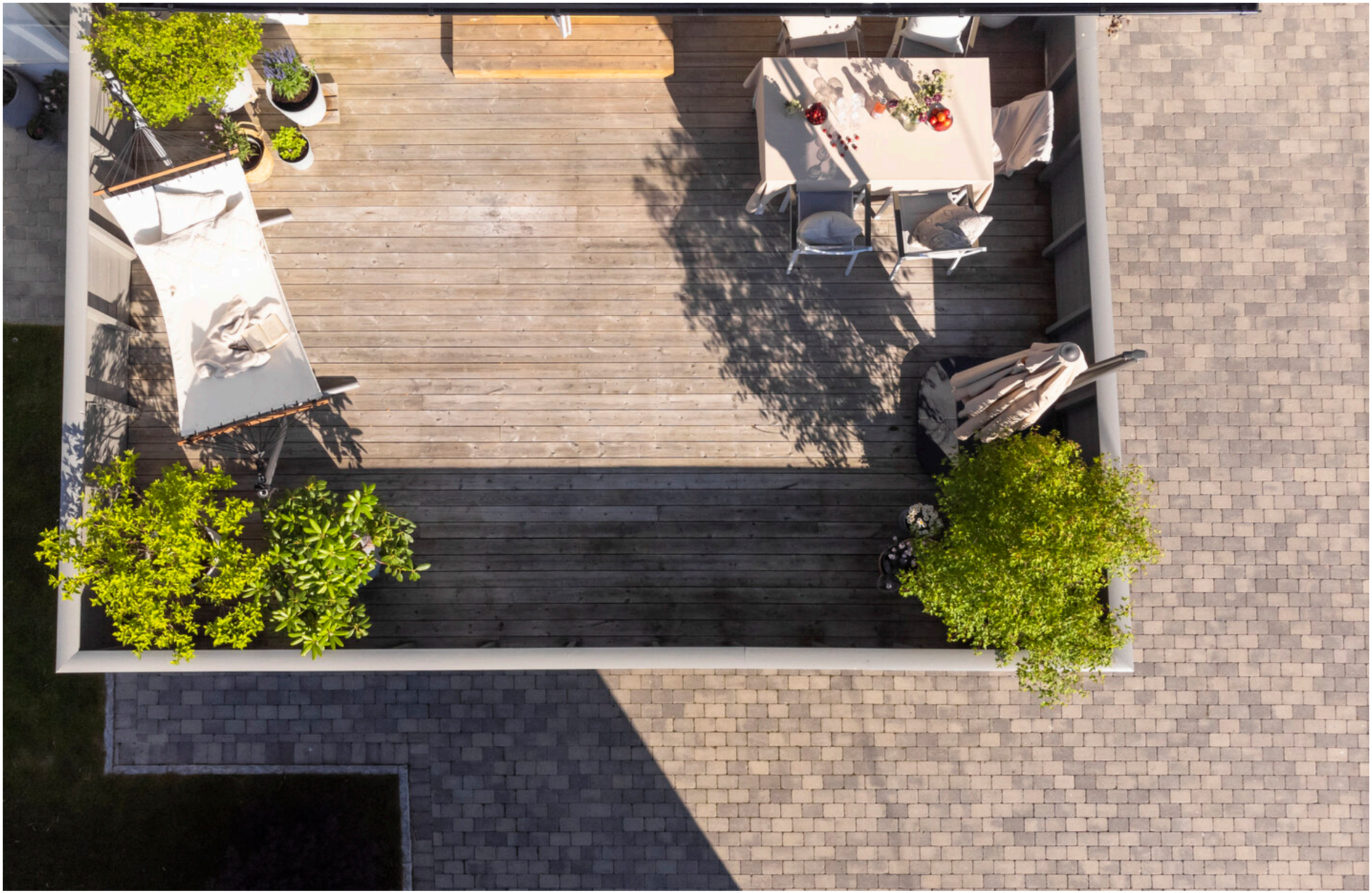




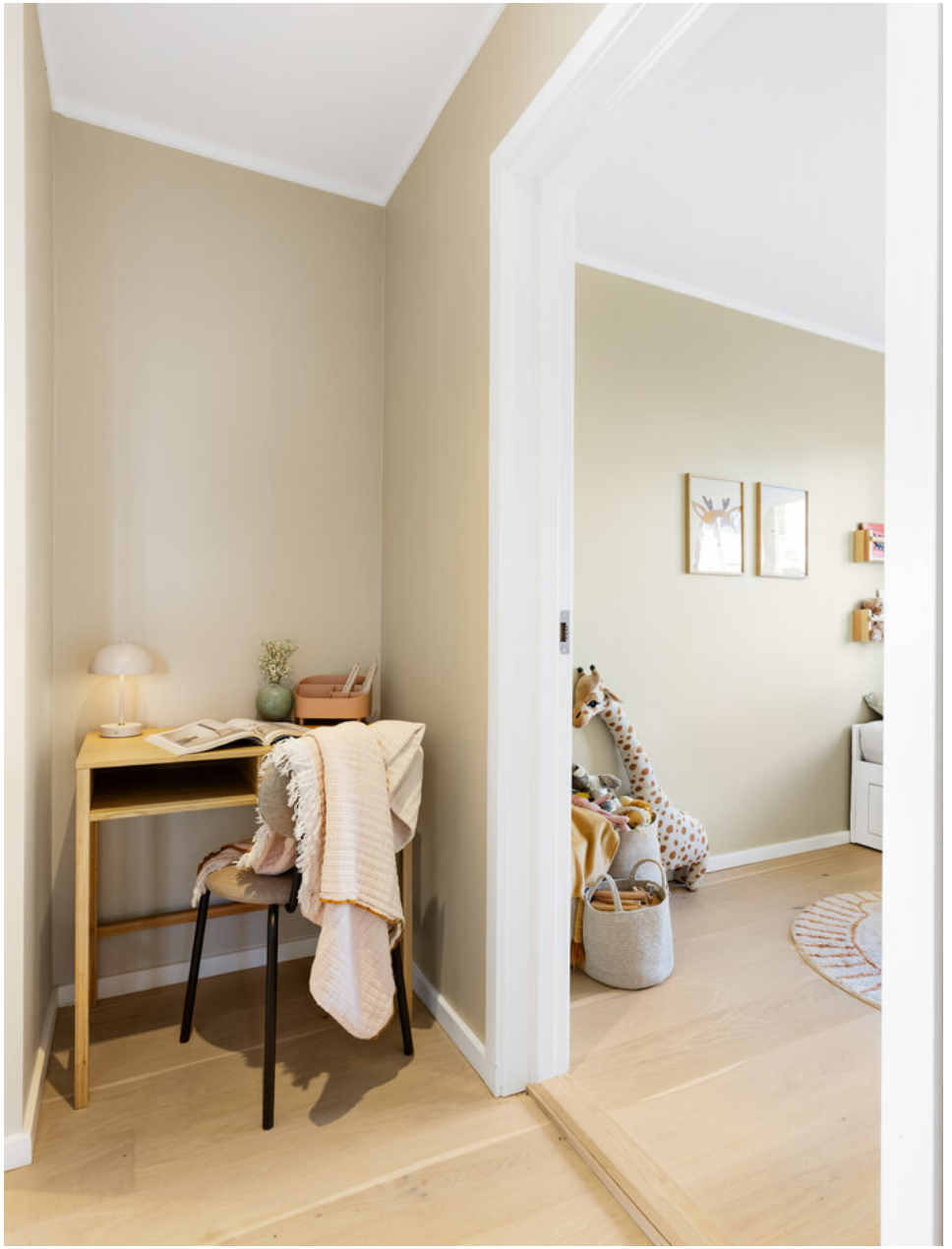

















MIO, MIN MIO
TELLE-BOKA




ARTS & CRAFTS
W.
MORRIS






























7A





Informasjon

Ove Kristiansens vei 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0035/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Ove Kristiansens vei 7A, 0751 OSLO
Gnr 11, bnr 139, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Schulze Hals
Kristina Knutsen Næsland

Kjøpesum og omkostninger
12 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
323 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
325 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
344 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 275 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 294 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. Bad, bod, to soverom, vaskerom, entré, stue/kjøkken og gang
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 89 kvm.

TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal

Innhold

Seksjonen går over to etasjer og inneholder følgende:
1. etasje: Bad, bod, to soverom, vaskerom, entré, stue/kjøkken og gang
Underetasje: Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken, to soverom

Det er en adskilt garasje i underetasjen på ca. 19 kvm.

Standard

Gang:
Boligen har adkomst fra et pent opparbeidet inngangsparti med beleggningsstein. Ved inngangspartiet er det plass til en liten sittegruppe, samt videre adkomst til hage. Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater, noe som er gjennomgående i hele boligen. Flislagt gulv med varmekabler, downlightsbelysning og veggflater malt i en tidsriktige fargetone. Entreen er romslig og har meget gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Gang med bl.a. adkomst til bod og hybel. En hvitpigmentert tretrapp fører opp til boligens hovedetasje.

Stue:
Lys og luftig stue med 1-stavs parkett, malte veggflater og downlightsbelysning. En stilren og rentbrennende peisinnsats fra Nordpeis er et fint blikkfang og sikrer god oppvarming. Mursteinspipe fra byggeår med røykrør, pipehatt og vifte fra 2022. Meget gode lys- og utsiktsforhold, ivaretatt av store vindusflater. I 2023 ble de fleste veggene i boligen malt opp, og parketten ble slipt ned, samt hvitpigmentert. Stuen ligger i fin forlengelse av kjøkkenet og har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper. Stille og rolig i usjenerte omgivelser.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt altan på ca. 36 kvm. med fin ettermiddag- og kveldssol. Uteplassen utgjør en herlig forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. Stor og luftig med gode møbleringsmuligheter for spisegruppe, solsenger, grill og beplantning. Perfekt for avslapning eller hyggelige sammenkomster med familie og venner. Altanen har impregnerte terrassebord, utebelysning og stikkontakter på vegg.

Kjøkken:
Boligen har en god planløsning med kjøkken i egen avdeling, i fin forlengelse fra stuen. Moderne Kvik-kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer og plass for spisebord. Gode lysforhold og fin utsikt. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Over platetoppen er det montert glassplate for beskyttelse, og enklere renhold. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøleskap fra Gram, samt oppvaskmaskin, stekeovn og ekstra bred platetopp fra Siemens er integrert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad og wc:
Lekkert, helfliset bad i 1. etasje med varmekabler i gulv. Downlightsbelysning, store vindusflater og gode lysforhold. Badet er innredet med vegghengt toalett, frittstående badekar og en moderne baderomsinnredning med lysspeil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og mosaikkflis på nedsenket gulv. Badet ble pusset opp i 2015 i forbindelse med rehabiliteringen av boligen, i henhold til teknisk forskrift 2010.

Toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv, malte veggflater og downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med lysspeil.

Vaskerom:
Stort, praktisk vaskerom i underetasje med flislagt gulv, elektriske varmekabler, samt veggflater av malt gips og mur. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, utslagsvask og benkeplate med hyllesystem under. Opplegg, samt plass for vaskemaskin. Trykktank til varmtvannsbereder ble installert november 2023. Vaskerommet ble rehabilitert i 2015, i henhold til teknisk forskrift 2010. I forbindelse med rehabiliteringen ble det montert plastsluk og påført membran på gulvet. I 2024 ble det installert ventilasjon på vaskerommet.

Soverom:
Hoveddelen inneholder tre fine soverom. To ligger i boligens 1. etasje, og et ligger i underetasje. Alle soverommene har 1-stavs parkett og veggflater malt i harmoniske fargetoner. Soverommene i 1. etasje er innredet med garderobeskap og får godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater.

Hybel:
Hybel/utleiedel i underetasje med både intern og ekstern tilgang i boligens underetasje. Det er satt inn brann og lyd-klassifisert dør mellom hybel og resten av boligen. Hybelen inneholder stue/kjøkken, soverom/sovealkove og bad. Badet er pent flislagt, samt innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med lysspeil og dusjnisje med glassdører. På badet er det opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i 2015, i henhold til teknisk forskrift 2010. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, platetopp, stekeovn, aquastop og kjøkkenventilator med kullfilter. Februar 2024 ble det installert balansert ventilasjon i hybelen. Hybelen er i dag utleid for kr. 12500 pr. mnd.

Parkering

Biloppstillingsplass i carport under balkong med elbillader. Det er i tillegg en adskilt garasje i underetasjen med elektrisk leddport, belysning og stikkontakter.

Det er installert dryppstopp-plater i balkongens bjelkelag, som sørger for en tørr carport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Etablering av trykktank til varmtvannsbereder. Dette ble utført november 2023 av Vinderen rør. Dokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Totalrenovert i 2015. Dokumentasjon foreligger.

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:

- Det ble skiftet piperør og pipe for å gi bedre trekk.
- Dette ble utført i 2022 av Mur og pipeservice AS. Dokumentasjon foreligger.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Oslo Vest Elektro AS. Installering av elbillader juli 2023. Dokumentasjon foreligger

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

Når ble kontrollen utført?
- Desember 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Oslo Vest Elektro AS, juli 2023.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Vet ikke.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Installert varmepumpe mars 2024, uført av Varmepumpe Energy AS. Dokumentasjon foreligger.
- Installert ventilasjon på vaskerom februar 2024, uført av AM Betongsaging AS og Moderne Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
- Installert ventilasjon i hybeldel februar 2024, utført av AM Betongsaging AS.
- Egeninnsats: utlufting gjennom vegg fra kjøkkenventilator februar 2024.

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:
- Ikke siden vi overtok boligen, men det ble iflg tidligere eier lagt inn piperør og pipe i 2022.

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

- Ja

Beskriv:
- Det ble informert om at det var kullfilter på kjøkkenet. Det stemte ikke. Derfor har vi lagt ventilasjonen fra kjøkkenventilator ut gjennom veggen.

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?
- Ja

Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport fra 2023.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Takst fra 2023.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Utvendig:
- Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning
- Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2015. Vinduer på vaskerom i underetasje og toalettrom i 1. etasje har ukjent produksjonsår, men er av eldre dato
- Boligen har malt hovedytterdør og 2 stk. malte balkongdører i tre med glassfelt. En av balkongdørene benyttes som entré til hybelleiligheten/praktikantdelen
- Boligen har en nordvest-vendt balkong på ca. 36 kvm.
- Balkongen har impregnerte terrassebord på gulvet, utelys og stikkontakter på veggen, samt rekkverk med liggende kledning
- Taktekkingen er av dobbelkrummet betongtakstein fra 2009
- Takrenner og nedløpsrør er laget av overflatebehandlet stål med grå utførelse

- Pipebeslag, stigetrinn og snøfangere har teglrød overflatebehandling, og vannbrettbeslag rundt vinduer er hvite. Nedløpsrør er ført ned i drenering

Innvendig:
Boligen ble renovert i 2015, med blant annet 1-stavs eikeparkett i hele 1. etasje og soverom i underetasje, samt gipsing av vegger og tak. Parketten ble slipt ned og hvitpigmentert i 2023, og veggene ble malt (unntatt i hybelleiligheten og boden i underetasje).

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og flis
- Vegger: Malt gips
- Tak: Malt gips
- Gulv mot grunn er av plasstøpt betong, og øvrige etasjeskiller er bjelkelag av tre.
- Nivellering av gulvoverflater ble utført i to rom i hver etasje
- Det ble etablert radonbrønn og radonsperre i forbindelse med rehabiliteringen i 2015, i tråd med gjeldende byggeforskrifter
- Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret, oppgradert med nyere røykrør og pipehatt
- I stuen i 1. etasje er det installert en stilren peisinnsats
- Trappen fra 1. etasje til underetasje er hvitpigmentert tre med hvitmalt rekkverk. Innvendige dører består av glatte fyllingsdører
- Lyd- og branndempende dør (Ei 30-35 db) i underetasje med adkomst til hybelleiligheten

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og ble montert i 2015. Avløpsrør er også av plast og fra samme år.

- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsspalter i vinduene og elektriske avtrekksvifter på alle våtrom.

- I hybelleiligheten er det installert romventilatorer i hver ende for jevn luftgjenvinning.

- Varmtvannstank på ca. 300 liter er plassert på vaskerom

- Ekstern trykktank ble montert i desember 2023

- Sikringskapet, som er plassert på vaskerommet i underetasjen, er utstyrt med automatsikringer, automatmåler og kursfortegnelse.

- Elektrisk anlegg ble installert eller oppgradert under renovering i 2015. El-tilsynsrapport fra 2022 foreligger.

- Røykvarsler og slukkeapparat er montert.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er observert noe mindre råte og oppsprukket og trevirke på yttervegger mot sørøst og sørvest. Det er ikke tegn til spredning.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ref. (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist sprekker i fliser i dusjsone og bak vegghengt toalett.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
• Toalettet er ikke festet tilstrekkelig til vegg og dette har medført at flis og silikon har sprukket.
• Det er påvist mindre svelling i sideplaten på servantinnredningen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes mot sluk. Det fines også andre preaksepterte løsninger (TEK 17) for gulv, men ingen av disse er benyttet på vaskerommet.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Boligen fremstår som om den har en egen utleiedel, men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Rommene er godkjent til varig opphold. Inngangsdør til hybel stemmer ikke overens med byggemeldte og godkjente tegninger (det er vindu på godkjente tegninger).

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Luft-til-luft varmepumpe
- Rentbrennende peis
- Panelovner
- Varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entré
- Varmtvannstank på ca. 300 liter er plassert på vaskerom
- Ekstern trykktank ble montert i desember 2023

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29000 kWh. inkludert lading av bil og hybel. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det betales ikke fellesutgifter, kun deling av husforsikring mellom 7A og 7B.

Kommunale avgifter

Kr 22 271,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr

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:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Husforsikring (deles med mellom 7A og 7B)
- Innboforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt

Kr 8 773,- 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 3 933 215,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 047 450,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Både kabel/bredbånd levert av Get. I tillegg har selger installert Trådløst bredbånd levert av Telenor.

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonssameiet består kun av tre enheter og er ikke videre organisert. Sameierne ordner opp de fleste spørsmål uten møteinnkalling og referatskriving.

Det foreligger ikke årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Det foreligger vedtekter.

Ove Kristiansens vei 7A har felles husforsikring med Ove Kristiansens vei 7B. Kostnaden for denne splittes på bakgrunn av kvadratmeter.

Sameiet utgjør tre seksjoner:
Seksjon 1: Tomannsbolig. Underetasje og 1. etasje. Ove Kristiansens vei 7 A
Seksjon 2: Tomannsbolig. 2. etasje og 3. etasje. Ove Kristiansens vei 7 B
Seksjon 3: Enebolig. Ove Kristiansens vei 7 C

Seksjon 1 og 2 er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av fasade, tak og pipeløp/skorstein på tomannsbolig. Den enkelte seksjon er ansvarlig for vedlikehold av vinduer, terrasser, takoverbygg over inngangspartier og garasjeporter for egen regning. Seksjon 2 har alene ansvar for garasje i terreng.

Seksjon 3 (eneboligen) har alene ansvar for indre og ytre vedlikehold av boligen.

Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av seksjonens grøntareal spesifisert i vedtektene §6. Fellesareal vedlikeholdes/brøytes i fellesskap.

Iht. vedtektene kan styreleder kalle inn nødvendig kapital til drift og vedlikehold av fellesarealene for inntil kr 12 000 per seksjon per år. I utgangspunktet har sameiet ingen fellesutgifter.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht. vedtektene.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 118 kvm (Eiertomt)
Boligen har i henhold til vedlagte vedtekter eksklusiv bruksrett til uteareal og parkering iht. utarbeidet situasjonsplan. En vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til fellesareal er begrenset til 30 år fra vedtekts festing jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjon råder over eksisterende beplantning og står fritt til å beplante sine utearealer etter eget ønske.

Hagen er solrik, idyllisk og tilbaketrukket. Pent opparbeidet med gressplen, beplantning og utvendige trapper. Det er lagt belegningsstein fra huset og ned til offentlig vei, adskilt fra naboen med kantstein.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ove Kristiansens vei 7A har en attraktiv beliggenhet i et idyllisk og barnevennlig nabolag. Området er meget familievennlig og er et av Røa's mest populære villastrøk å etablere seg i. Meget sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Coop Mega, Rema 1000, Kiwi og søndagsåpen Joker. De fire førstnevnte ligger i Røa sentrum med bl.a. to kjøpesentre, flere populære spisesteder, Sats treningssenter og Røa bad med 25-metersbasseng, spa, boblebad, barnebasseng og klatrevegg. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er CC Vest, Majorstuen og de andre handlegatene i Oslo sentrum innen rekkevidde.

Området har et meget godet kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass ligger i Kristian Auberts vei, kun 300 meter fra eiendommen. Det er ca. 10 minutters gange til Røa T-banestopp. Herfra kommer du deg enkelt til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Majorstuen, 12 min til Holmenkollen, 14 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn. Flybussen stopper ved Røa T.

Det er kun 500 meter til Lysejordet barneskole og ca. fem minutter på sykkel til Bjørnsletta ungdomsskole. Området har også et godt utvalg av barnehager. Fra eiendommen er det kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter. Bl.a. er det ca. kun 400 meter Røa idrettsplass. Røa IL har et bredt idrettstilbud, og idrettsplassen benyttes til fotball sommerstid og har skøyteis vinterstid. Det ligger for øvrig flere idrettsanlegg i omkringliggende områder, bl.a. idrettsklubbene Heming og Ready. Begge har en god tradisjon for sitt trygge og sportslige miljø, og for sine flotte

idrettsanlegg på henholdsvis Gråkammen og Gressbanen.

Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, syklig og skiturer. Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller helt opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen, eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Nærhet til både Lysakerelven og Mærradalen gjør at omgivelsene oppleves som grønne og naturskjønne. Man kan også følge Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner.

Det er ca. 10 minutter med bil til Holmenkollen Riksanlegg med skiløyper, skiskytteranlegg, rulleskibane og fantastiske Holmenkollbakken. Oslo Vinterpark (Tryvann og Wyller), samt Oslos mest populære akebakke Korketrekkeren som går fra Frognerseteren til Midtstuen.

Skoler og barnehager

Området sokner til Lysejordet barneskole og Bjørnsletta ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Møllefaret barnehage og Lysejordet barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.11.1940 som omhandler våningshus m/ garasje.
Det foreligger ferdigattest datert 28.3.1966 som omhandler ominnredning av våningshus.
Det foreligger ferdigattest datert 7.3.2016 som omhandler oppføring av garasje m.m.
Det foreligger ferdigattest datert 30.3.2016 som omhandler bruksendring av kjeller og loft til boareal.
Det foreligger ferdigattest datert 24.3.2021 som omhandler rehabilitering av pipe

Lovlighet:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ble utført endringer på planløsningen i forbindelse med seksjonering og oppussing i 2015. Endringene er godkjent av kommunen og de godkjente tegningene stemmer med dagens planløsning.

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

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

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

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

småhusplanen.

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

Pågående byggesaker i området:
Ove Kristiansens vei 3 B - Bruksendring av bod i kjeller til bolig, endring fra tomannsbolig til enebolig med sekundærleilighet og fasadeendringer
Saksnummer 202459789 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459789

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/139/1:
28.01.1939 - Dokumentnr: 1239 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:139
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1939 - Dokumentnr: 7870 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:139
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1939 - Dokumentnr: 14668 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:139
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2016 - Dokumentnr: 101666 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Ove Kristiansens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2025 - Dokumentnr: 258417 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.11.2015 - Dokumentnr: 1106213 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger 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: 0,8% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
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. 31 460,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 205 050,- 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 14. mars 2025

Megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Megler 2

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Ove Kristiansens vei 7A

Ove Kristiansens vei 7A

Nabolaget Røa - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	508 elever, 24 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.)	568 elever, 26 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	22 min 🚶 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	6 min 🚗 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 🚗 3.7 km

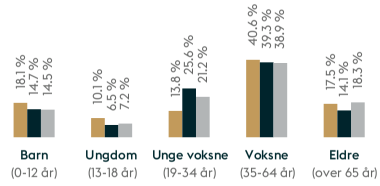
Offentlig transport

Kristian Auberts vei	Linje 42, 42N	4 min 🚶 0.3 km
Røa	Linje 2	12 min 🚶 0.9 km
Sollerud	Linje 13	5 min 🚗 2.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 🚗 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 10.7 km

Barnehager

Møllefaret barnehage (1-5 år)	58 barn	4 min 🚶 0.3 km
Lysejordet barnehage (1-5 år)	87 barn	9 min 🚶 0.6 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røa	1 513	615
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Lysejordet skole	5 min 🚶
⚽ Røa kunstgressbane	6 min 🚶
🏋 SATS Røa Trening&Bad	11 min 🚶
🏋 Basic Treningssenter	12 min 🚶

«Røa er en plass for alle, unge som eldre. Godt tilbud til alle samt kort vei til alt av skoler, mark, buss og t-bane»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
OSLO kommune
gnr. 11, bnr. 139, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 157 m²

Ove Kristiansens vei 7A, 0751 OSLO



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 05.03.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 22342-1060 Referansenummer: TG2135

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvparten av en tomannsbolig fra 1939, som strekker seg over 4 etasjer. Vegger i underetasjen er oppført i betong og pusset utvendig. Øvrige yttervegger har bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med betongtakstein. Vinduer har rammer og karmer i tre med 2-lags isolasjons-/energiglass fra 2015, mens det er eldre vinduer på vaskerom i underetasjen og toalettrom. Fra stuen er det adkomst til en stor og luftig balkong på ca. 36 kvm. Underetasjen ligger delvis under terreng. Inngang til boligen er på bakkeplan i underetasjen, hvor det er entre, gang, soverom og vaskerom, samt en adskilt hybelleilighet/praktikantdel med bad, stue/kjøkken og en sovealkove. Hybelen har også egen éntredør i yttervegg.
Boligen har en stor carport under balkongen med plass til 2 biler, og det er montert elbillader. Det er installert dryppstopp-plater i balkongens bjelkelag, som sørger for en tørr carport. Det er en adskilt garasje i underetasjen på ca. 19 kvm, med elektrisk leddport, belysning og stikkontakter. Veggene er malt.

Boligen ble renovert innvendig i 2015, og det ble lagt stor vekt på kvalitet, utnyttelse og funksjonalitet, med moderne innredning, utstyr og løsninger. Boligens 1. etasje har en åpen og romslig løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe, sofagruppe og mye fritt areal i mellom. Kjøkkeninnredningen fra Kvikk, som er fra 2015, er av høy kvalitet med integrerte hvitevarer og slette fronter. Badet ble pusset opp i 2015 og holder en tidløs standard med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri og overhengende speil. Leiligheten fremstår generelt i god stand og forfatning. Det er påvist enkelte mindre avvik under befaringen. Rapporten må leses i sin helhet for en grundig oversikt over tilstanden.

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2015. Vinduer på vaskerom i underetasje og toalettrom i 1. etasje har ukjent produksjonsår, men er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med de nyere vinduene.
Boligen har malt hovedytterdør og 2 stk malte balkongdører i tre med glassfelt. En av balkongdørene benyttes som entré til hybelleiligheten/praktikantdelen.
Boligen har en nordvest-vendt balkong på ca. 36 m², med adkomst via en 2-trinns trapp fra stuen. Balkongen har impregnerte terrassebord på gulvet, utelys og stikkontakter på veggen, samt rekkverk med liggende kledning.
Taktekkingen er av dobbelkrummet betongtakstein fra 2009. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør er laget av overflatebehandlet stål med grå utførelse. Pipebeslag, stigetrinn og snøfangere har teglrød overflatebehandling, og vannbrettbeslag rundt vinduer er hvite. Nedløpsrør er ført ned i drenering.

INNVENDIG Gå til side

Boligen ble renovert i 2015, med blant annet 1-stavs eikeparkett i hele 1. etasje og soverom i underetasje, samt gipsing av vegger og tak. Parketten ble slipt ned og hvitpigmentert i 2023, og veggene ble malt (unntatt i hybelleiligheten og boden i underetasje).
Gulv: 1-stavs eikeparkett og flis.
Vegger: Malt gips.
Tak: Malt gips.
Gulv mot grunn er av plasstøpt betong, og øvrige etasjeskiller er bjelkelag av tre. Nivellering av gulvoverflater ble utført i to rom i hver etasje. Det ble etablert radonbrønn og radonsperre i forbindelse med rehabiliteringen i 2015, i tråd med gjeldende byggeforskrifter.
Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret, oppgradert med nyere røykrør og pipehatt. I stuen i 1. etasje er det installert en stilren peisinnsats. Trappen fra 1. etasje til underetasje er hvitpigmentert tre med hvitmalt rekkverk. Innvendige dører består av glatte fyllingsdører, samt en lyd- og branndempende dør (Ei 30-35 db) i underetasje med adkomst til hybelleiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet ble pusset opp i 2015 i forbindelse med rehabiliteringen av boligen, i henhold til teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Gulvet er flislagt, med mosaikkfliser i den nedfelte dusjnisjen. Det er elektriske varmekabler, plastsluk, og påført membran på gulvet. Membranen er klemt i sluk med tilhørende klemring.
Innredningen inkluderer nedfelt servant, overhengende speil med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluftsspalte under dørblad.
Fuktsøk i tilstøtende konstruksjoner fra soverom og gang har ikke påvist unormale forhold.

Bad i underetasje:
Badet ble pusset opp i 2015, i henhold til teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Badet har flislagte vegger og gulv, og taket er malt. Gulvet er flislagt med mosaikkfliser i den nedfelte dusjnisjen, og det er elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran, som er avsluttet tilfredsstillende i sluk med dokumentert utførelse.
Rommet har servantskap med ovenpåliggende servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i dusjsonen.

Vaskerom:
Vaskerommet ble rehabilitert i 2015, i henhold til teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene på vaskerommet er av malt gips og malt mur, og taket er malt gips. I forbindelse med rehabiliteringen ble det montert plastsluk og påført membran på gulvet. Membranen er klemt i sluk med tilhørende klemring.
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i yttervegg og tilluftsspalte under dørblad. Hulltaking er ikke mulig da de tilstøtende konstruksjonene er Av mur.

KJØKKEN Gå til side

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i 1. etasje har hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hybelleiligheten har også glatte fronter og laminatbenkeplate. Det er utstyrt med kjøleskap, platetopp, stekeovn og aquastop. Hybelleiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med vegghengt toalett, innredning med overliggende servant og overhengende speil med belysning. Tak og vegger er utført i malt gips og gulvet er flislagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og ble montert i 2015. Avløpsrør er også av plast og fra samme år. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsspalter i vinduene og elektriske avtrekksvifter på alle våtrom. I hybelleiligheten er det installert romventilatorer i hver ende for jevn luftgjenvinning.
Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, rentbrennende peis, vegghengte panelovner og varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entré. Varmtvannstanken på ca. 300 liter er plassert på vaskerommet, og en ekstern trykktank ble montert i desember 2023.
Sikringskapet, som er plassert på vaskerommet i underetasjen, er utstyrt med automatsikringer, automatmåler og kursfortegnelse. Elektrisk anlegg ble installert eller oppgradert under renovering i 2015. El-tilsynsrapport fra 2022 foreligger.
Røykvarsler og slukkeapparat er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Vegger i underetasjen er av plasstøpt betong,
Utvendige avløpsrør er av plast (PVC). Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

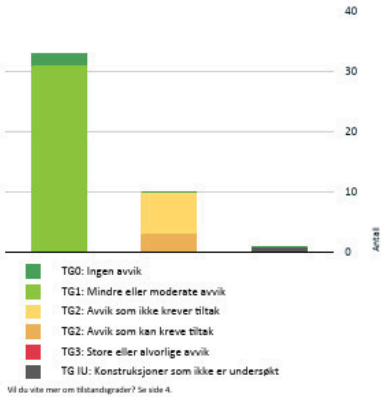
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunen.
Det ble utført endringer på planløsningen i forbindelse med seksjonering og oppussing i 2015.
Endringene er godkjent av kommunen og de godkjente tegningene stemmer med dagens planløsning.

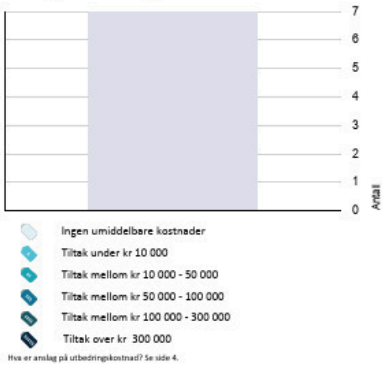
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Huseier har bekreftet ovenfor takstmann at det vil bli etablert mekanisk avtrekk på toalettrom før overtakelse av nye eier. Dersom dette ikke etableres vil forholdet få en TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget anvendes som bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av dobbelkrummet betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2009

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er laget av overflatebehandlet stål med grå utførelse. Pipebeslag, stigetrinn og snøfangere er utført med teglrød overflatebehandling, og vannbrettbeslag rundt vinduer er utført i hvitt. Nedløpsrør er ført ned i drenering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning med over-og underliggere.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert noe mindre råte og oppsprukket og trevirke på yttervegger mot sørøst og sørvest. Det er ikke tegn til spredning.

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

Utskifting av de aktuelle bordene med råteskader må påberegnes.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2015.
Vinduer på vaskerom i underetasje og toalettrom i 1. etasje har ukjent produksjonsår, men er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk malte balkongdører i tre med glassfelt.
En av balkongdørene benyttes som entredør til hybelleiligheten/praktikantdelen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest-vendt balkong på ca. 36 m² med adkomst via en 2-trinns trapp fra stuen. Balkongen har impregnerte terrassebord på gulvet, utelys og stikkontakter på veggen, samt rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen ble renovert i 2015, med blant annet 1-stavs eikeparkett i hele 1. etasje og soverom i underetasje, gipsing av vegger og tak. Parketten ble slipt ned og hvitpiggmentert i 2023 og vegger ble malt (foruten om hybelleilighet og bod i underetasje).

Gulv: 1-stavs eik-parkett og flis.

Vegger: Malt gips.

Tak: Malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2015

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av plasstøpt betong og øvrige etasjeskiller er bjelkelag av tre.
Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt diagonale målinger i hvert hjørne av rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue/kjøkken i hybel:
7mm igjennom hele rommet
3mm innenfor 2 meter.

Gang i underetasje:.
3mm igjennom hele rommet
2mm innenfor 2 meter.

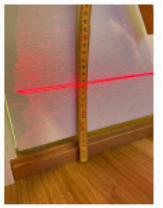
Stue 1. Etasje:
9mm igjennom hele rommet.
6mm innenfor 2 meter.

Soverom 1. etasje:
7mm igjennom hele rommet.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.









TG 0 Radon

Det ble etablert radonbrønn og radonsperre i forbindelse med rehabiliteringen 2015.
Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med røykrør, pipehatt og vifte fra 2022. Det er montert en stilren og rentbrennende peisinnsats (jøtul 520 frl) i stuen i 1. etasje.

TG 2 Innvendige trapper

Det er hvitpiggmentert tretrapp fra 1. etasje til underetasje, med hvitmalt rekkverk.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av glatte fyllingsdører samt en lyd- og branndempende dør (Ei 30-35 db) i underetasje med adkomst til hybelleilighet.
Det er påvist at noen dører tar svakt i karm, uten at dette har medført slitasje.
Vær klar over forholdene.

Årstall: 2015



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2015 i forbindele med rehabilitering av boligen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2015

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad i 1. etasje med flis på vegger og malt gips i tak.

Årstall: 2015

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er mosaikkfliser i nedfelt dusjnisje. Det er elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert bom-flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom-flisen utgjør ikke skade p.t. men dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker.
Dersom flisen sprekker må det utføres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I forbindelse med rehabilitering av bad i 2015 ble det montert plastsluk og påført banemembrøn på gulv.
Membran er observert klemt i sluk med tilhørende klemring.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Tilstandsrapport

Årstall: 2015



ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speil med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte og det er tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2015

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt fuktsøk i tilliggende konstruksjoner fra soverom og gang uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2015



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2015 i forbindelse med rehabilitering av boligen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Badet i hybelleilighet har flislagte vegger og gulv. Taket er malt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i fliser i dusjsone og bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å få TG1 må fliser skiftes, men våtrommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

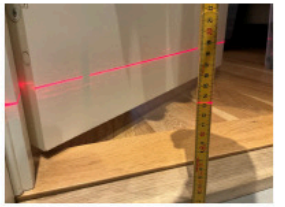


UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og det er mosaikkfliser i nedfelt dusjnisje. Det er elektriske varmekabler.

Årstall: 2015





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembrøn er avsluttet tilfredstillende i sluk med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servantskap med ovenpåliggende servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Toalettet er ikke festet tilstrekkelig til vegg og dette har medført at flis og silikon har sprukket.
Det er påvist mindre svelling i sideplaten på servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettet må festes bedre til vegg. I samme operasjon bør flis og silikon skiftes ut.
Observer forholdet på servantinnredningen, det er ikke nødvendig med umidelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er montert mekanisk avtrekksvifte i dusjsonen.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

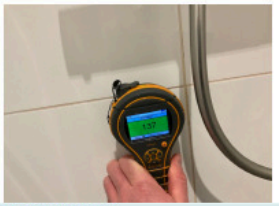
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon er yttervegg. Det er foretatt fuktmålinger på innvendige overflater uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2015





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene på vaskerom er av malt gips og malt mur. Taket er av malt gips.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

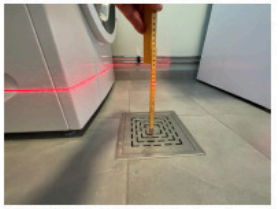
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes mot sluk. Det fines også andre preakseptерte løsninger (TEK 17) for gulv, men ingen av disse er benyttet på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold for å lukke avviket. Ved oppussing av våtrommet kan slike tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

I forbindelse med rehabilitering av vaskerom i 2015 ble det montert plastsluk og påført banemembran på gulv.
Membran er observert klemt i sluk med tilhørende klemring.

Årstall: 2015



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vask, tørk, utslagsvask, varmtvannstank.
Vaskerommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank og utslagsvask med ett-greps blandebatteri.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte i yttervegg og det er tilluftsspalte under dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Årstall: 2015

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i hybelleilighet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, platetopp, stekeovn og aquastop.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Hybelleilighet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i 1. etasje med vegghengt toalett, innredning med overliggende servant og overhengende speil med belysning. Tak og vegger er utført i malt gips og gulvet er flislagt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er montert i 2015.



TG 1 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2015

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluftsspalter i vinduer og elektriske avtrekksvifter på alle våtrom. Det er også montert romventilator i hver ende av hybelleilighet som sørger for jevn luftgjennvinning.

TG 1 **Varmesentral**

Boligen varmes opp av luft- til luft varmepumpe, rentbrennende peis, vegghengte panelovner, varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom. Det er montert en ekstern trykktank i desember 2023.

Årstall: 2015

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er plassert på vaskerom i underetasje og er utstyrt med automatsikringer, automat måler og kursfortegnelse.
El. Anlegget ble montert/skiftet ut ifm renovering i 2015.
Eltilsynsrapport fra 2022 foreligger.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Installering av elbillader juli (Oslo Vest Elektro AS-2023)
   Installert ventilasjon på vaskerom (Moderne Elektro-2024)
   Byttet brent termostat til regulator på bad (elmann AS-2023)

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden N53600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler: Ja
Slukkeapparat: Ja

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring/drenering og defor legges det til grunn at drenering er av betydelig alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da dreneringens funksjon virker å være opprettholdt. Vær kar over forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vegger i underetasjen er av plasstøpt betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (PVC). Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

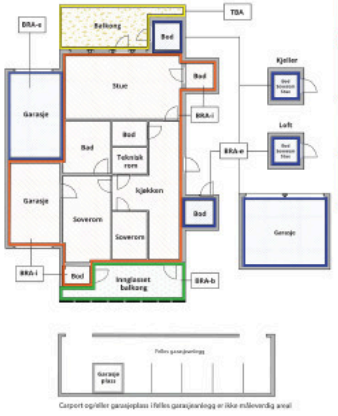
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	89			89	36
Underetasje	68	19		87	
SUM	**157**	**19**			**36**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, Toalettrom		
Underetasje	Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Gang	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunen.
Det ble utført endringer på planløsningen i forbindelse med seksjonering og oppussing i 2015.
Endringene er godkjent av kommunen og de godkjente tegningene stemmer med dagens planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installering av elbillader juli (Oslo Vest Elektro AS-2023)
Installert ventilasjon på vaskerom (Moderne Elektro-2024)
Byttet brent termostat til regulator på bad (elmann AS-2023)
Montering av peisinnstas og nytt røykrør++ (Mur og pipeservice AS-2022)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	156	1

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Jørgen Schulze Hals	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	139		1	1117 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ove Kristiansens vei 7 A

Hjemmelshaver
Hals Jørgen Schulze, Næsland Kristina Knutsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et skjermet og barnevennlig område, med enkel tilgang til offentlig transport. T-banen på Røa er kun 10 minutters gange unna, og Røa idrettsbane, senter og turmuligheter er også i nærheten. Innenfor gangavstand finner du Røa torg med ett rikt utvalg av servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen er oppført på en skråtomt som er opparbeidet med gressplen, utvendige trapper og beplantning. Det er lagt belegningsstein fra huset og ned til offentlig vei, adskilt fra naboen med kantstein.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 225 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	1436626			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	11.03.2025	
3	12.03.2025	

Ove Kristiansens vei 7 A, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 139
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TG2135

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hals, Jørgen Schulze	9578-5995-4-1176731	2025-03-05 23:17:15
Næsland, Kristina Knutsen	9578-5995-4-770051	2025-03-05 23:14:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0035/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ove Kristiansens vei 7A, 0751 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Kristina Knutsen Næsland, Jørgen Schulze Hals

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2023

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: 1436626
Forsikret i: Storebrand

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: Etablering av trykktank til varmtvannsbereder. Dette ble utført november 2023 av Vinderen rør. Dokumentasjon foreligger.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i 2015. Dokumentasjon foreligger.

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: Det ble skiftet piperør og pipe for å gi bedre trekk. Dette ble utført i 2022 av Mur og pipeservice AS. Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro AS. Installering av elbillader juli 2023. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro AS, juli 2023.

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Installert varmepumpe mars 2024, uført av Varmepumpe Energy AS. Dokumentasjon foreligger. - Installert ventilasjon på vaskerom februar 2024, uført av AM Betongsaging AS og Moderne Elektro AS. Dokumentasjon foreligger. - Installert ventilasjon i hybeldel februar 2024, utført av AM Betongsaging AS. - Egeninnsats: utlufting gjennom vegg fra kjøkkenventilator februar 2024.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden vi overtok boligen, men det ble iflg tidligere eier lagt inn piperør og pipe i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Beskriv: Det ble informert om at det var kullfilter på kjøkkenet. Det stemte ikke. Derfor har vi lagt ventilasjonen fra kjøkkenventilator ut gjennom veggen.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2023.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0035/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Næsland, Kristina Knutsen	2025-03-05	Hals, Jørgen Schulze	2025-03-05

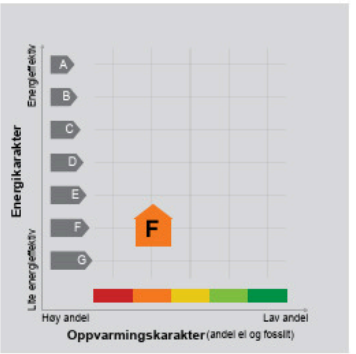
Identifikasjon: bankID Næsland, Kristina Knutsen

Identifikasjon: bankID Hals, Jørgen Schulze

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ove Kristiansens vei 7A
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80044070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88150
Dato	05.03.2025



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 16 156 kWh pr. år

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

14 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 250 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tiltak utendørs**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

Pliktene 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Vedtekter for sameiet Ove Kristiansens vei 7

§1Formål
Formålet med sameiet er å legge til rette for disponering og drift av sameiet med tilhørende anlegg. Hver seksjon bolig har 1 stemme, totalt 3 stemmeberettigede i sameiet.

§2 Pliktig medlemskap og seksjoner
Medlemskap i sameiet er pliktig for eiere av eiendommene Ove Kristiansens vei 7, A, B,og C
Seksjon 1: Tomannsbolig. Underetasje og 1. etasje. Ove Kristiansens vei 7 A
Seksjon 2: Tomannsbolig. 2. etasje og 3. etasje. Ove Kristiansens vei 7 B
Seksjon 3: Enebolig. Ove Kristiansens vei 7 C

§3 Bruksrett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Oversikt av arealer er vedlagt disse vedtektene.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.
Den enkelte sameier skal holde bruksretten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter prinsippet 1/3 dels ansvar pr. seksjon.
Seksjonene har felles ansvar for vedlikehold på felles områder.

§4 Disposisjon Rettslig rådighet
Eier råder fritt over sin seksjon

§5 Styre og årsmøte
En eier fra hver seksjon utgjør sameiets styre. Årsmøtet velger styrets leder. Styremøter holdes når styret finner det nødvendig. Ved stemmelikhet er lederens stemme utslagsgivende. Styret kan med alminnelig flertall vedta at det kan innkalles et likviditetstilskudd

Sameiet tegnes utad av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april, dersom en av sameierne krever dette. Innkalling skjer med minst to ukers varsel, ved skriftlig innkalling til hvert medlem, og beskriver møtested og klokkeslett og hvilke saker som skal behandles.

Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall, med mindre 100%-krav er angitt i eksisterende vedtekter, mens det til andre vedtak er nok med alminnelig flertall.

§6 Vedlikehold og felleskostnader

a. Seksjon 1 og 2
Seksjon 1 og 2 er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av fasade, tak og pipeløp/ skorstein på tomannsbolig. Den enkelte seksjon er ansvarlig for vedlikehold av vinduer, terrasser, takoverbygg over inngangspartier og garasjeporter for egen regning. Seksjon 2 har alene ansvar for garasje i terreng.
b. Seksjon 3
Seksjon 3 har alene ansvar for indre og ytre vedlikehold av boligen.
c. Felles
Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av seksjonens grøntareal spesifisert i §6. Fellesareal vedlikeholdes/brøytes i fellesskap.

Medlemmene er forpliktet til å betale sameiets kostnader med like andeler for hver seksjon. Medlemmene plikter å betale sin andel innen gitte frister. Denne paragraf kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

§7 Innkalling av driftskapital
Styreleder kan innkalle nødvendig kapital til drift og vedlikehold av fellesarealene for inntil 12.000,- per seksjon per år, og plikter å fremlegge regnskap for anvendte midler og beholdning til sameiets årsmøte. Sameiet har et felles ansvar for å påse forsvarlig forvaltning av innkalte midler.

§8 Uteareal
Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grøntareal som vist i vedlagt situasjonsplan. Hver seksjon råder over eksisterende beplantning og står fritt til å beplante sine utearealer etter eget ønske. Det er ikke tillat å parkere eller på andre måter blokkere for adkomst til andre sameieres garasjer/boliger. Denne paragraf kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

§7 Parkering
Seksjon 1 og 2 råder over parkering iht. vedlagt situasjonsplan.
Det er ikke tillatt å parkere på snuplass.

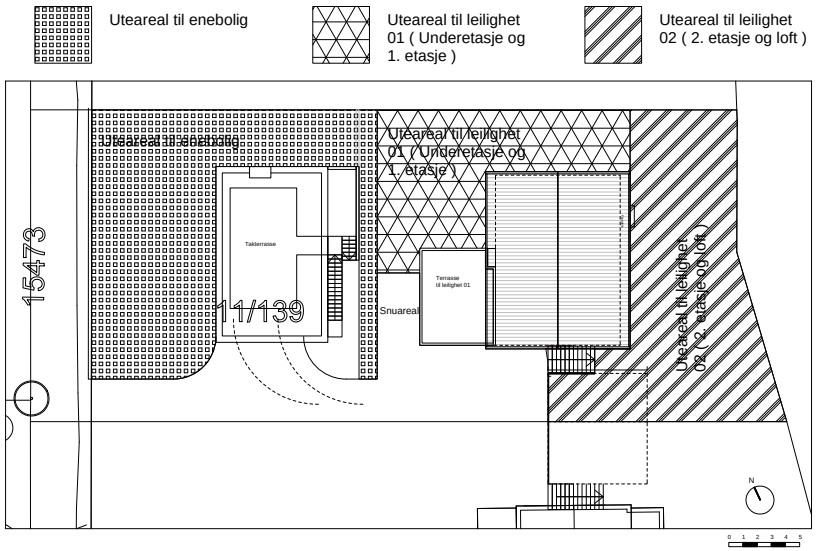
§8 Estetikk
Ved utskifting av vinduer i seksjon 1 og 2 skal disse ha samme farge. Ved montering av markiser skal disse ha samme farge i begge seksjoner. Denne paragraf kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

§8 Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Denne paragraf kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

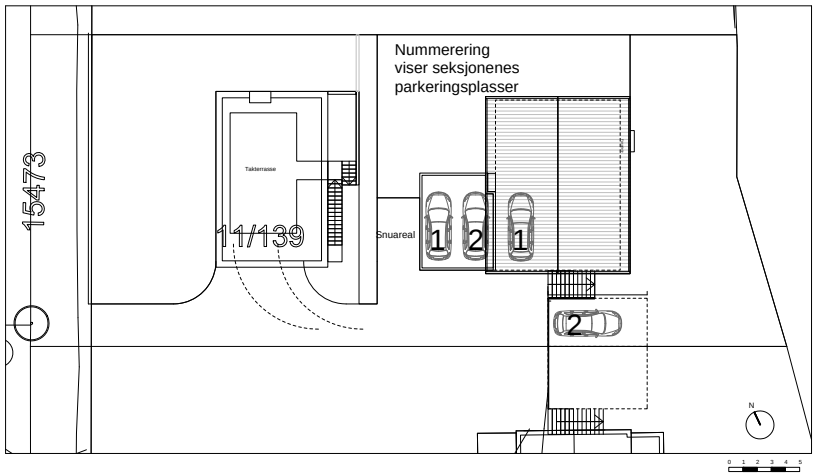
Vedlegg:
Situasjonsplan som viser eksklusiv bruksrett til utearealer.
Situasjonsplan som viser parkeringplasser.

.

Eksklusiv bruksrett til utearealer



Parkering



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLOKK ARKITEKTER AS
v/ Stian Hagfors
INDUSTRIGATA 36
0357 OSLO

Kopi til: STIG HAGFORS, BESTUMVEIEN 81 B, 0283 OSLO

Dato: 07.03.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201500734-4 Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	OVE KRISTIANSENS VEI 7	Eiendom:	11/139/0/0
Tiltakshaver:	STIG HAGFORS	Adresse:	BESTUMVEIEN 81 B, 0283 OSLO
Søker:	BLOKK ARKITEKTER AS, v/ Stian Hagfors	Adresse:	INDUSTRIGATA 36, 0357 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ove Kristiansens vei 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500734			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1	01	12.01.2015	1/15
Utomhusplan	A-10-0000	12.01.2015	1/18
Oversiktsplan	A-10-0100	12.01.2015	1/19
Plan og fasade	A-40-0000	12.01.2015	1/20
Plan og fasade	A-40-0100	12.01.2015	1/21
Fasade	A-40-0200	12.01.2015	1/22

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLOKK ARKITEKTER AS
Schønings gate 7
0356 OSLO

Dato: 30.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201501465-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OVE KRISTIANSENS VEI 7	Eiendom:	11/139/0/0
Tiltakshaver:	STIG HAGFORS	Adresse:	BESTUMVEIEN 81 B, 0283 OSLO
Søker:	BLOKK ARKITEKTER AS	Adresse:	Schønings gate 7, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ove Kristiansens vei 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501465			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	30.01.2015	1/13
Plan kjeller og 1.etasje	A-20-0100	30.01.2015	1/20
Fasade mot sør og nord	A-40-0100	30.01.2015	1/23
Plan 2.etasje og loft	A-20-020A	12.02.2015	3/3
Snitt og fasade vest	A-40-020A	12.02.2015	3/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2016 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STIG HAGFORS, BESTUMVEIEN 81 B, 0283 OSLO, contact@blokk.info

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2021
Stian Gaathaug	202017988 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse: OVE KRISTIANSENS VEI 7B
Tiltakshaver: INA WILDENG HODT
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 11/139/0/0
Søker: MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ove Kristiansens vei 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe mottatt 24.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017988			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto	-	-	1/7

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

Klagefristen er tre uker

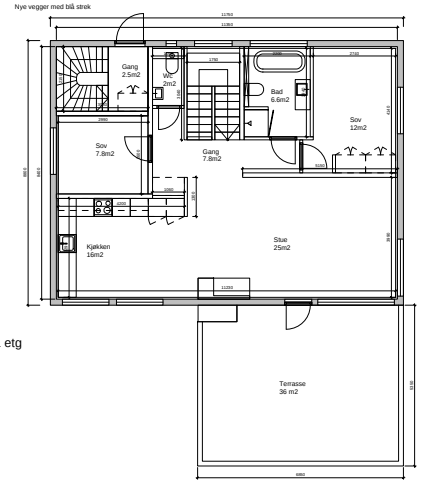
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

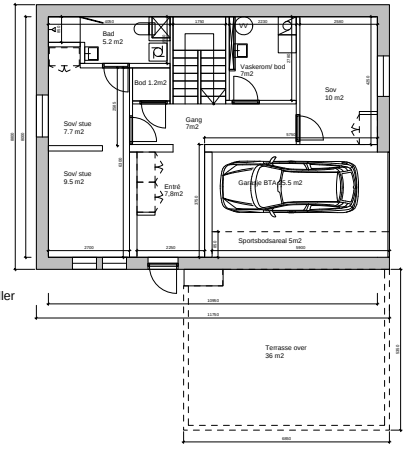
Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
INA WILDENG HODT, OVE KRISTIANSENS VEI 7 A, 0751 OSLO

Nye vegger med blå strek



1 etg



Kjeller

0 1 2 3 4 5

Rev.	Rev. index	Dato	Endringer	Sign.	Kontr.
		30.01.15	Søknad		

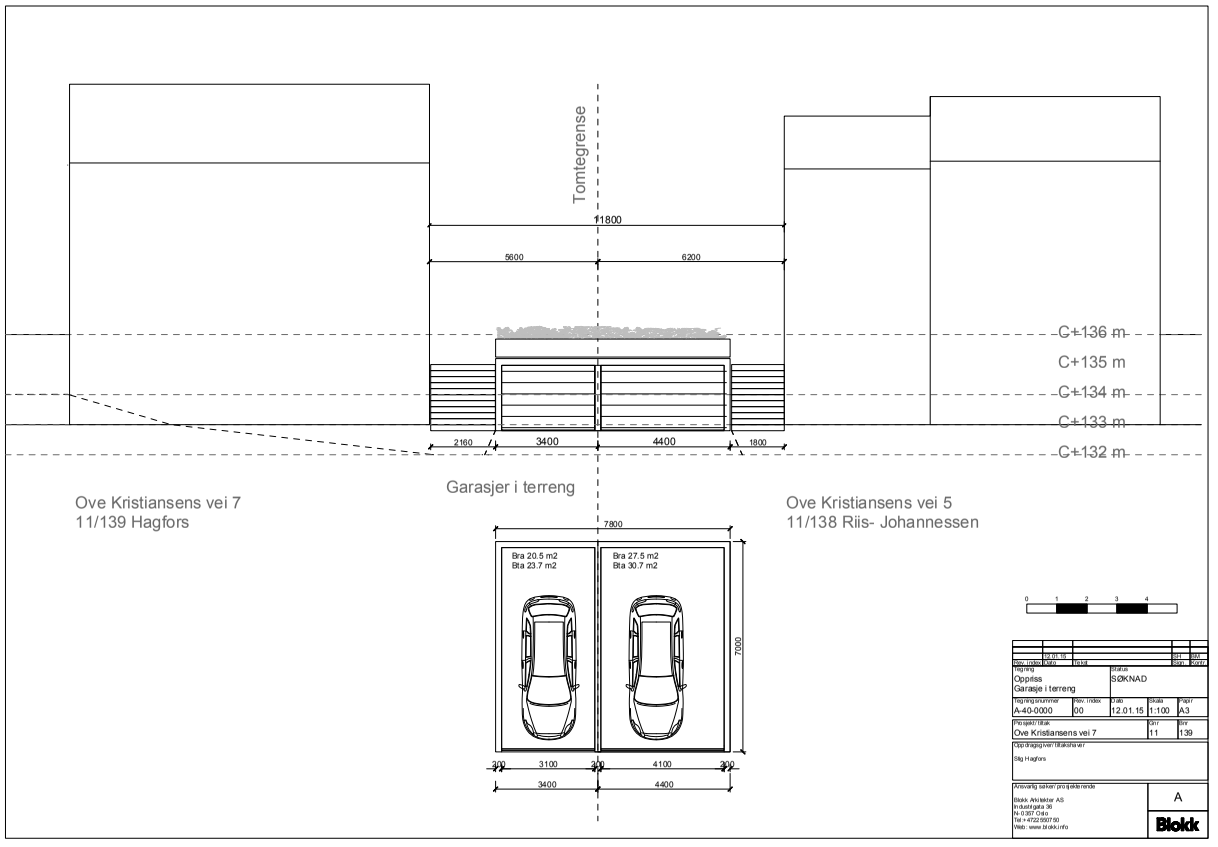
Tegning: Leilighet 01			Status: SØKNAD	
Tegningsnummer: A-20-0100	Rev. index: 00	Dato: 30.01.15	Skala: 1:100	Papir: A3
Prosjekt/ tiltak: Ove Kristiansens vei 7			Gnr: 11	Bnr: 139

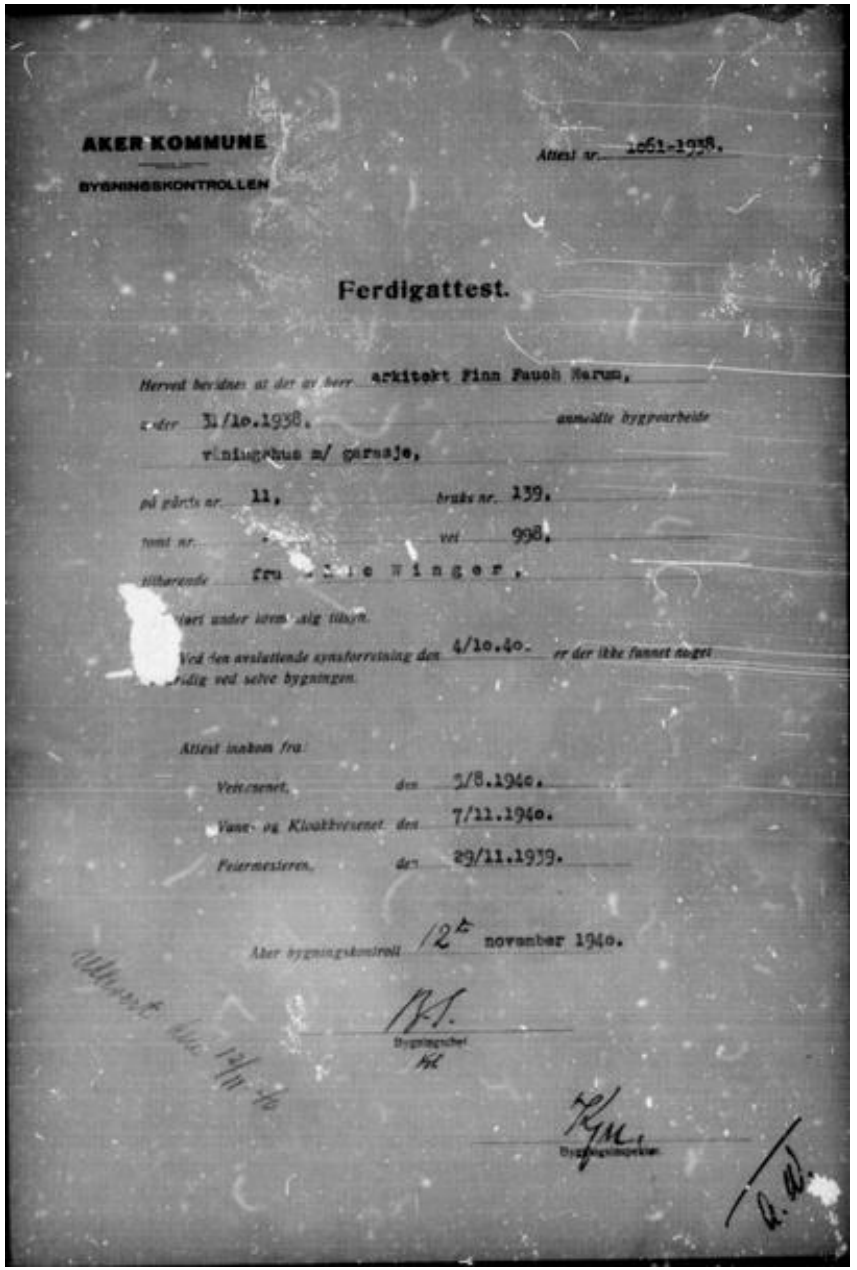
Oppdragsgiver/ tiltakshaver:
Stig Hagfors

Ansvarlig søker/ prosjekterende:
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
N- 0357 Oslo
Tel:+4722550750
Web: www.blokk.info

A

Blokk


Tomtegrense
11800
5600
6200
C+136 m
C+135 m
C+134 m
C+133 m
C+132 m
2160
3400
4400
1800
Garasjer i terreng
Ove Kristiansens vei 7
11/139 Hagfors
Ove Kristiansens vei 5
11/138 Riis- Johannessen
7800
Bra 20.5 m2
Bta 23.7 m2
Bra 27.5 m2
Bta 30.7 m2
7000
300
3100
300
4100
300
3400
4400
0
1
2
3
4
12.01.15
BH
BH
Rev. / Index
Dato
Tegnet
Sign.
Kontr.
Tegning
Oppriss
Garasje i terreng
Status
SØKNAD
Tegningsnummer
A-40-0000
Rev. / Index
00
Dato
12.01.15
Skala
1:100
Papir
A3
Prosjekt / Bruk
Ove Kristiansens vei 7
Gnr
11
Bnr
139
Oppdragsgiver / Bakenhaver
Stig Hagfors
Ansvarlig selskap / prosjekterende
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 39
N-0357 Oslo
Tel. + 4722 59 97 50
Web - www.blokk.info
A
Blokk



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 2661-1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at der av herr arkitekt Finn Fauch Hærum,

eder 31/10.1938. anmeldte byggearbeide

vaningshus m/ garasje,

på gårds nr. 11, bruks nr. 139.

tomt nr. vei 998.

tilhørende fru [illegible] Winger,

[illegible]ført under idem sig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 4/10.40. er der ikke funnet noget [illegible]dig ved selve bygningen.

Attest inakom fra

Vannvesenet, den 3/8.1940.

Vann- og Kloakkvesenet den 7/11.1940.

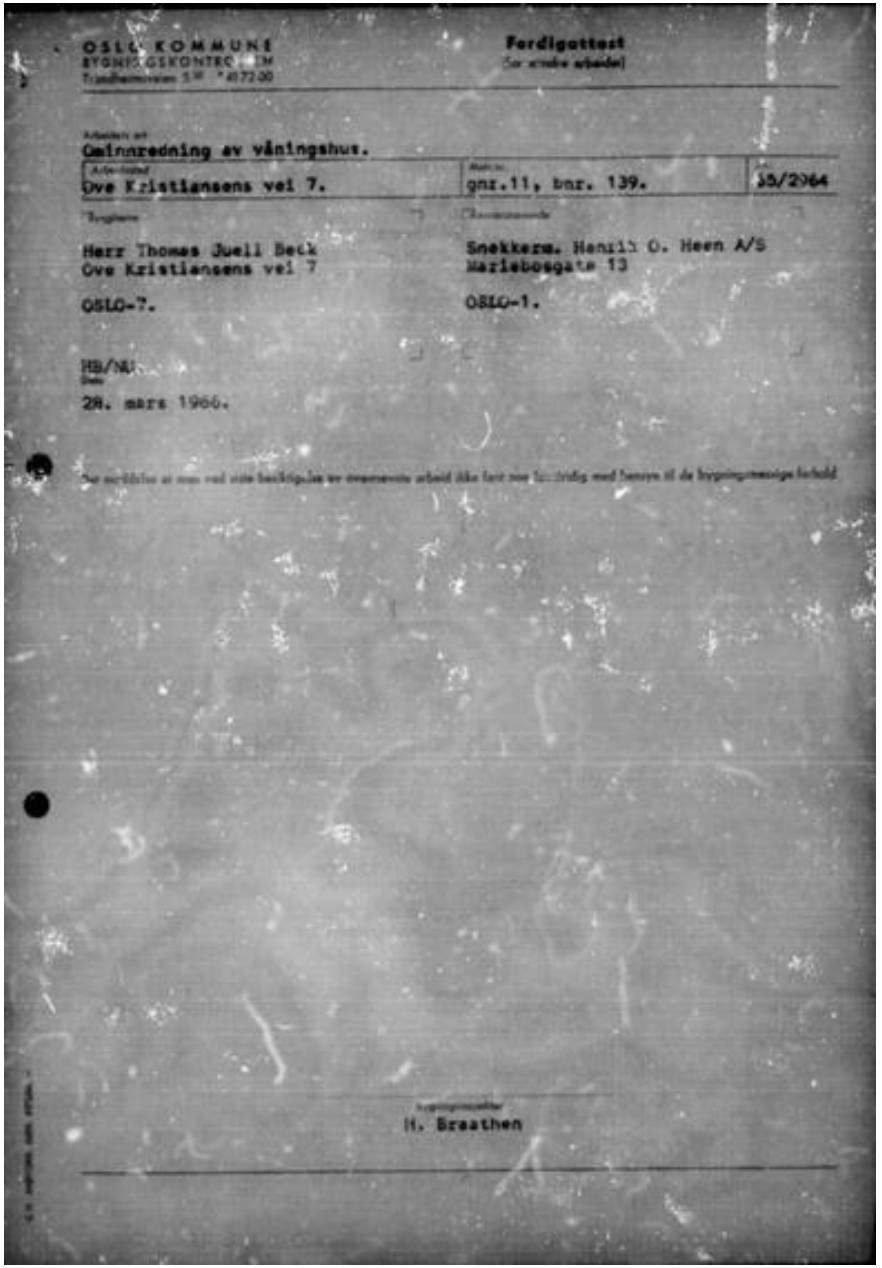
Feiermesteren, den 29/11.1939.

Aker bygningskontroll 12te november 1940.

Byggesjef

Byggekontrollør

Utlevert Aker 13/11-40



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTRORET
Trondheimsveien 5[illegible] 417200

Ferdigattest
(for ny/ombygd arbeide)

Arbeidets art
Gjennomredning av våningshus.

Arbeidsstedet	Matr.nr.	Saksnr.
Ove Kristiansens vei 7.	gnr.11, bnr. 139.	55/2964

Byggherre
Herr Thomas Juell Beck
Ove Kristiansens vei 7
OSLO-7.

Utførende snekker
Snekkerm. Henrik O. Heen A/S
Marlebosgate 13
OSLO-1.

HB/NJ
Dato
28. mars 1966.

Det anbefales at man ved evt. henvendelser av ovennevnte arbeid ikke lett vil[illegible] med henvisn til de bygningsmessige forhold

Bygningssakkyndig
H. Braathen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
OVE KRISTIANSENS VEI 7A

Dato: 05.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506957
8351975

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 139

Vi viser til bestilling av 20250305 for OVE KRISTIANSENS VEI 7A.

GNR. 11 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1938.

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

1118 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

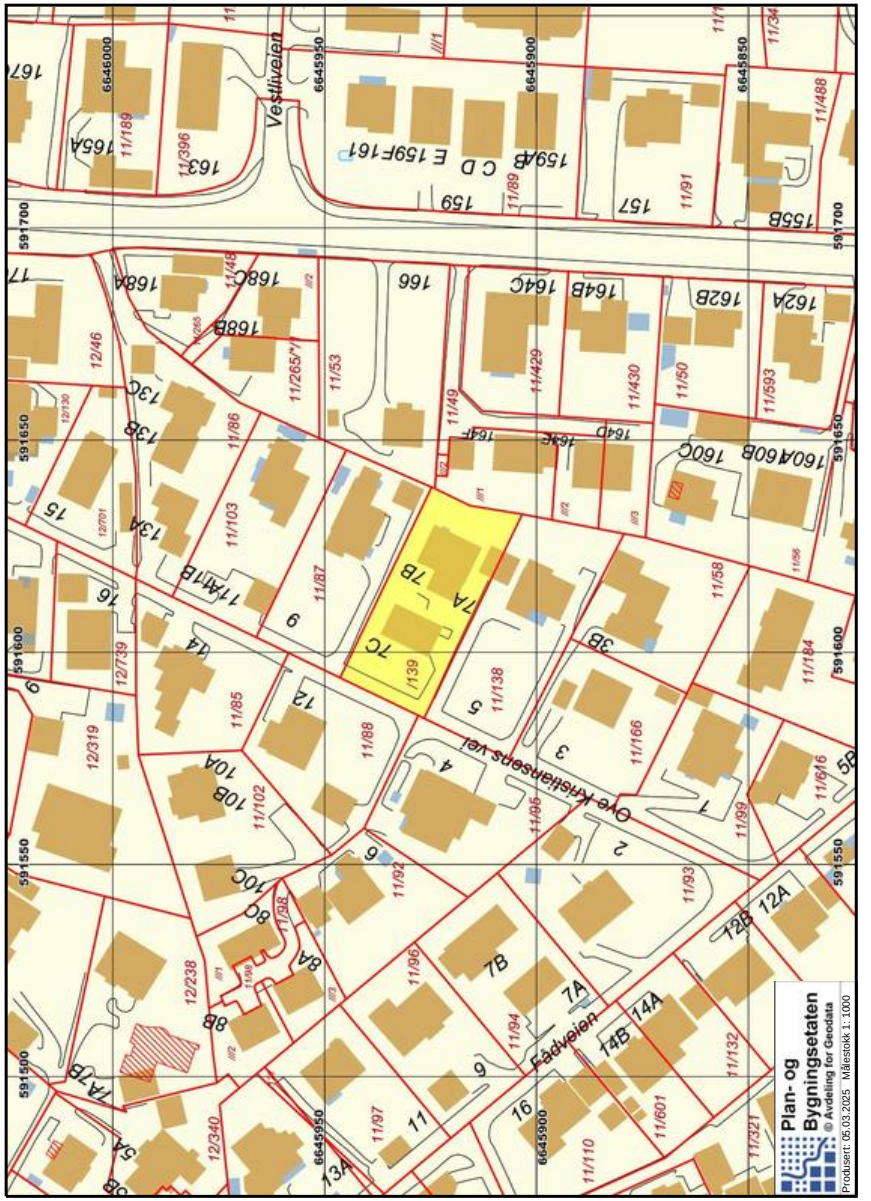
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

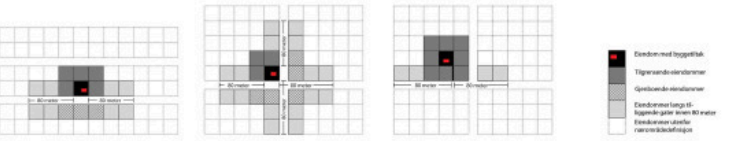
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

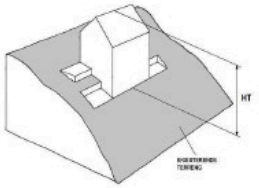
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

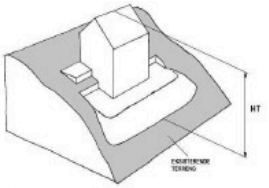
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

59235

Ang. regulering av gnr.11, bnr.1, 6, 10 og 69, Luggerud Se brev av 31.1.1947 Ark.12/274

59235 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.12.1935
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193502322
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

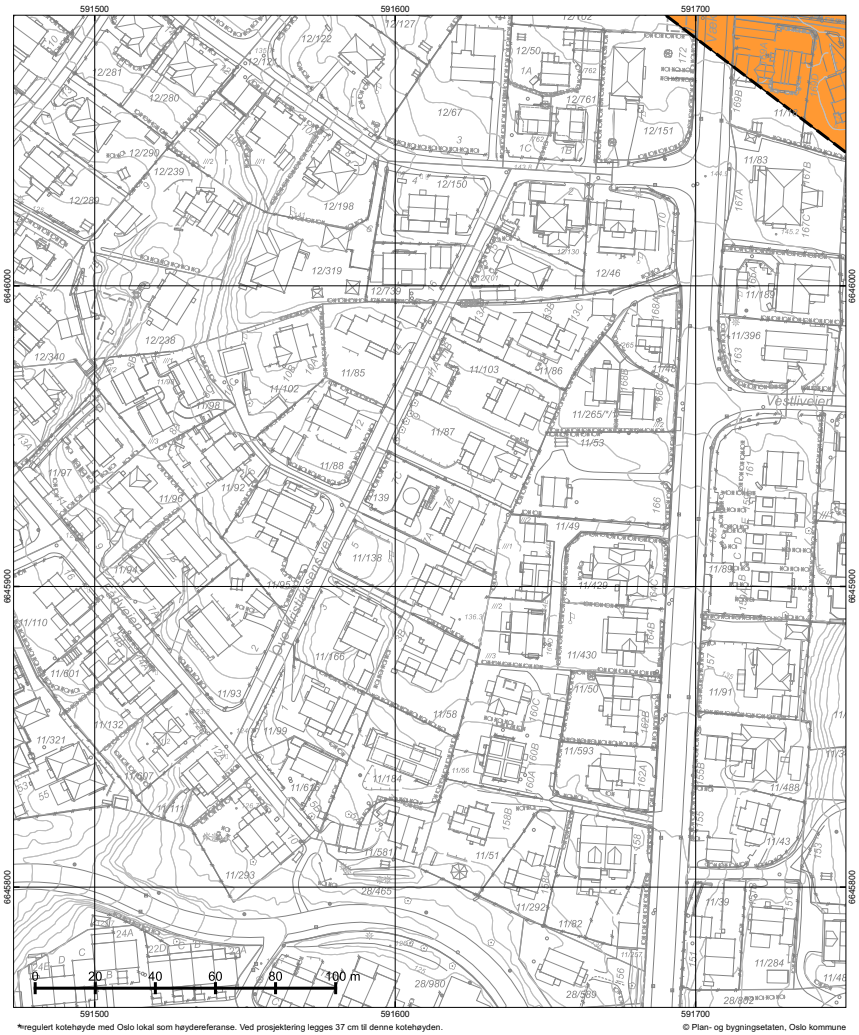
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

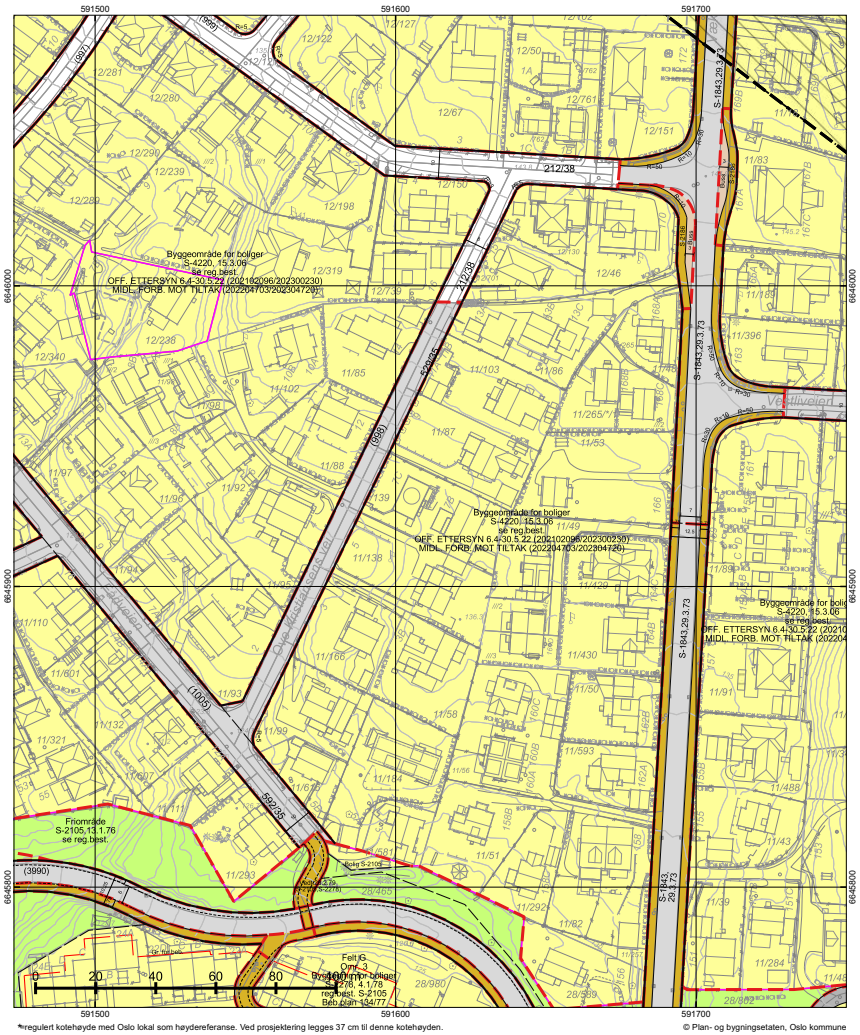
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 05.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 139292/ 86506957 — Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Adresse: OVE+KRISTIANSENS+VEI+7A — Kommentar: Gnr/Bnr: 11/139	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



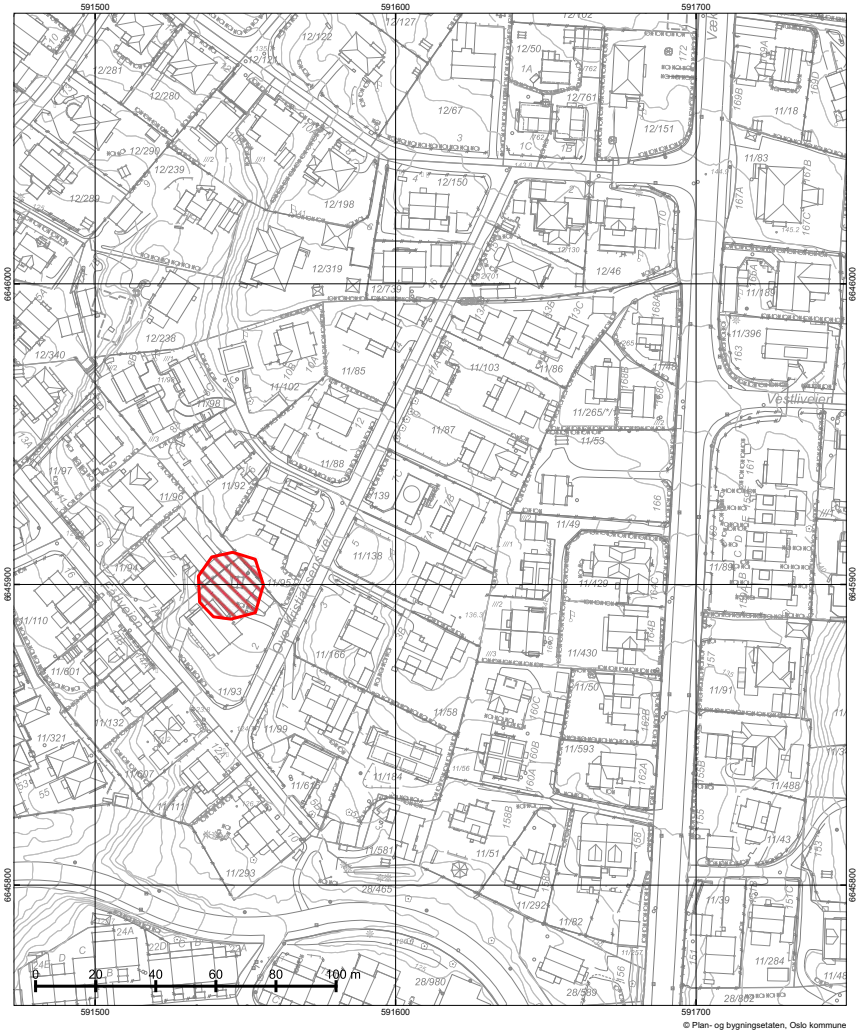
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 05.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 139292/ 86506957 — Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Adresse: OVE+KRISTIANSENS+VEI+7A — Kommentar: Gnr/Bnr: 11/139	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

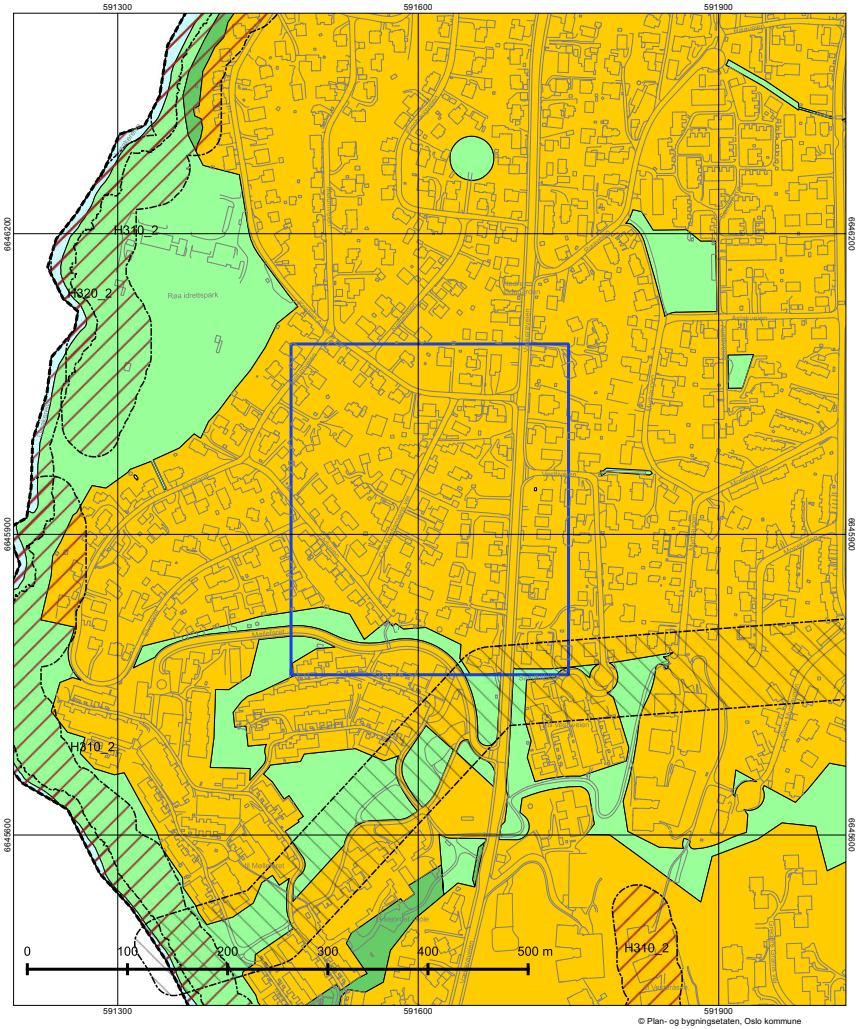
Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139292/ 86506957
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: OVE+KRISTIANSENS+VEI+7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/139

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.



Oslo

Dato: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139292/86506957
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 22-0035/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ove Kristiansens vei 7A 0751 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 139, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no