

Arnes vei 3A



Velkommen til

Arnes vei 3A



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Grefsen – Kjelsås

Attraktiv 1/2 part tomannsbolig m/ stor solrik balkong, ettertraktet beliggenhet og mye potensial|Garasje og frodig hage

Prisantydning	11 990 000,-
Omkostninger	301 100,-
Totalpris	12 291 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 000,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	126 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939

Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler 2	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Arnes vei 3A er en del av en tomannsbolig over to etasjer med ettertraktet beliggenhet på Grefsen. Her bor du i et familievennlig område med kort vei til både sentrum og marka - Perfekt for den aktive familien!

Boligen inneholder tre soverom, stue, kjøkken, bad og et romslig loft med muligheter for både oppbevaring og utvidelse.

Boligens store høydepunkt er de flotte uteområdene. Her får du en stor, solrik balkong på 40 m² og en pent beplantet hage med plen, bærbusker, frukttrær og blomster.

Kvaliteter:

- Utsikt og sjøgløtt
- Pent opparbeidet hage og flotte utearealer
- Garasje med elbillader
- Vannbåren varme
- Familievennlig, rolig og sentralt
- Nært kollektivtilbud
- Stor og ny utebod med gode oppbevaringsmuligheter
- Stor og solrik balkong
- Nærhet til marka og Grefsenkollen

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	126 kvm
TBA:	40 kvm

Beskrivelse

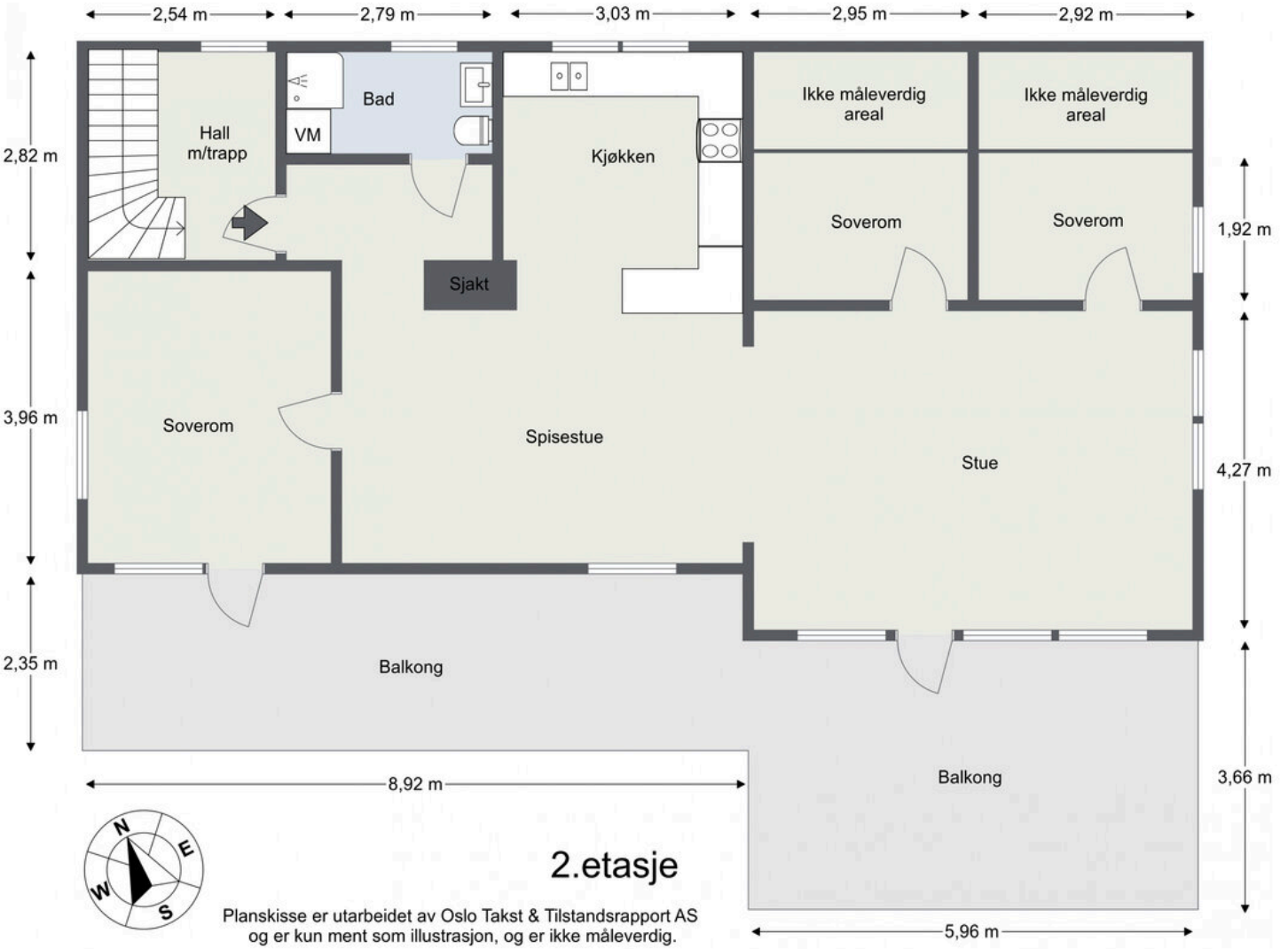
2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, hall m/trapp og bad.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 40 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 0 kvm. Boder og loftstue som ikke er måleverdig. Takhøyde 2,16m på det høyeste og skråtak.
Total BRA: 0 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje i underetasje.
Total BRA: 19 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod på bakkeplan.
Total BRA: 8 kvm.

Arnes vei 3A



Forklaring av bilde/rommet








familie hereuse!
familie! Nous
Наша семя счаст
familie! We


famille
LOUISIANA
CECILY


familie! Nous











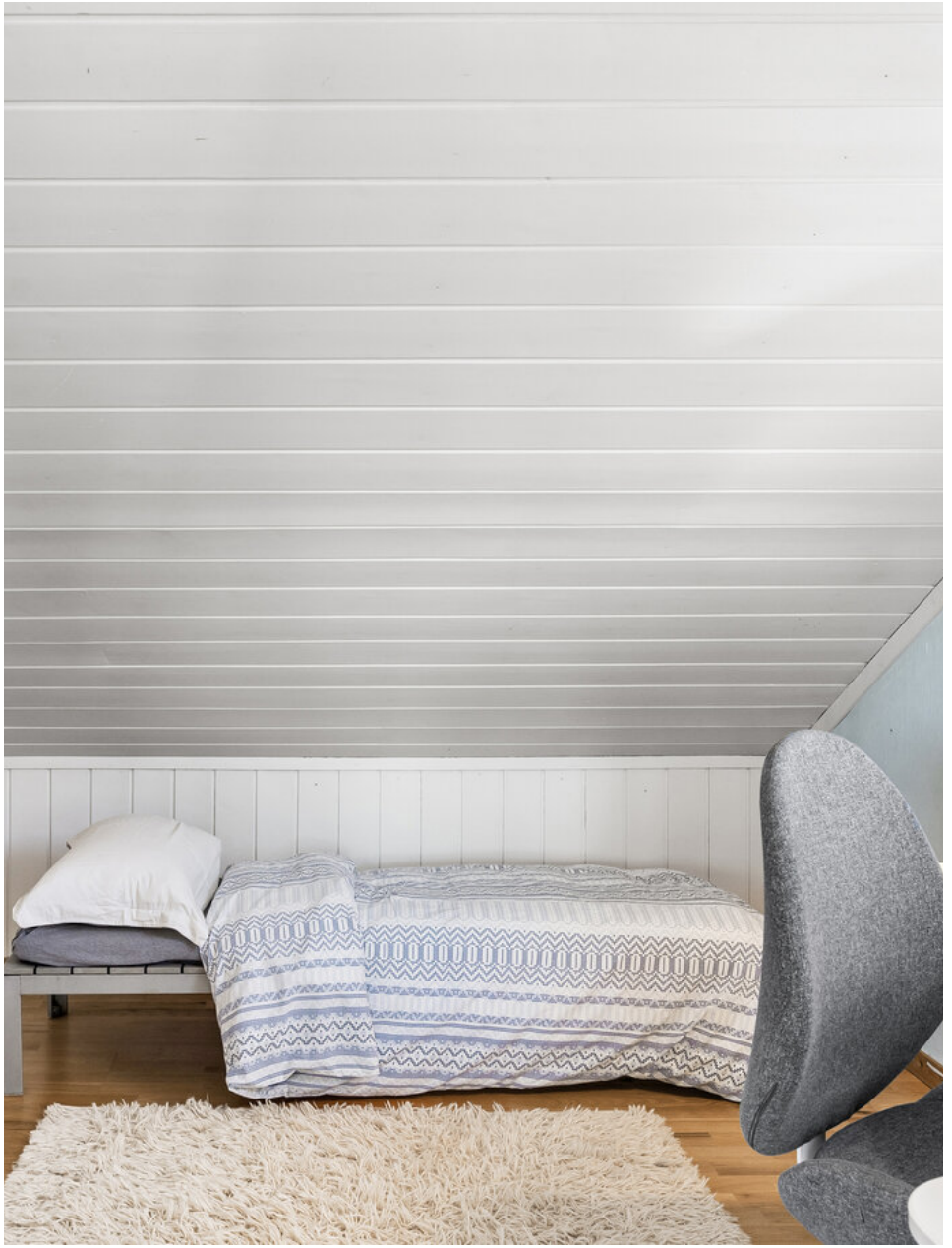






















Informasjon

Arnes vei 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0286/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Arnes vei 3A, 0488 OSLO
Gnr 75, bnr 633, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tone Thingbø

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
299 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 291 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 310 300,- (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
1939

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, hall m/trapp og bad.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 40 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 0 kvm. Boder og loftstue som ikke er måleverdig. Takhøyde 2,16m på det høyeste og skråtak.
Total BRA: 0 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje i underetasje.
Total BRA: 19 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod på bakkeplan.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen disponerer en utvendig bod nede på terreng på 8m^2 og garasje i underetasjen på 19 m^2.

Ikke målbare arealer:
Boligen har boder og loftstue som ikke er målbare arealer. Takhøyde 2,16m.

Innhold

Velkommen til Arnes vei 3A – en stilfull halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig på Grefsen. Boligen har egen inngang, og adkomsten er pent opparbeidet med store fliser, singel, utebelysning og flotte trapper som fører opp til inngangsdøren.

Boligen strekker seg over to plan, med hovedoppholdsareal i andre etasje. Loftet rommer en loftstue, samt praktiske boder som gir rikelig med lagringsplass.

Entre:
Inngangsdøren i teak fører inn til en entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er også gulvvarme som gir ekstra komfort. Fra entréen fører en trapp opp til andre etasje, hvor hovedoppholdsarealet ligger. Også her finnes en gang med plass til oppbevaring.

Hovedoppholdsareal:
Boligen har en gjennomtenkt åpen planløsning som integrerer kjøkken, stue og spisestue til ett felles område. Dette skaper et naturlig samlingspunkt for familien.

Stue og spisestue:
Området har et romslig og åpent design der stue og spisestue flyter sammen. Store sørvendte vinduer fyller rommet med naturlig lys, mens høye tak og lyse overflater skaper en følelse av åpenhet. Plassen tillater både avslappende møblering og et stort spisebord med tilhørende stoler – perfekt for hverdagsbruk og selskaper.

Balkong:
Fra stuen leder en utgang til en romslig balkong på 40 m^2. Bygget i 2022 av Praktbygg, utnytter balkongen eiendommens gode solforhold. På balkongen er det lagt et vedlikeholdsfritt gulv av typen impregnert tre, Trex Transcend "spiced rum".Det generøse arealet og den ideelle beliggenheten gjør den perfekt for avslapping og sosiale sammenkomster med utsikt over Oslo.

Kjøkken:
Kjøkkenet er delvis integrert i det åpne fellesområdet, noe som muliggjør sosial kontakt under matlagingen. Kjøkkenet er praktisk plassert for enkel servering til spisebordet.

Kjøkkenet har slettede fronter og laminatbenkeplate med integrert oppvaskkum. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin (Elektrolux, 2020). I skapene under baren er det også to store kjøleskuffer ekstra. Det er synlige vann- og avløpsrør i plast (rør-i-rør-løsning) og gulvet har laminat med varmefolie, og avtrekket håndteres av en kjøkkenventilator som leder luften ut gjennom fasaden.

Hovedsoverom:
Rommet har en romslig størrelse med stort innebygd garderobeskap. Det har utsyn mot hagen og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Andre soverom:
De to øvrige soverommene i etasjen er omtrent like store og har plass til dobbeltsenger med tilhørende møblement. Begge har god plass til garderobeskap som gir god lagringsplass.

Bad:
Badet ble rehabilitert i 2007 og er flislagt på vegger og gulv, med malt innvendig tak. Gulvet har elektriske varmekabler. Sanitærutstyr inkluderer veggmontert toalett, dusjhjørne med vegg/dør i herdet glass, servant, skap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av avtrekksventil i taket og luftespalter i døren for tilluft.

Loftsetasje:
Loftet har gode oppbevaringsmuligheter i store boder og en loftstue som brukes både som kontor og soverom.

Øvrig info:
Vinduer: 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
Gulv: Eikeparkett og laminat i oppholdsrom, fliser på bad og i entré.
Overflater: Malte slette flater i tapet og panel, sparklet og malte paneltak og gips.
Dører: Teak-inngangsdør med glassfelt, innvendig malte profilerte fyllingsdører og lettdører.
Oppvarming: Vannbåren varme fra sentralvarme med radiatorer under vinduene, elektriske varmekabler på bad og i entré.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i henhold til gjeldende forskrifter på byggetidspunkt, luftespalter i vinduer, avtrekksventiler på våtrom.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Det er registrert litt fuktmerker i skjøtene på benkeplate.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, selv om dette ikke var et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Dette er anbefalt.

Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Det anbefales at det ettermonteres automatisk stengeventil for oppvaskmaskin i kjøkkenskapet, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

TG2 er gitt på grunn av registrerte avvik og observasjoner. For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader, og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert ventilasjon skal være 108 m^3/h og 54 m^3/h ved grunnventilering.

Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca. kr. 10 000. TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De fleste bygg vil i en eller annen fase av byggingen sette seg i terrenget. Dette vil normalt medføre visse sprekkdannelser og noe skjevheter slik som det er målt her.

Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder. Knirk oppstår når man går på gulvet, og gulvplatene eller bordene beveger seg opp og ned på spikeren. Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i golv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrus til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til golvbjelkene.

Konsekvens/tiltak:

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

TG3 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik når det registreres høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av trebjelkelag er 40–80 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i oppvarmet garasje med elbillader. Retten til parkeringsplass er vedtektsfestet.

Modernisering og påkostninger

1. Fjernet oljetank i hagen (2006) (referert i takstrapport).
2. Malt innvendige vegger i stue, soverom, kjøkken og ganger i 2. etasje (2006).
3. Installert brannstige fra kvistværelse (3. etasje) (ca. 2010).
4. Totalrenovering av bad etter stor vannlekkasje mot nabo under. Nytt gulv, nye vegger, servant, dusj, toalett og fliser. Opplegg for vaskemaskin (2007).
5. Åpnet vegg mellom kjøkken og stue; installert helt nytt IKEA-kjøkken (2009).
6. Nytt gulv (laminat), malt vegger, og nytt vindu i kvistværelse i 3. etasje (2009).
7. Malt innvendig i 3. etasje råloft (2015).
8. Skiftet overflatekledning på gulvet på gammel del av veranda (dobbel tjærepapp) og installert varme i takrør for å hindre fryst rør og potensiell vannskade (ca. 2016).
9. Stor ombygging av Seksjon 1 og fasaden til huset (2019-2021). Seksjon 2 fikk egen inngang med separat trappeløp. Seksjon 2 fikk også ny utvidet veranda (over Seksjon 1 sin nye utvidede stue). Utvendig plank som var råtten/dårlig ble skiftet. Seksjon 2 skiftet alle vinduer og verandadører (2 stk.) som vender mot gammel og ny veranda i 2. etasje. På det nye og gamle verandagulvet, samt overgang, ble det lagt vedlikeholdsfri platting/terrassegulv av merket Trex Transcend.
10. Oppført ny utebod delt/seksjonert mellom seksjonene (2022).
11. Lagt duk under eksisterende grus på parkeringsplass og pålagt flere tonn nytt grus (2024).
12. Satt opp eget skur for sameiets søppelkasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært. Det ble totalrenovert etter en vannlekkasje i ca 2007. Hele badet ble bygget nytt. Arbeid utført av: Husker ikke navnet på selskapet.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja, det ble oppgradert til standard for våtrom.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, det var utetthet under den gamle verandaen i 2. etasje ned mot stue i 1ste

etasje og vann kom gjennom. Det ble oppdaget da 1ste etasje ble renovert i 2020/21. Dette ble renovert asap og også store deler ble refundert fra forsikringsselskapet. Kjenner ikke til andre utettheter.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
-Ja, det har vært 1 observasjon av mus, i feb/mars 2024, i annen etasje på kjøkkenet. Før det har det aldri vært mus observert i bygget. Det ble gjennomgått hvor mus kunne komme inn i boligen av seksjon 1 sammen med entreprenørselskap rundt bakkeplan. Alle mulige innganger er gjennomgått. Fasaden er etter dette muret og slemmet opp igjen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Praktbygg hadde totalentreprise på oppussing / modernisering av sekspj 1, inkludert at det ble spearert fysisk mellom våre to seksjoner. Arbeid utført av Praktbygg.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, av Nordre Aker Elektriske.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja, Jeg har installert Zaptec lader i garasje.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Praktbygg bygget den nye verandaen i 2022 som bandt sammen to tidligere verandaer. Storo blikkenslagerverksted utbedret dekket på gammel veranda i 2016. Det er nå to lag med vannavstøtende beste praksis materiale / papp (ett lag mer enn tidligere; det originale ble renset og rengjort) og utbedret sluk til venstre med bedre helling der vannet leder ut, varmekabler ned i rør slik at vann ikke kan fryse. Satt opp støpsel ute med korrekt jordsikring. Arbeid utført av Praktbygg AS.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja, Seksjon 1 moderniserte sin seksjon i 2020-22. I den forbindelse ble min seksjon fysisk fradelt deres seksjon, samt at de overtok min seksjon sine fellesomrdåer i kjeller. Seksjon 1 har en utleiedel i sin tidligere garasje.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
-Ja, alt er byggemeldt og godkjent.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Ja, Sameiet har snakket om at felles tak på sameiet en eller annen gang bør moderniseres, men det står ikke på plan for nærmeste årene.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja, se redegjørelse lengre opp i erklæringen.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

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:

Taktekking:
- Betongtakstein fra 1984.
- Takrenner og nedløp i stål.
- Yttervegger oppført som bindingsverk.
- Kledning utvendig med liggende trepanel.
- Saltakkonstruksjon, undertak av rupanel.

Vinduer:
- 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
- Teak entrédør med glassfelt.

Balkong/veranda:
- Ca. 40 m^2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Utvendig trapp:
- Betongtrapp med elektriske varmekabler inn til boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Taktekking:
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette. Det anbefales å rense og rengjøre takstein jevnlig fordi mose og biologisk avfall forkorter levetiden til tekkingen. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg, og renovering bør planlegges på sikt. Eldre taktekking med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid:
- Betongstein: 30-60 år.
- Undertaksbelegg for betongstein: 30-60 år.

Kostnadsestimat for totalrenovering av taket:
- Kr. 250.000,- - Kr. 350.000,-

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik og at mer enn halvparten av

forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 gis kun for å belyse risiko og at man må være oppmerksom på snø og is som kan falle ned. Det anbefales å montere snøfangere for å minimere risiko.

Nedløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette. Det må påregnes utskifting av nedløp og beslag på sikt.

Normal levetid for beslag og nedløp i stål: 25-30 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Selv om det er stedvis registrert spalter for lufting, er det overveiende sannsynlig at disse ikke er tilstrekkelige. Dette kan medføre økt fare for kondensering og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er ikke registrert skader som følge av manglende lufting, men det bør holdes jevnlig ettersyn for vurdering av eventuelle nye tiltak. Kledning er kun besiktiget fra utsiden og fra bakkenivå, så det kan ikke utelukkes at det er skader på konstruksjonen, selv om det ikke er synlige tegn på befaringen.

Takkonstruksjon/loft:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert misfarging/fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, men det er ikke målt tegn til fukt eller råte i konstruksjonen på befaringen. Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte feil og mangler når man eventuelt starter med renovering av taket. Det anbefales på generelt grunnlag at det foretas en grundig sjekk av taket med sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slike fuktmerker kan indikere utettheter og kan føre til fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2 settes for å belyse risiko sett i lys av alder og gjenværende levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet delvis under terreng/belegningstein enkelte steder, og det er observert manglende tettelist mot grunnmur enkelte steder slik at vann kan komme mellom grunnmur og knotteplast. Noe som gir risiko for fukt i kjellerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
- 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. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Konsekvens/tiltak:
- Endring av terreng er kostbart og ikke alltid gjennomførbart, men det anbefales å utføre/se på tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur for å avlaste dreneringen og risiko for fukt i underetasje.

TG2 gis for å belyse risiko for overvann og fall mot grunnmur, jevnlige observasjoner anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet. Dette takvinduet har påvist punkterte og sprukne glass. Det gjøres også oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak:
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes renovering av takvinduet på sikt. Kondensering på glasset som har medført fuktskader i treverk/karm. Kondensproblem vil antagelig bli bedre ved utbedring av ventilasjon i boligen og bør sjekkes ytterligere. Tørking av klær inne forhøyer luftfuktigheten inne, og anbefales ikke. Sørg for at luftventiler er åpne for å ventilere bygget.

Normal levetid for trevinduer: 20-60 år.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000.

Vinduer - 4:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduet er overskredet. Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes renovering av dette vinduet på sikt.

Eldre trevindu med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid for trevinduer: 20-60 år.

Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Mikrobølgeovn medfølger ikke.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 687 kWh. Strømleie for 2024 utgjorde 9752 kr. Nettleie kr 8761 kr og strømstøtte utgjorde 1102 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene går til drift og vedlikehold av bygningskroppenn, felles bygningsforsikring samt offentlige avgifter.

Fordelingsnøkkel for kostnadsfordeling på drift og vedlikehold avbygningskroppen og offentlige avgifter er satt til 60/40 for henholdsvis seksjon 1 og 2. Kostnadsfordeling for fellesarealer ute, herunder, men ikke begrenset til, uteboder, gårdsplass i støpt betong, felles inngangsparti med trapp, biloppstillingsplass, gjerder, støttemurer, drenering, kum, tilkoblingsrør- og anlegg til tilkobling av kommunalt vann-, avløps- og overvannsnett, hageareal og beplantning, og utstyr til fellesarealer satt til 50/50. Månedlig innbetaling til løpende drift, offentlige avgifter, renovasjon, forsikring o.l. er satt til kr. 5000,-per måned totalt for begge seksjoner per 19.3.2024, med henholdsvis kr. 3000 for seksjon 1 og kr. 2000 for seksjon 2.

Satsene justeres etter behov. Større vedlikeholdsutgifter dekkes av partene ved behov.

Det vil komme utgifter til fremtidig vedlikehold av tak. Plan for dette er ikke laget ennå

Kommunale avgifter

Kr 18 304,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: 218 ,-.
Renovasjonsgebyr: 6 483,-.
Vann- og avløpsgebyr: 11 603,-.

Totale avgifter: kr 18 304,-.

Fordelingsnøkkel for kostnadsfordeling på drift og vedlikehold av bygningskroppen og
offentlige avgifter er satt til 60/40 for henholdsvis seksjon 1 og 2.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er opplyst av selger å utgjøre kr 10 790,- i 2025. Seksjonen har 40% andel i sameiet og betalte dermed overnevnte i felles bygningsforsikring i 2025.
- Det er utgifter til strøm og nettleie for felles fyringsanlegg i Arnes vei 3A og 3B hvor Arnes vei 3A betaler 40%. For 2024 utgjorde denne kostnaden 7220 kr.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 224,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 926 949,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 609 927,- 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

TV og internett er levert av Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 208 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gruset veiadkomst og gressplen.Den seksjonerte hagen som tilhører boligen er opparbeidet med pergola inngang, trær, spiselige bær, urtebed og spiselige frukter. I tillegg er det anlagt en platting med egen sti med tykk skiferstein.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Adkomst

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

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Arnes vei 3A ligger i et svært attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen, kjent for sin kombinasjon av fredelige og familievennlige omgivelser, samt enkel tilgang til byens fasiliteter. Området består hovedsakelig av villaer og småhus, noe som gir et hyggelig bomiljø med gode naboforhold. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha naturen rett utenfor døren. Like utenfor døren er det en lekeplass med fotballbane - perfekt for de minste i familien.

Boligen har en utmerket beliggenhet med kort vei til både T-bane, trikk, buss og flybuss, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo. I nærheten finner du Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Her ligger også Norges største IMAX-kino, som tilbyr en helt unik filmopplevelse.

For de som verdsetter friluftsliv, er området perfekt. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Akerselva, Frysja og Nydalen, hvor du kan nyte både turgåing, sykling og bading. Maridalen, kjent for sine rolige sykkelveier og vakre turstier, ligger også i nærheten. Sognsvann og Nordmarka er lett tilgjengelige, og byr på utallige muligheter for friluftsliv året rundt, enten du foretrekker å gå til fots, sykle eller gå på ski.

Grefsenkollen, som ligger i nærheten, byr på flotte treningsmuligheter med motbakketrening til fots eller på sykkel, samt en spektakulær utsikt over Oslo. På toppen kan du nyte et måltid på Grefsenkollen restaurant, eller delta på den populære sommerfestivalen "Over Oslo". For treningsentusiaster er det flere treningssentre i nærheten, inkludert SATS i Nydalen og på Storo, samt Evo – alle kun få minutter unna.

Akerselva, som renner gjennom Nydalen, tilfører området en idyllisk atmosfære. Elven kan benyttes til både bading og fisking, og en tur langs Akerselva gir vakre naturopplevelser kombinert med historisk sus. Fra Maridalsvannet til Paulsenkaia i Bjørvika kan du følge elva på en reise gjennom både natur og byliv, og oppleve alt fra fossefall til badeplasser og historiske minner.

Om du er ute etter en kombinasjon av sentrumsnærhet og naturopplevelser, tilbyr Arnes vei 3A på Grefsen en perfekt balanse. Her kan du nyte både bylivets bekvemmeligheter og naturskjønn ro, med Marka som nærmeste nabo.

Bebyggelse

Område preges av villabebyggelse fra ulike tidsepoker.

Offentlig kommunikasjon

Stasjonen i Doktor smiths vei er nærmeste kollektivknutepunkt og ligger kun 3

minutters gange unna. Her går buss 11N og 12N samt trikkelinje 11 og 12. Det tar ca 11 minutter å gå til T-banen på Storo.

Skoler og barnehager

Det er ulike barnehager i nærområdet blant annet Sanatoriet barnehage, Grefsentunet barnehage, Barnas barnehage avdeling Josefine, Best Barnehage Grefsen, Bjerkealleen Kanvas-barnehage, Disengrenda barnehage, og Grefsenlyst FUS barnehage.
Grefsen Skole. Elevene går videre til Engebråten skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.2022.

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

Vei, vann og avløp

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

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:

Arnes vei 7 - Oppføring av rekkehus
Saksnummer: 202305458

Grefsen allé 11 - Terrengendringen i nedre del av hagen
Saksnummer: 202111323

Pågående plansaker:

Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.
Saksnr: 202205180

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/633/2:
03.05.1938 - Dokumentnr: 4896 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:633
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1938 - Dokumentnr: 6355 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:633
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1939 - Dokumentnr: 4901 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:633
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2024 - Dokumentnr: 1805642 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.02.2007 - Dokumentnr: 227587 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 915,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 856,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 154 971,- 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. 3 625,-.

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 28. mars 2025

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Arnes vei 3A

Tilstandsrapport

Halvpart av Tomannsbolig
Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 633, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1061 **Referansenummer:** GN1113

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige 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.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Horisontaldelt havlvpart av to-mannsbolig med tilhørende garasje i underetasjen, fra 1939.
Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Halvpart av Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er betongtakstein fra 1984
Takrenner og nedløp i stål.

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Kledning utvendig med liggende trepanel.
Saltakkonstruksjon, undertak av rupanel.

Bygget har vinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
Boligen har Teak entrédør med glassfelt.

Boligen har balkong/veranda på ca 40m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Det er en utvendig betongtrapp med elektriske varmekabler inn til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Det er gjort en god del overflateoppussing i boligen i 2007-2009.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett og laminat i oppholdsrom
-Fliser på bad og i entre

Vegger:
-Malte slette flater og tapet/panel
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte paneltak og gips.

Innvendig er det malte profilerte fyllingsdører og lettdører.
Innerdører fra forskjellige tidsepoker, noen antagelig fra byggeår.

Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.
Etasjeskiller er trebjelkelag.

Vedfyrt peisovn i stue og pipe, fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et flislagt bad som ble rehabilitert i 2007.

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Badet har avtrekksventil i taket
Luftespalter/hull i døra for tilluft til badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin fra Elektrolux fra 2020.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenet har laminatgulv med varmefolie.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er synlige vannrør av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 2007 og 2009.
Hovedstoppekranen plassert i tekniskrom i kjelleren.

Det er synlige avløpsrør av soil og plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 2007 og 2009.

Naturlig ventilasjon i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Luftespalter i vinduer.
Avtrekksventiler på våtrom.

Boligen har vannbårent varmeanlegg via en utfaset oljefyr som er konvertert til El-kjele plassert i teknisk rom.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.

Elektriske varmekabler på bad og entre.
Det er også varme i gulvet på tilbygget, deler av stuen og det ene soverommet.

Boligen har en varmtvannstank på 200L, som står i rom med sluk

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert El-bil lader og vannutkaster i garasjen.

Boligens elektriske anlegg er med delvis åpen og delvis skjult opplegg.
Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene og med nye automatsikringer, strømmåler. Den største oppgraderingen av anlegget er gjort ca 1980.
Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av ESS-installasjon AS i 2021.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, og et brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet med gruset veiadkomst og gressplen.
Den seksjonerte hagen som tilhører boligen er opparbeidet med pergola inngang, trær, spiselige bær, urtebed og spiselige frukter. I tillegg er det anlagt en platting med egen sti med tykk skiferstein.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

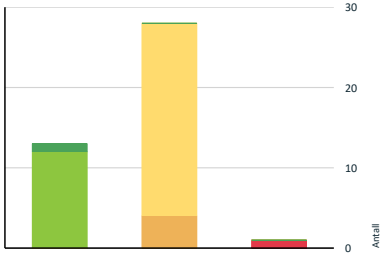
Halvpart av Tomannsbolig

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

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 31.01.2022, vedlagt.
Tegninger og ferdigattest hentet fra saksinnsyn PBE Oslo kommune

Sammendrag av boligens tilstand

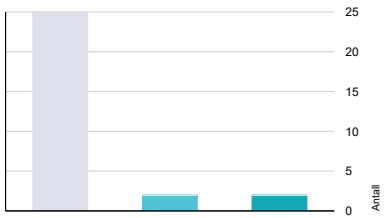
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Halvpart av tomannsbolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 4	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og vedlagt egenerklæring.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Det er i 2012 åpnet tidligere vegg mellom kjøkken og stue, satt inn bæring i tak. Blokkert en korridor og anlagt innebygd kjøleskap og fryser.
2020	Tilbygg/modernisering	Det er søkt bruksendring i kjeller og et tilbygg. Utført av Prakt Bygg AS, byggemeldt og godkjent hos PBE. Se også vedlagt ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er betongtakstein. 1984

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

Normal levetid for betongstein er 30-60 år.
Normal levetid for undertaksbelegg for betongstein er 30-60 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette.
Det anbefales å rense og rengjøre takstein jevnlig fordi mose og biologisk avfall forkorter levetiden til tekkingen.
Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg og renovering bør planlegges på sikt.

Eldre taktekking med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for betongstein er 30-60 år.
Normal levetid for undertaksbelegg for betongstein er 30-60 år.

Kostnadsestimat for totalrenovering av taket er Kr. 250.000,- - Kr. 350.000,-

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 gis kun for å belyse risiko og at man må være oppmerksom på snø og is som kan falle ned.
Det anbefales å montere snøfangere for å minimere risiko.

Nedløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette.
Det må påregnes utskiftning av nedløp og beslag på sikt.

Eldre nedløp og beslag med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Kledning utvendig med liggende trepanel.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Selv om det er stedvis registrert spalter for lufting er det overveiende sannsynlighet for at disse ikke er tilstrekkelig. Dette kan medføre til økt fare for kondensering og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert skader som følge av manglende lufting, men det bør holdes med jevnlig ettersyn for vurdering av eventuelle nye tiltak.
Kledning er kun besiktiget fra utsiden og fra bakkenivå, så det kan ikke utelukkes at det er skader på konstruksjonen, selv om det ikke er synlige tegn på befaringen.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon, undertak av rupanel.
Det er kaldloft som er innredet til boder og loftstue. (Dette arealet er ikke måleverdig)
Adkomst via trapp i entre.
Måler takhøyde 2,16m på det høyeste.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert missfarging/fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, men måler ingen tegn til fukt eller råte i konstruksjonen på befaringen.
Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte feil og mangler når man eventuelt starter med renovering av taket.
Det anbefales på generelt grunnlagt at det foretas en grundig sjekk av taket med sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slike fuktmerker kan indikere utettheter og kan føre til fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2 settes for å belyse risiko sett i lys av alder og gjenværende leveid på konstruksjonen.
For å få tilsdandsgrad 0, eller 1 så må de registrerte avvik utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Bygget har malt takvindu med 2-lags glass på det ene soverommet ved stua.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Dette takvinduet har påvist punktert og sprukne glass.
Det gjøres også oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes renovering av takvinduet på sikt. Kondensering på glasset som har medført fuktskader i treverk/karm.
Kondensproblem vil antagelig bli bedre ved utbedring av ventilasjon i boligen, og bør sjekkes ytterligere.
Tørking av klær inne forhøyer også luftfuktigheten inne, og anbefales ikke.
Sørg for at lufteventiler i vinduer er åpne for å ventilere bygget.

Eldre trevindu med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Vinduer - 3

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 4

Boligen har vinduer med enkelt glass på råloftet.
Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduet er overskredet.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det må påregnes renovering av dette vinduet på sikt.

Eldre trevindu med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer - 2

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Balkongdører er i malt tre, med utgang fra stue.
Utført med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har Teak entrédør med glassfelt.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Garasjeport

Boligen har en elektrisk garasjeport til garasjen i underetasjen.
TG1 er gitt som en helhetsvurdering, sett i lys av alder og bruksslitasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong/veranda på ca 40m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Denne er bygget av Praktbygg AS i 2022, i følge eier.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 4,43m
Rekkverkshøyde er målt til 1,03 m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Balkong/veranda ligger over innredede boligrom. Ingen tegn til svekkelser på befaringen.
Konstruksjonen bør allikevel jevning observeres, da dette er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp med elektriske varmekabler inn til boligen.
Varmekabler er ikke funksjonstestet eller vurdert av takstmann i denne befaringen, men opplyst av eier at er i orden uten feil og mangler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett og laminat i oppholdsrom
-Fliser på bad og i entre

Det er varme i gulvet på tilbygget. Deler av stuen og soverommet, i følge eier.

Vegger:
-Malte slette flater og tapet/panel
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte paneltak og gips.

Det er gjort en god del overflateoppussing i boligen i 2007-2009, i følge eier.
Parkett er fra ca 1984, i følge eier.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på overflater i boligen.
Det er registrert noen riper/sår i parketten enkelte steder.
I trappeløpet er det registrert åpen vegg/manglende panel under sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes noe overflateoppussing i boligen på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag.
I stue er det er målt ca.37mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

De fleste bygg vil i en eller annen fase av byggingen sette seg i terrenget.
Dette vil normalt medføre visse sprekkdannelser og noe skjevheter slik som det er målt her.
Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder. Knirk oppstår når man går på gulvet, og gulvplatene eller bordene beveger seg opp og ned på spikeren. Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i golv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrus til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til golvbjelkene.

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

TG3 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik når det registrert høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm gjennom hele rommet.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av trebjelkelag er 40 - 80 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.
Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m3.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

TG2 settes for å belyse avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.
Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Vedfyrt peisovn i stue og pipe, fra byggeår.
Pipeløp er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

Normal levetid for teglsteinspipe er 50-100 år.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen.
Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe og fuger bør kontrolleres og godkjennes jevnlig av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Ny puss påføres ved behov.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Den delen av underetasjen som tilhører boligen og som er tilgjengelig er kun en garasje med åpne betongvegger og betonggulv.
Hulltaking er derfor ikke foretatt. Fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er derfor gjort fuktsøk med Portimeter MMS3 og jeg måler forhøyede verdier på gulv og vegger.

På betongoverflater måler jeg noe forhøyede fuktverdier på vegger, og på gulv.
Noe som kan indikere kapillært oppsug fra grunnen og vanntrykk fra utsiden, som begrenset eller defekt drenering.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fukt på betong innervegg og gulv kan være et tegn på begrenset drenering rundt bygget.
Registrert fuktnivå anses som noe høyt i nedre del av vegger samt på gulv, og utbedringer bør påregnes på sikt.
Dette anses som en risikokonstruksjon, særlig i eldre hus som dette hvor det er normalt med kapillært oppsug fra grunn.
Fuktsperre ble normalt ikke brukt under kjellergulv på boliger bygget i denne tisdepoken, kapillært fuktopptrekk kan derfor forekomme.
Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring og drenering utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man bør observere konstruksjonen jevnlig og vurdere ny drenering om situasjonen forverrer seg.
Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur og overvann/styrtregn. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Det anbefales å sørge for at nedløp fra tak ledes bort fra grunnmur, da dette vil avlaste dreneringen da mye av overvannet kommer fra taket.
Man bør også sørge for at knotteplast på grunnmuren har tettelist som er klemt på plass for å forhindre at vann kommer mellom grunnmur og knotteplast.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.
Det registreres noe knirk i trappen.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år
Normaltid for maling/lakkering/olje av trapp i tre er 6 - 10 år.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på trapper i boligen.
Det var begrensende krav rekkverk for innvendige trapper på byggetidpunktet (ca 1939), men vanlig høyde var 0,8 - 0,9m.
Dagens krav er høyde min 0,9m, og åpninger i rekkverk er max 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av trappene.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Det anbefales av sikkerhetsmessige forhold å lage mindre åpninger i rekkverket.

Eldre tretrapper med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for tretrapper er 15-30 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Innvendige dører

Innvendig er det malte profilerte fyllingsdører og lettdører.
Innerdører fra forskjellige tidsepoker, noen antagelig fra byggeår.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har noe slitasje og klyper litt i karmen slik at de er noe trege ved åpning og lukking.
Mer enn halvparten av forventet levetid på enkelte dører er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.
Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

TG2 er her gitt på grunn av alder og gjenværende forventet levetid for dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et flislagt bad som ble rehabilitert i 2007, i følge eier.
Utført av faglærte i følge eier.

Tilstandsrapport

Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for våtrommet.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt fall på 5mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 90 cm og ca 11 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at skal være i orden.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Det anbefales å rense sluk ofte, og overvåke tilstanden jevnlig da dette er en risikokonstruksjon.

Badet fungerer fint idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Badet har plastsluk plassert i dusjsone som et hjelpesluk. Hovedsluket sitter under vasken.
Tetting rundt sluket er utført med synlig slukmansjett.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert, og registrerte avvik.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, og badet er i daglig bruk, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.
Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko, frem til badet er renovert.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Det skal enten benyttes sisterne med lekkasjesikring eller så skal det være membran bak sisterne og spalte slik at eventuelt lekkasjevann kan komme ut til rom med sluk.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse risiko og at konstruksjonen bør observeres jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har avtrekksventil i taket
Luftespalter/hull i døra for tilluft til badet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m3/h og 54 m3/h ved grunnventilering.

Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca Kr. 10.000,-

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av tømmervegg og det er fare for å treffe rør i veggen. Det er derfor benyttet hull som allerede var i tømmerveggen, bak dusjsonen kommer man til bunnsvill og konstruksjon bak dusjsonen. Det er utført fuktmåling med egnet instrument, Portimeter MMS3.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende:
RH 59%, temperatur 24grader C og duggpunkt 8,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da våtrommet er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum, og integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin fra Elektrolux kjøpt i 2020, i følge eier.

Kjøkkenet har laminatgulv med varmefolie, i følge eier.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert litt fuktmerker i skjøtene på benkeplate.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, selvom dette ikke var et krav på kjøkkenet ut ifra alder er dette anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det ettermonteres automatisk stengeventil for oppvaskmaskin i kjøkkenskapet, selvom dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

TG2 er gitt på grunn av registrerte avvik og observasjoner.
For å få tilstandsgrad 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Det er registrert litt fuktmerker i skjøtene på benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er synlige vannrør av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 2007 og 2009.

Hovedstoppekranen plassert i tekniskrom i kjelleren.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberør er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av soil og plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 2007 og 2009.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av avløpsrørene.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport

Avtrekksventiler på våtrom.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er etablert et soverom ekstra som ikke har ventil i vinduet. Her er det også registrert noe kondens på vinduet. Ventilering av rommet vil antagelig bedre situasjonen med kondens også.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

På soverommet som ikke har ventilasjon så bør man etablere ventil i veggen eller vinduet for å få tilluft til rommet.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Boligen har vannbåret varmeanlegg via en utfaset oljefyr som er konvertert til El-kjele plassert i teknisk rom.

Dette anlegget er ikke vurdert av takstmann i denne befaringen, men opplyst av eier at er i orden uten feil og mangler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at det utføres service på anlegget av autorisert rørlegger minst en gang pr.år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 200L, som står i rom med sluk

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Det er montert El-bil lader og vannutkaster i garasjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet via vannbårent varmesystem basert på sentralvarme fra tekniskrom i sameiet.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Varmekilder/radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Det er noen radiatorer av nyere dato, og noen er fra ca 1960.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Elektriske varmekabler på bad og entre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på deler av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligens elektriske anlegg er med delvis åpen og delvis skjult opplegg.
Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene og med nye automatsikringer, strømmåler. Den største oppgraderingen av anlegget er gjort ca 1980, i følge eier og styreleder.
Det foreligger en samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i 2017.
Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av ESS-installasjon AS i 2021.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 25-30 år.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1939 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene og med nye automatsikringer, strømmåler. Den største oppgraderingen av anlegget er gjort ca 1980, i følge eier og styreleder.
   Det foreligger en samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i 2017.
   Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av ESS-installasjon AS i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

12. 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?
    Ja Det er registrert at det under sikringsskapet er åpnet vegg, med rørføringer og noen K-rør/trekkerør som ikke er klamret festet.

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat på ca Kr. 10.000,- er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



et er registrert at det under sikringsskapet er åpnet vegg, med rørføringer og noen K-rør/trekkerør som ikke er klamret festet.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. 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.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, og jeg finner et brannslokningsapparat.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene.
Eier /beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

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 Brannslokkerapparatet er fra 2021.

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

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til løsmasser og sprengstein.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

Tilstandsrapport

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner. Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE´s temakart med tanke grunnforhold.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.
Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet delvis under terreng/belegningstein enkelte steder og det er observert manglende tettelist mot grunnmur enkelte steder slik at vann kan komme mellom grunnmur og knotteplast. Noe som gir risiko for fukt i kjellerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Man bør feste knotteplast med tettelist mellom grunnmur og knotteplast for å unngå at vann trenger inn i kjeller og event justere terrenget der grunnmursplast er avsluttet under terrenget.
På grunn av observerte forhold og alder er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring av dreneringen bør påregnes på sikt.
Man bør observere konstruksjonen jevnlig, og vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må avvik utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Grunnmur og fundamenter

Bygget har en plassstøpt såle av betong, og med ringmur av betong som antas fundamentert til faste masser.

Det er i følge eier i 2024 lagt på isolasjon og puss på gammel grunnmur som gjør at jeg ikke ser direkte på grunnmur og vurdering av riss/sprekker ikke lar seg gjøre fra utsiden.
Ser ingen store avvik/symptomer på utsig/sprekker på tilgjengelige steder innvendig på grunnmuren.

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





Forstøtningsmurer

På siden av boligen ved garasjen er det en forstøtningsmur i naturstein, og i trinn tilpasset terrenget.

Normal levetid for forstøtningsmur i naturstein er 50-100 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men man bør observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengforhold

Terrenget faller litt inn mot bygningen og det er stedvis fare for overvann inn mot muren.
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det.
Fallet bør være minst 1 : 50. Se også byggforskblad 514.221.
Det er ikke opplyst om andre tiltak for å lede bort overvann og tilstandsgrad gis ut fra synlig forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger mot grunnmur.
Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Terrengendringer er kostbart og ikke alltid gjennomførbart, men det anbefales å utføre/se på tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur for å avlaste dreneringen og risiko for fukt i underetasje.

TG2 gis for å belyse risiko med overvann og fall mot grunnmur, jevning observasjoner anbefales.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg
Vannledninger ukjent, men antagelig i kobber (CU)
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast)

Utv vann- og avløpsledninger er renovert i 2007, i følge eier.

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for kobber er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er opparbeidet med gruset veiadkomst og gressplen.
Den seksjonerte hagen som tilhører boligen er opparbeidet med pergola inngang, trær, spiselige bær, urtebed og spiselige frukter. I tillegg er det anlagt en platting med egen sti med tykk skiferstein.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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 branncelle 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.

Arealer

Halvpart av Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	99			99	40
Loft					
Underetasje		27		27	
SUM	**99**	**27**			**40**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad		
Loft		Boder og loftstue (ikke målverdig) Måler takhøyde 2,16m på det høyeste, og saltak/skråtak.	
Underetasje		Garasje / teknisk rom	

Kommentar

Boligen disponerer en utvendig bod nede på terreng på ca 8m2.
Boligen disponerer også garasje i underetasjen på ca 19m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 31.01.2022, vedlagt.
Tegninger og ferdigattest hentet fra saksinnsyn PBE Oslo kommune

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: Det er gjort ombygginger/rehabilitering i 2021, utført av fagfolk.
Se også under konstruksjoner og egenerklæringskjema fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.3.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	75	633		2	1208 m²		Eiet

Adresse
Arnes vei 3 A

Hjemmelshaver
Thingbø Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, men sentralt og populært område på populære Grefsen med markagrensa i umiddelbar nærhet. Umiddelbar nærhet til byens beste tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som at det er kort vei ned til Oslo sentrum. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger utbygd i forskjellige tidsepoker.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
3 200 000	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1 forsikring	11947347			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	31.01.2022		Gjennomgått		Ja
Tilbygg/modernisering	14.09.2020		Gjennomgått		Ja
Ferdigattest	24.10.2012		Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	13.08.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Arnes vei 3 A, 0488 OSLO
Gnr 75 - Bnr 633
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GN1113

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.01.2022
	202014491 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ørjan Jonassen	

Adresse:	ARNES VEI 3	Eiendom:	75/633/0/0
Tiltakshaver:	LISE MØRKVED HELSINGEN	Søker:	MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Arnes vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og bruksendring, mottatt 20.01.2022.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

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

Kopi til:
LISE MØRKVED HELSINGEN, ARNES VEI 3, 0488 OSLO

VEDLEGG: F1

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

0102 Oslo

14. september 2020

Tomt: Arnes vei 3, gnr. 75 / bnr. 633

Tiltakshaver: Stian Bonnevie Arntzen og Lise Helsingen

Søker: Mari Igesund sivilarkitekt AS, Kolderupsvei 12 F, 0587 Oslo

Søknad om tillatelse til tiltak

Boligen i Arnes vei 3 med gårds- og bruksnummer 75/633 er halvparten av en horisontaldelt tomannsbolig. Bygget er fra 1970 og har tilbygg i øst fra 1982 og deler av kjeller er bruksendret i 2016. Boligen er oppført i to etasjer med kjeller.

For området gjelder reguleringsplan S-4220 Småhusplanen.

Saksbehandling – komplett søknad: Vi er orientert om at enhet nord skal forsøke å behandle komplette søknader raskere enn 12 uker fra og med 1.september. Vi håper denne søknaden er tilstrekkelig komplett og derfor kan vurderes for kortere saksbehandlingstid.

Tiltaket: Det søkes om bruksendring av to rom i kjelleren til rom for varig opphold med etablering av to lysgraver mot vest. Det søkes om bredere inngangstrapp og tak og etablering av ny inngangsdør mot nord slik at hver boenhet får egen inngangsdør. Det søkes også om et tilbygg mot syd i 1.etasje som er en utvidelse av eksisterende stue. Over tilbygget i 1.etasje vil eksisterende balkong i 2.etasje utvides over nytt tilbygg.

Innvendig høyde kjeller: Ny takhøyde i bruksendrede rom i kjelleren vil være 2150 mm. For å lette rømning ved brann så vil det etableres permanent møbel eller lignende under rømningsvinduer slik at avstand fra permanent installasjon til underkant vindu ikke er mer enn 1 meter.

Dispensasjon avstand vei: Avstand fra midten av Arnes vei til inngangstrapp og tak i nord vil være på 10.4 meter og vi søker derfor dispensasjon fra Vegloven §29.

Tillatt grad av utnytting: Husets fotavtrykk økes kun med 1 m2 etter omsøkt tiltak og ny grad av utnytting for eiendommen vil være 19.5%.

Nabovarsling: Tiltaket er nabovarslet og det har ikke kommet kommentarer til tiltaket. Det er innhentet nabosamtykke for lysgraver nærmere enn 4 meter mot vest samt nabosamtykke fra eier av andre halvdel av tomannsbolig.

Areal: Tiltaket medfører 11 m2 ny BRA i tilbygg og 25.9 m2 bruksendret areal i kjeller.

Med vennlig hilsen

Siv.ark. Mari Igesund – ansvarlig søker

Sign.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Oppdragsnr.
20-0286/24

Selger 1 navn
Tone Thingbø

Gateadresse
Arnes vei 3A

Poststed
OSLO

Postnr
0488

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 18
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Sparebank 1 forsikring
Polise/avtalenr.:

Document reference: 20-0286/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagfært
Beskrivelse: Det ble totalrenovert etter en vannlekkasje i ca 2007. Hele badet ble bygget nytt.
Arbeid utført av: Husker ikke navnet på selskapet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja det ble oppgradert til standard for våtrom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja det var utetthet under den gamle verandaen i 2. etasje ned mot stue i 1ste etasje og vann kom gjennom. Det ble oppdaget da 1ste etasje ble renovert i 2020/21. Dette ble renovert asap og også store deler ble refundert fra forsikringsselskapet. Kjenner ikke til andre utettheter.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har vært 1 observasjon av mus, i feb/mars 2024, i annen etasje på kjøkkenet. Før det har det aldri vært mus observert i bygget. Det ble gjennomgått hvor mus kunne komme inn i boligen av seksjon 1 sammen med entreprenørselskap rundt bakkeplan. Alle mulige innganger er gjennomgått. Fasaden er etter dette muret og slemmet opp igjen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagfært
Beskrivelse: Praktbygg hadde totalentreprise på oppussing / modernisering av seksjonene, inkludert at det ble spearert fysisk mellom våre to seksjoner
Arbeid utført av: Praktbygg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja av Nordre Aker Elektriske

Filer
5S Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 20-0286/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har installert Zaptec lader i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Praktbygg bygget den nye verandaen i 2022 som bandt sammen to tidligere verandaer. Storo Blikkenslagerverksted utbedret dekket på gammel veranda i 2016. Det er nå to lag med vannavstøtende beste praksis materiale / papp (ett lag mer enn tidligere; det originale ble renset og rengjort) og utbedret sluk til venstre med bedre helling der vannet leder ut, varmekabler ned i rør slik at vann ikke kan fryse. Satt opp støpsel ute med korrekt jordsikring.

Arbeid utført av: Praktbygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Seksjon 1 moderniserte sin seksjon i 2020-22. I den forbindelse ble min seksjon fysisk fradelt deres seksjon, samt at de overtok min seksjon sine fellesområder i kjeller. Seksjon 1 har en utleiedel i sin tidligere garasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er byggeanmeldt og godkjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samelet har snakket om at felles tak på samelet en eller annen gang bør moderniseres, men det står ikke på plan for nærmeste årene.

Document reference: 20-0286/24

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se redegjørelse lengre opp i erklæringen

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0286/24

Tilleggskommentar

Jeg har fått en arkitekt til å tegne et forslag til utvendig trapp fra veranda i 2.etasje og ned til parkeringsplass. Det har ikke blitt satt igang.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0286/24

Document reference: 20-0286/24

E-Signing validated

secured by nets

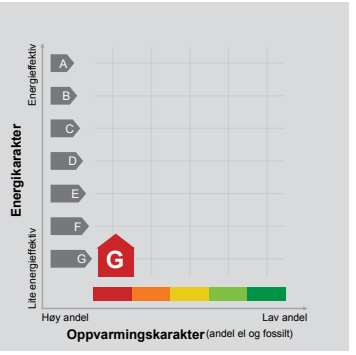
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Thingbø	31b492887612e4f9379768a4061abe40e85022fa	13.08.2024 19:01:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Arnes vei 3A
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	633
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80189168
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	5934b287-d08b-4b7b-a184-bfab07089235
Dato	31.01.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnes vei 3A
Postnummer: 0488
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 31.01.2024 12:39:18
Energimerkenummer: 5934b287-d08b-4b7b-a184-bfab07089235

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 633
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80189168

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Vedtekter i sameiet Arnes vei 3 med vedlegg

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), signert 27.08.2024 med Signicat Sign BANKID
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), signert 27.08.2024 med Signicat Sign BANKID
- Thingbø, Tone (06.09.1966), signert 27.08.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ARNES VEI 3

Vedtatt i sameiermøte den 19.3.2024 i medhold av eierseksjonsloven av 16.6.2017

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Arnes vei 3. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.02.07

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27.02.2007.

Det er planlagt reseksjonering av sameiet høsten 2024, i tråd med tegninger i vedlegg 1. Reseksjoneringen medfører ingen endring av vedtektene.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Fordelingsnøkkel er satt til 60/40 for henholdsvis seksjon 1 og seksjon 2. Plantegninger med markering av seksjonene er inntatt i vedlegg 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, med mindre annet er særskilt angitt.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for den andre sameieren.

Endring av husordensregler krever enighet mellom sameiere. Sameiere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Hage:
Seksjonene har forpliktelse til å bidra til å holde en god standard på hage
- Gressklipping av fellesområder foretas av sameierne annenhver uke. Seksjon 1 i uker med oddetall, seksjon 2 i uker med partall.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

- Øvrig vedlikehold av fellesområder foretas på dugnad
- Hver seksjon holder eget utstyr.
- Seksjon 1 er gitt tillatelse til hønsehold i egen hage.
- Utekran på hjørnet mot biloppstillingsplass er felles, og utstyr til denne kjøpes inn i fellesskap.

2.3.3 Fyrrom i kjeller:

- Fyrrom eies og disponeres av seksjon 1.
- Seksjon 2 har tilgang til fyrrom i kjeller for tilsyn og av felles sentralvarmeanlegg, egen varmtvannsbereder og felles hovedstoppekran.

2. 3. 4 Husdyrhold

- Det er tillatt å holde husdyr i sameiet under forutsetning av samtykke fra eieren av den andre seksjonen. For øvrig vises det til 2.3.2 om adgangen seksjon 1 har til hønsehold.

2.3.5 Midlertidig bruksrett til/ fellesareal

- Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.6 Strøm

Hver seksjon har eget strømabonnement

- Oppvarming av garasjer, 1 etg., 2 etg. og loftsrom dekkes av abonnement for seksjon 1.
- Det er montert privatmåler for varmeanlegg i sikringsskap i kjeller, som avleses samtidig med målere for hver seksjon. Eier av seksjon 2 betaler til eier av seksjon 1 for strømforbruk etter fordelingsnøkkel 60/40. Eget varmeanlegg i kjeller kan etableres hvis en av partene krever det, og det ikke medfører store ulemper for den andre seksjonen. Kostnadene forbundet med en slik etablering dekkes av seksjonen som etablerer nytt anlegg for sin enhet. Dette inkluderer eventuelle følgekostnader for den andre seksjonen. Dersom en av saksjonene skal etablere egent varmeanlegg skal dette etableres i areal tilhørende den respektive seksjon, med mindre partene kommer til enighet om noe annet.
- Seksjon 1 må ha uhindret tilgang til inntakssikringer på loft.
- Seksjon 2 har uhindret tilgang til fyrrom og sikringsskap i kjeller fra sin garasje.

2.3.7 Tilgang over tomt:

Partene har rett til tilgang for frakt av nødvendig utstyr og liknende. over den andre seksjonens tomt, etter behov. Ved frakt av større maskiner etc. må event. ødelagt plen etc. utbedres av den seksjon som har iverksatt arbeidene.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å utføre og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillene og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde sin seksjon oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg og vinduer innvendig og utvendig, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Seksjon 2 må holde egne balkonger/terrasser fri for snø, for å unngå for stor vektbelastning og på grunn av fare for lekkasje til 1. etasje ved snøsmelting.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, vegger, rør og ledninger, og felles fyringsanlegg, påhviler sameiere i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av alle vinduer, samt dør inn til den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjon.

3.3. Parkering

- Seksjon 1 har hybel mot hagen og garasje i til venstre.
- Seksjon 2 har garasje til høyre, nærmest veien. Seksjon 1 må ha tilgang til denne garasjen grunnet nødvendig adkomst til stoppekran for utevannet.
- Den enkelte seksjonseier disponerer arealet foran egen garasje/hybel, men parkering på dette arealet må ikke hindre adkomst til den annen seksjons garasje garasje.

3.4. Snømåking

- Snømåking av fellesarealforetas etter behov, og er et felles ansvar.
- Seksjon 2 må holde verandaer i 2. etg. fri for snø på grunn av snøens vektbelastning og fare for lekkasje til 1 etg. under snøsmelting.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, offentlige avgifter med mer. Eiendomsskatt betales av den enkelte seksjon hver for seg.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

- Fordelingsnøkkel for kostnadsfordeling på drift og vedlikehold av bygningskroppen og offentlige avgifter er satt til 60/40 for henholdsvis seksjon 1 og 2.
- Kostnadsfordeling for fellesarealer ute, herunder, men ikke begrenset til, uteboder, gårdsplass i støpt betong, felles inngangsparti med trapp, biloppstillingsplass, gjerder, støttemurer, drenering, kum, tilkoblingsrør- og anlegg til tilkobling av kommunalt vann-, avløps- og overvannsnett, hageareal og beplantning, og utstyr til fellesareal er satt til 50/50.
- Månedlig innbetaling til løpende drift, offentlige avgifter, renovasjon, forsikring o.l. er satt til kr. 5000,- per måned totalt for begge seksjoner per 19.3.2024, med henholdsvis kr. 3000 for seksjon 1 og kr. 2000 for seksjon 2. Satsene justeres etter behov.
- Større vedlikeholdsutgifter dekkes av partene ved behov.
- Endringer i fordelingsnøkkel for kostnadsfordeling mellom sameierne må vedtas på sameiermøtet.
- For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

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

Hver seksjon har en stemme på sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og styremedlemmer har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiere.

6.2. Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameiere med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhand varsle sameiere om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke for ordinert sameiermøte skal regnskap sendes ut til alle sameiere.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Det kreves enighet mellom begge seksjoner for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon, i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøte blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere.

7. STYRET

7. 1 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre bestående av en representant for hver av seksjonene. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiere og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak kun når det er enighet mellom sameiere.

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

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameiere selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes sa langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende a selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til a kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

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

12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det benyttes ikke revisor.

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Det kreves enighet mellom begge seksjoner ved endringer i sameiets vedtekter

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, utfylles de av eierseksjonsloven av 16.6.2017.

16. VEDLEGG

1. Tegninger med angivelse av seksjonene.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Vedlegg 1 til vedtekter i samaeiet Arnes vei 3 – plantegninger og seksjonsinndeling

Etasje 1.

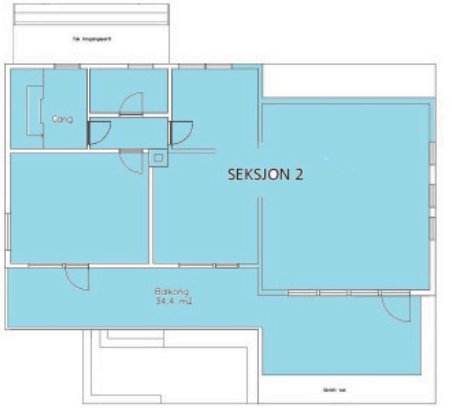


Ny plan 1

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Etasje 2

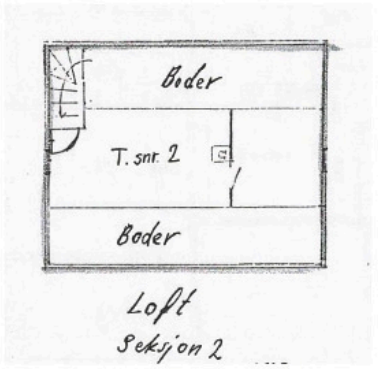


Ny plan 2

Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Etasje 3



Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

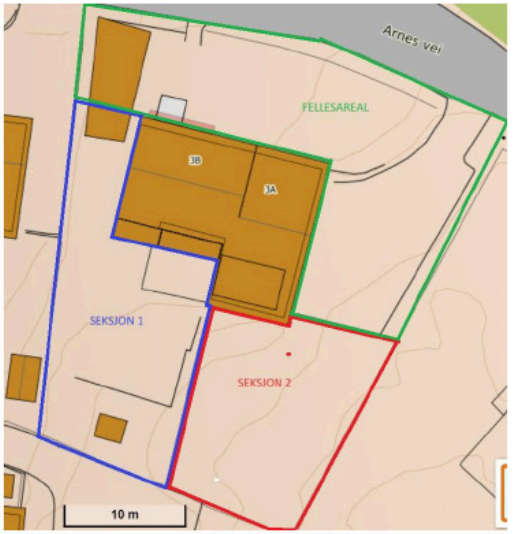
Underetasje



Dokumentet er signert digitalt av:
- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Uteareal



Dokumentet er signert digitalt av:

- Arntzen, Stian Bonnevie (15.06.1984), 27.08.2024
- HELSINGEN, LISE MØRKVED (07.02.1986), 27.08.2024
- Thingbø, Tone (06.09.1966), 27.08.2024

Forseglet av

Posten Norge

Oslo

Utskriftsdato: 22.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 22.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/633 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Arnes vei 3A 0488 OSLO
Fakturamottaker:	Thingbø Tone Arnes Vei 3a 0488 OSLO
Eiernavn:	Thingvø / Arntzen / Helsingen

Kommunale avgifter	NOK 45 758,50
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 45 758,50

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**11 461,76**	**0,00**	24060000023597021	11188475	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**11 461,76**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	544,00
Renovasjonsgebyr	16 207,46
Vann- og avløpsgebyr	29 007,04
Totale avgifter	**45 758,50**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/633/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Arnes vei 3A 0488 OSLO
Fakturamottaker:	Thingbø Tone Arnes Vei 3a 0488 OSLO
Eiernavn:	Thingbø Tone

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 8 224,00
Totalt	NOK 8 224,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**2 056,00**	**0,00**	24060000240160017	11197603	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**2 056,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 224,00
Totale avgifter	**8 224,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ARNES VEI 3A

Dato: 13.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496230
986

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 633

Vi viser til bestilling av 20240813 for ARNES VEI 3A.

GNR. 75 BNR. 633

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.01.1936.

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

1209 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

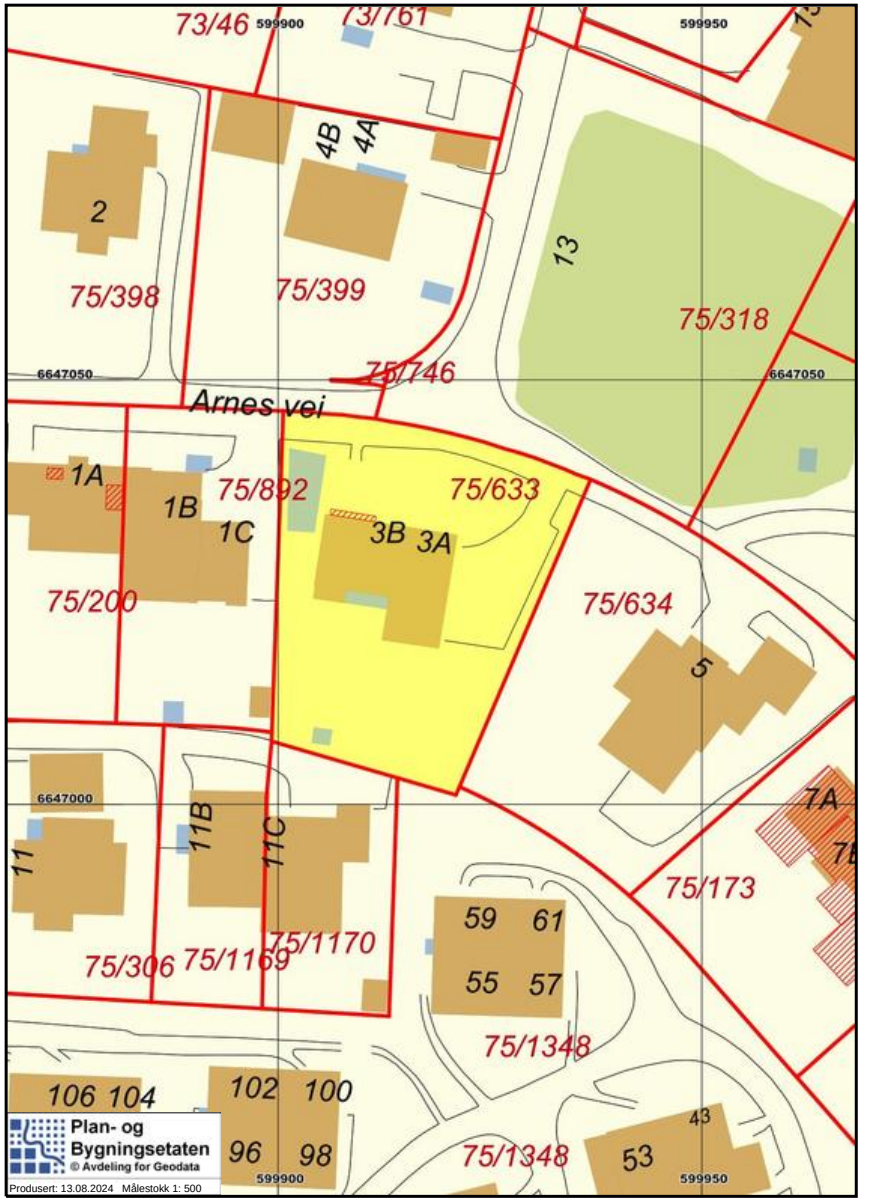
Kristin Tveit
Enhetsleder

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

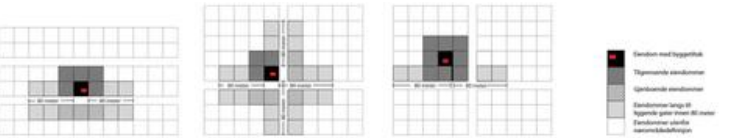
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

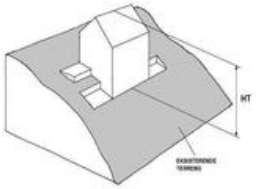
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

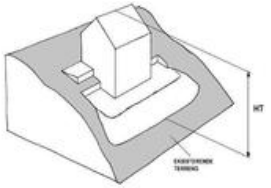
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % 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

S-1563

Reguleringsplan fot tomt for offentlig bygninger (barneskole), tomter for boligbebyggelse og gangvei på del av 75/92 m.fl., Disen.

S-1563 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.09.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901410
Lovverk: PBL 1985 eller før
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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

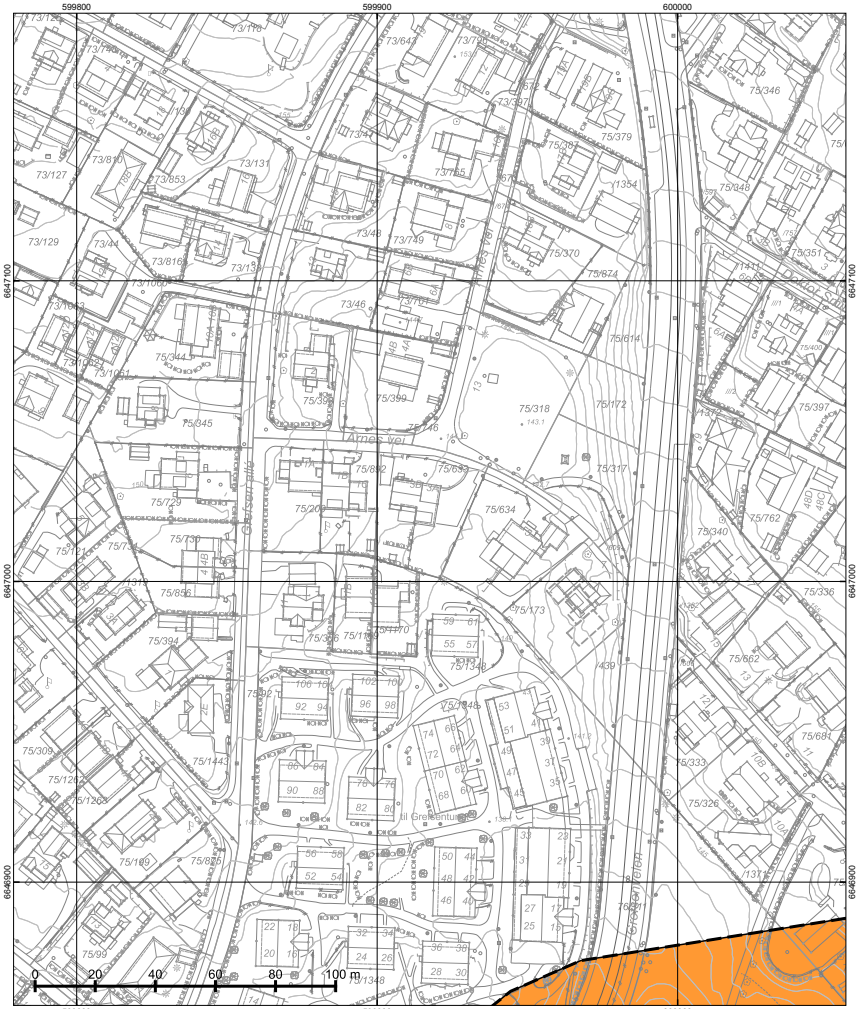
- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
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: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

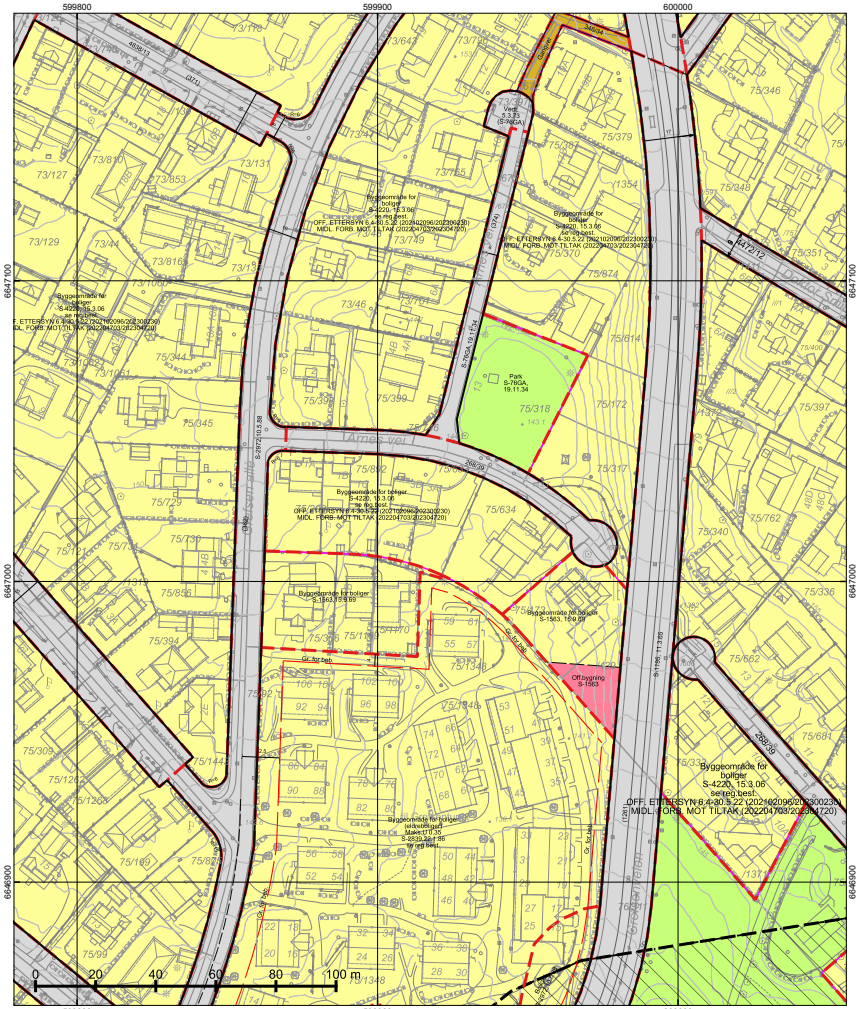
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133176/ 86496230
Deres ref.: 195150
Adresse: ARNES VEI 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/633

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: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133176/ 86496230
Deres ref.: 195150
Adresse: ARNES VEI 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/633

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

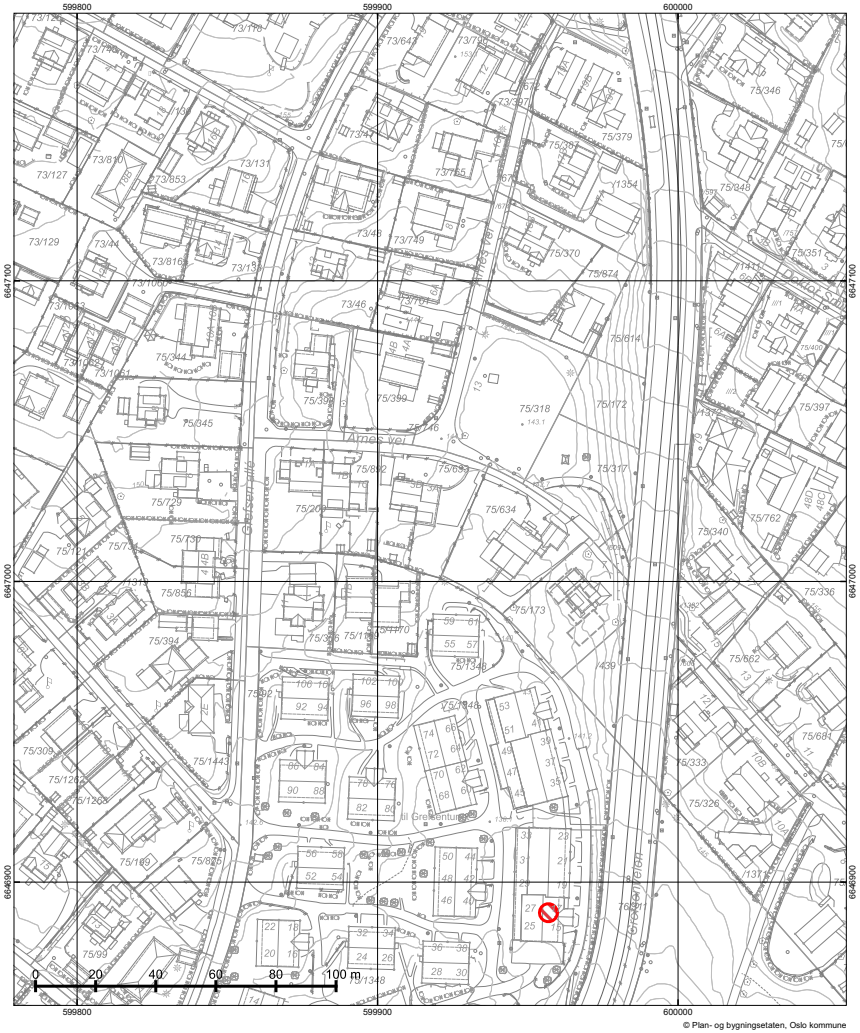
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

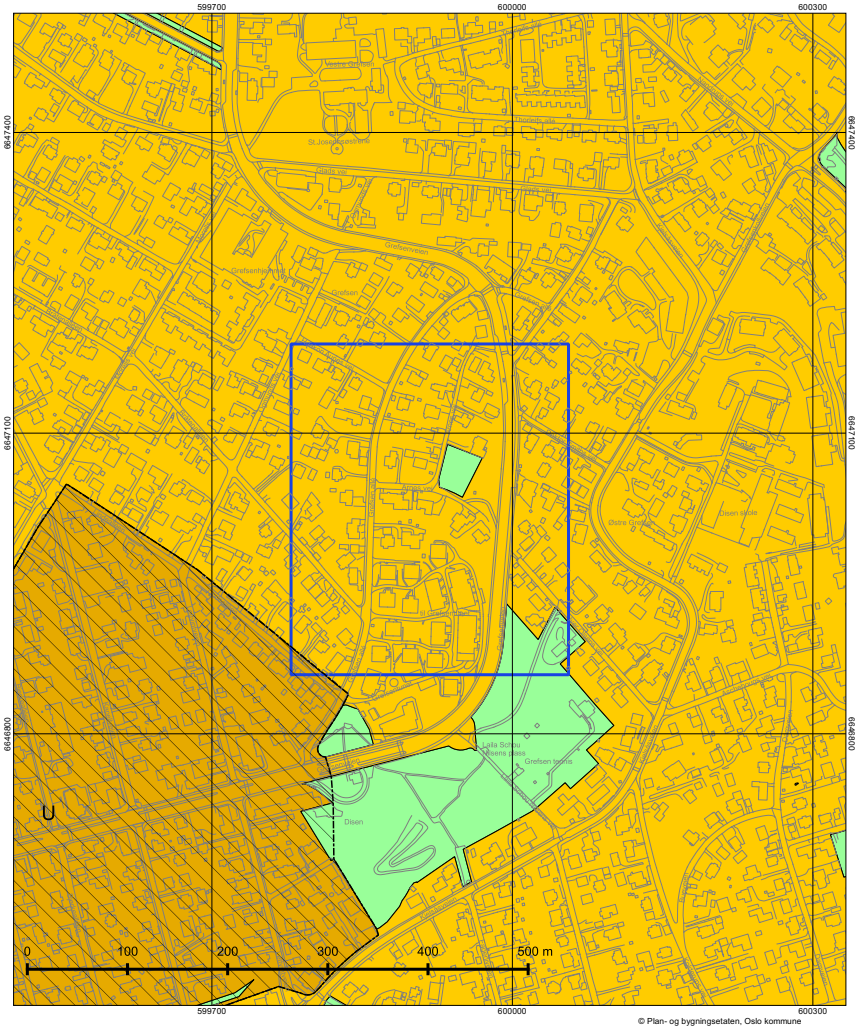
Dato: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 133176/ 86496230
Deres ref.: 195150
Adresse: ARNES VEI 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/633

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: 13.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133176/86496230
Deres ref.: 195150

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

Oslo

26839

Ad: regulering av Ivar Olsens vei kryss av vei 1261 og Kjelsås- banen.

26839 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.03.1939
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193902327
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

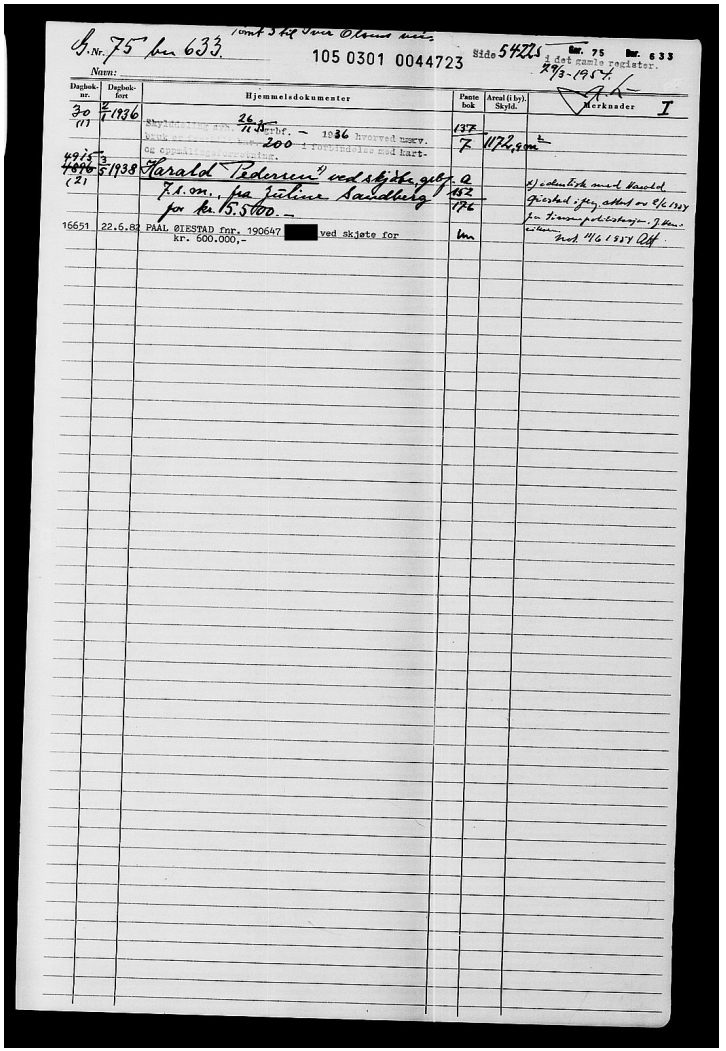
Oslo (0301), Gnr 75 / Bnr 633: Arnes vei 3

www.digitalarkivet.no

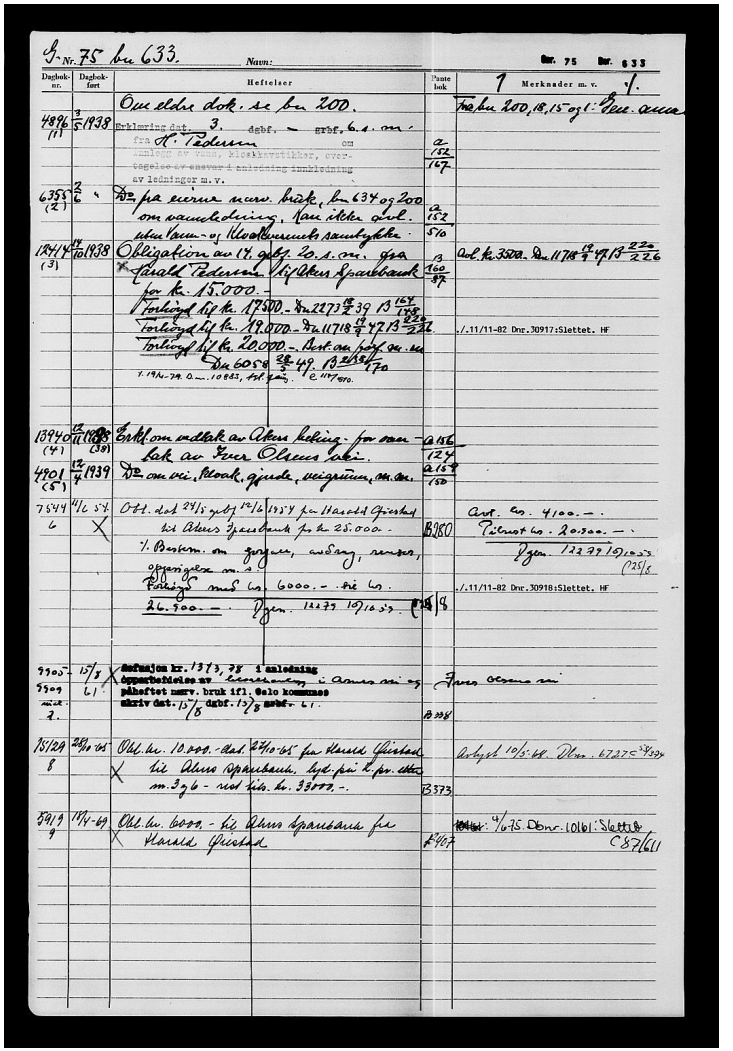
Innholdsliste

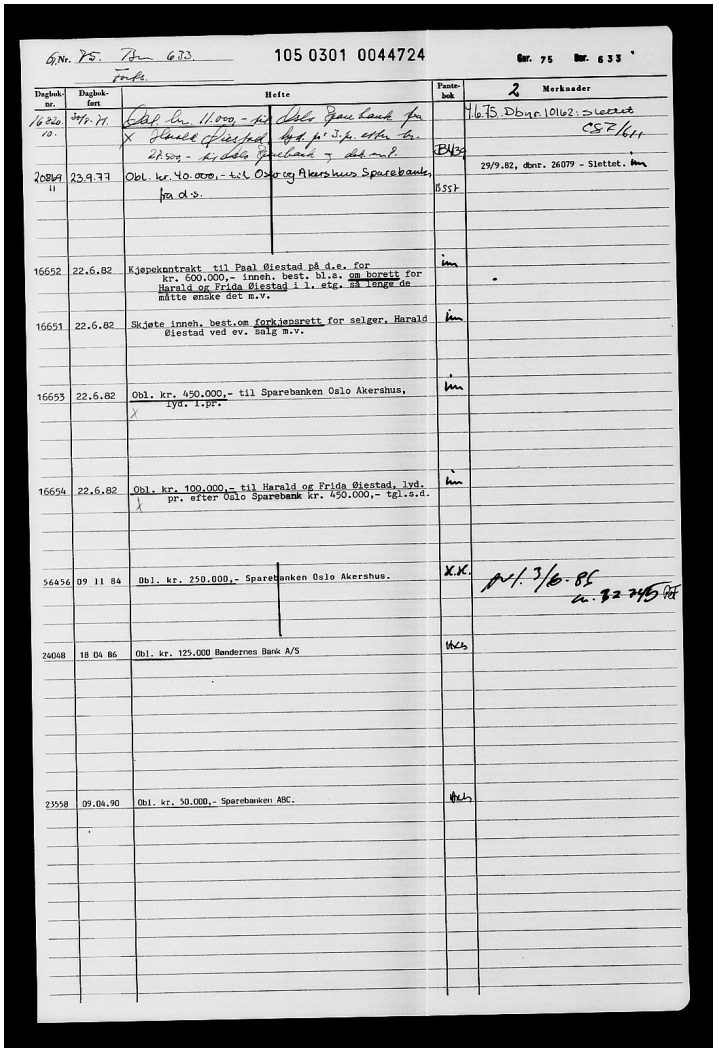
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

Arkivverket
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)



Arkivverket
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

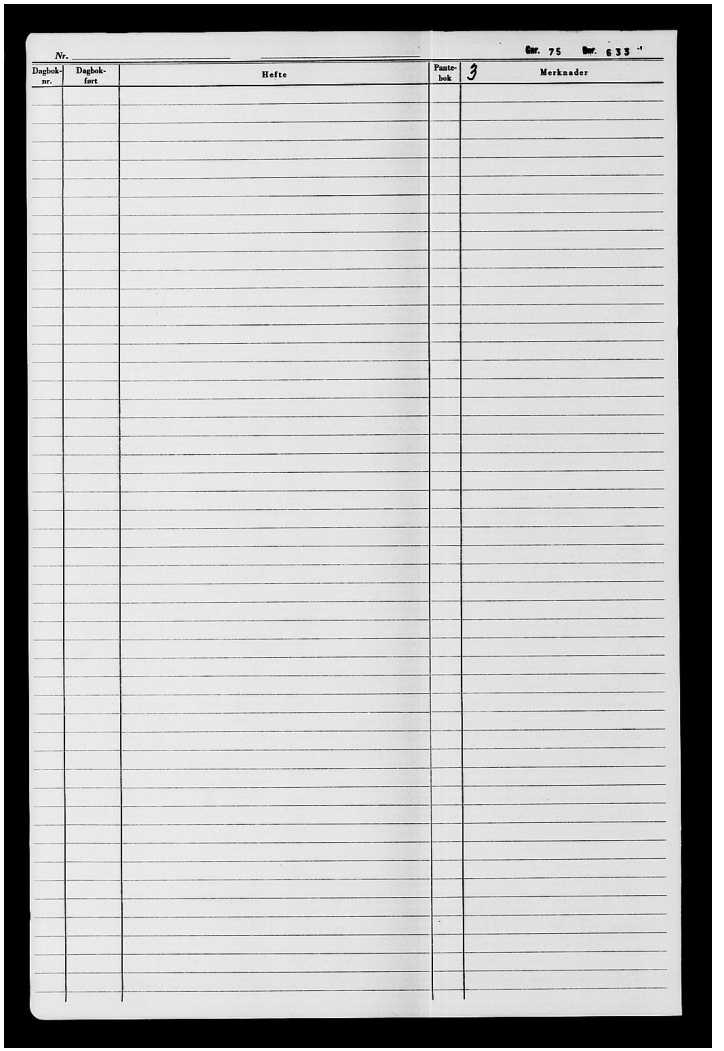




G.Nr. 75. Bnr. 633. 105 0301 0044724 Gnr. 75 Bnr. 633

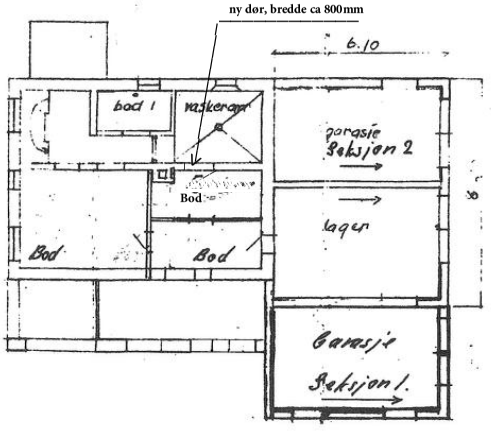
Forts.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	2 Merknader
16520 10.	3/11-71.	Obl kr. 11.000,- til Oslo Sparebank for X Harald Øiestad, lyd. pr. 3.p. etter kr. 21.500,- til Oslo Sparebank i 2de rang.	BM36	4675 Db.nr.10162: Slettet C87/611
20869 11	23.9.77	Obl. kr. 40.000,- til Oslo og Akershus Sparebank, for d.s.	BS51	29/9.82, dnnr. 26079 - Slettet. hm
16652	22.6.82	Kjøpekontrakt til Paal Øiestad på d.e. for kr. 600.000,- inneh. best. bl.a. om borett for Harald og Frida Øiestad i 1. etg. så lenge de måtte ønske det m.v.	hm	
16651	22.6.82	Skjøte inneh. best.om forkjøpsrett for selger, Harald Øiestad ved ev. salg m.v.	hm	
16653	22.6.82	Obl. kr. 450.000,- til Sparebanken Oslo Akershus, lyd. 1.pr. X	hm	
16654	22.6.82	Obl. kr. 100.000,- til Harald og Frida Øiestad, lyd. pr. efter Oslo Sparebank kr. 450.000,- tgl.s.d. X	hm	
56456	09 11 84	Obl. kr. 250.000,- Sparebanken Oslo Akershus.	KK	pr. 3/10-85 a. 82 745 Pet
24048	18 04 86	Obl. kr. 125.000 Bandernes Bank A/S	HKS	
23558	09.04.90	Obl. kr. 50.000,- Sparebanken ABC.	HKS	



Nr. Gnr. 75 Bnr. 633

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	3 Merknader



Byggemelding | Tegn.nr: A-02 | Rev.

Lokalisseringsfigur:

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosj.nr: | Sekt.nr: | Gnr./Bnr.: 75/633 | Tegn. gbs | Sjekket gbs | Godkj.

Tiltakshaver/ Adresse: Paal Øiestad
Arnes vei 3, 0488 Oslo

Rap:

Filnavn:

Prosjekt/ Adresse:
Arnes vei 3, seksjon 1

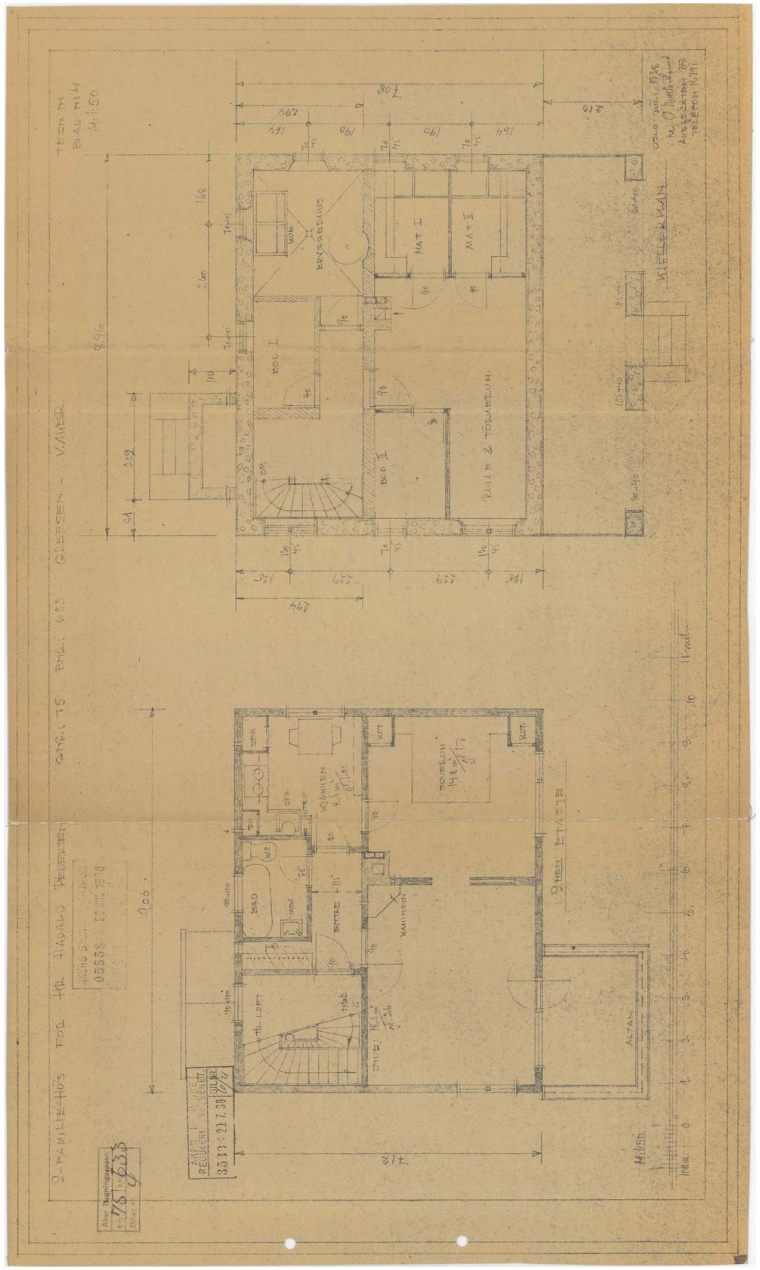
Dato: 04.03.2014

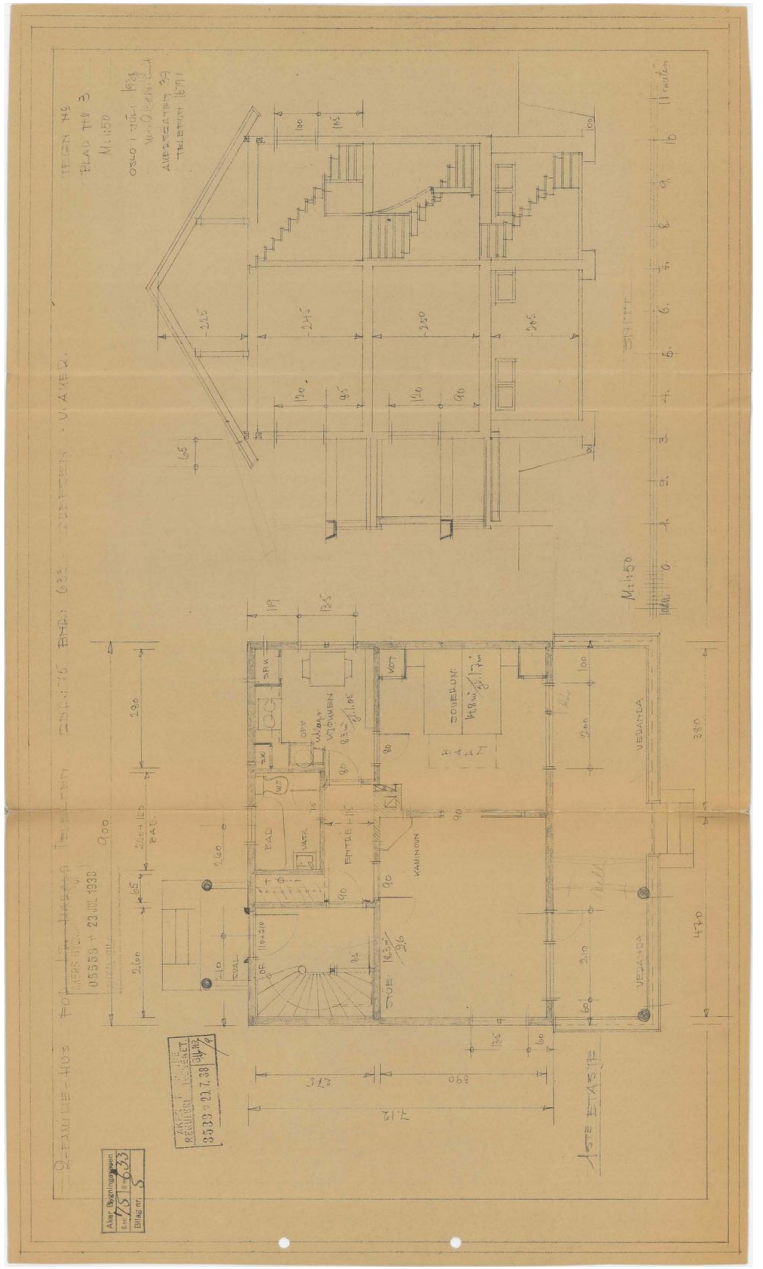
Målestokk: 1:100 | Akt: A3

Tegning:
Ny plan kjeller

Rev: Byggemelding | Tegningsnr: A-02 | Rev.:

BYGG OG TØMRERMESTERFIRMAET L.B.I. AS
Ulsrudveien 20, 0690 Oslo

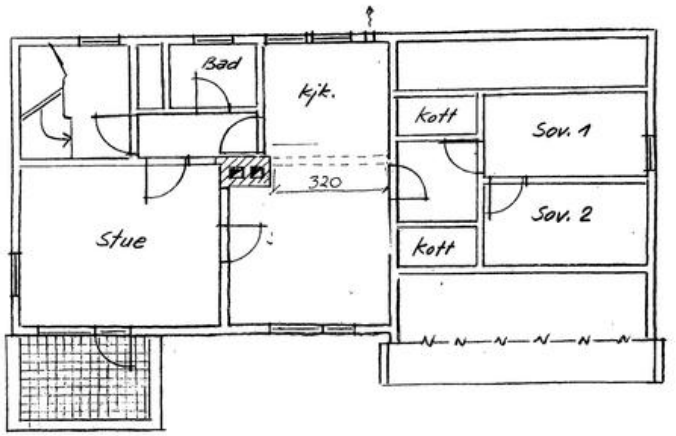




Tegning revidert E-5

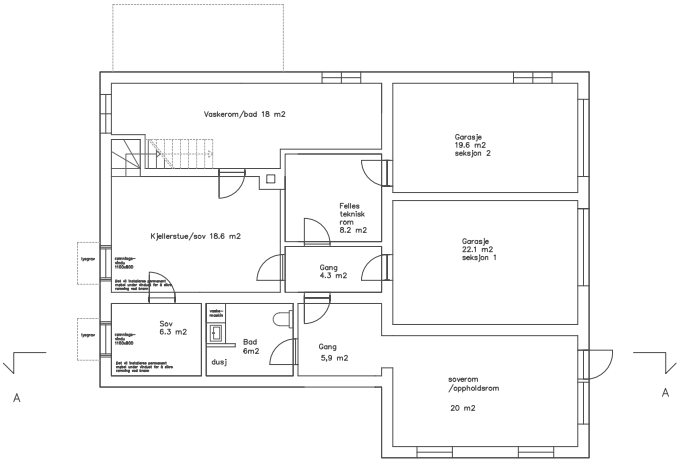
FORETAK SOM HAR
UTARBEIDET FEGNINGER : Siving T. Indrevoll 13/9-1979
(EKSISTERENDE) TAUGBØL & ØVERLAND A/S

- gnr 76
- bnr 633
- seksjonsnr 2
- ARNES VEI 3, 0488 OSLO
- Tiltak: Fjerning av indre bæreVegg, erstattes m/drager
- versjonsnr 1
- målestokk 1:100 cm
- dato 23/2 - 2011

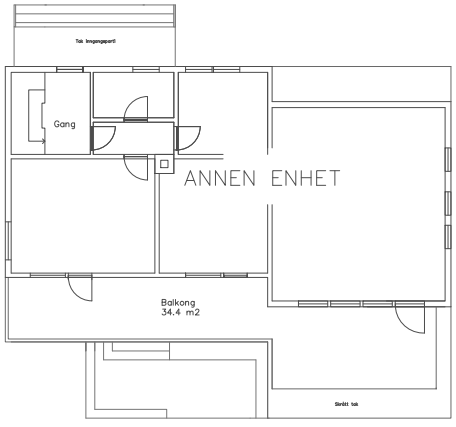


PLAN 2. ETG.

ETTER

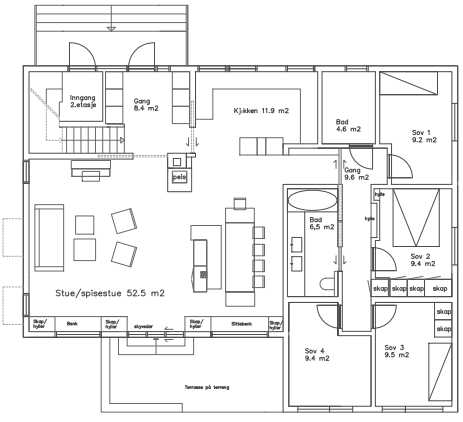


Tiltak	Tilbygg m.m. for halvpart av tomannsbolig
Adresse	Gnr/bnr 75/633 Arnes vei 3 0488 Oslo
Tiltakshaver	Lise Helsingen og Stian Bønnevie Arntzen
Ansvarlig søker	Sivark Mari Igasund Kolderupsvei 12 F, 0587 Oslo Mob 95750107 Org.nr.922757769
Revisjon	A
Dato	01.09.2020
Navn	Ny plan kjeller
Tegnet av	MI
A3	Vedlegg E9
Skala	1 : 100



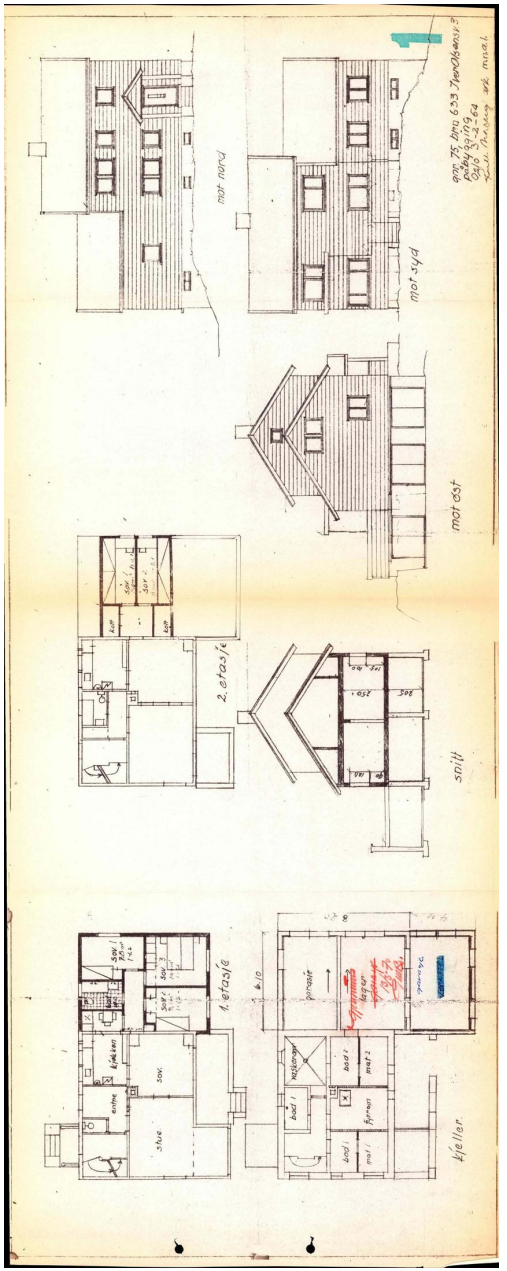
Ny plan 2

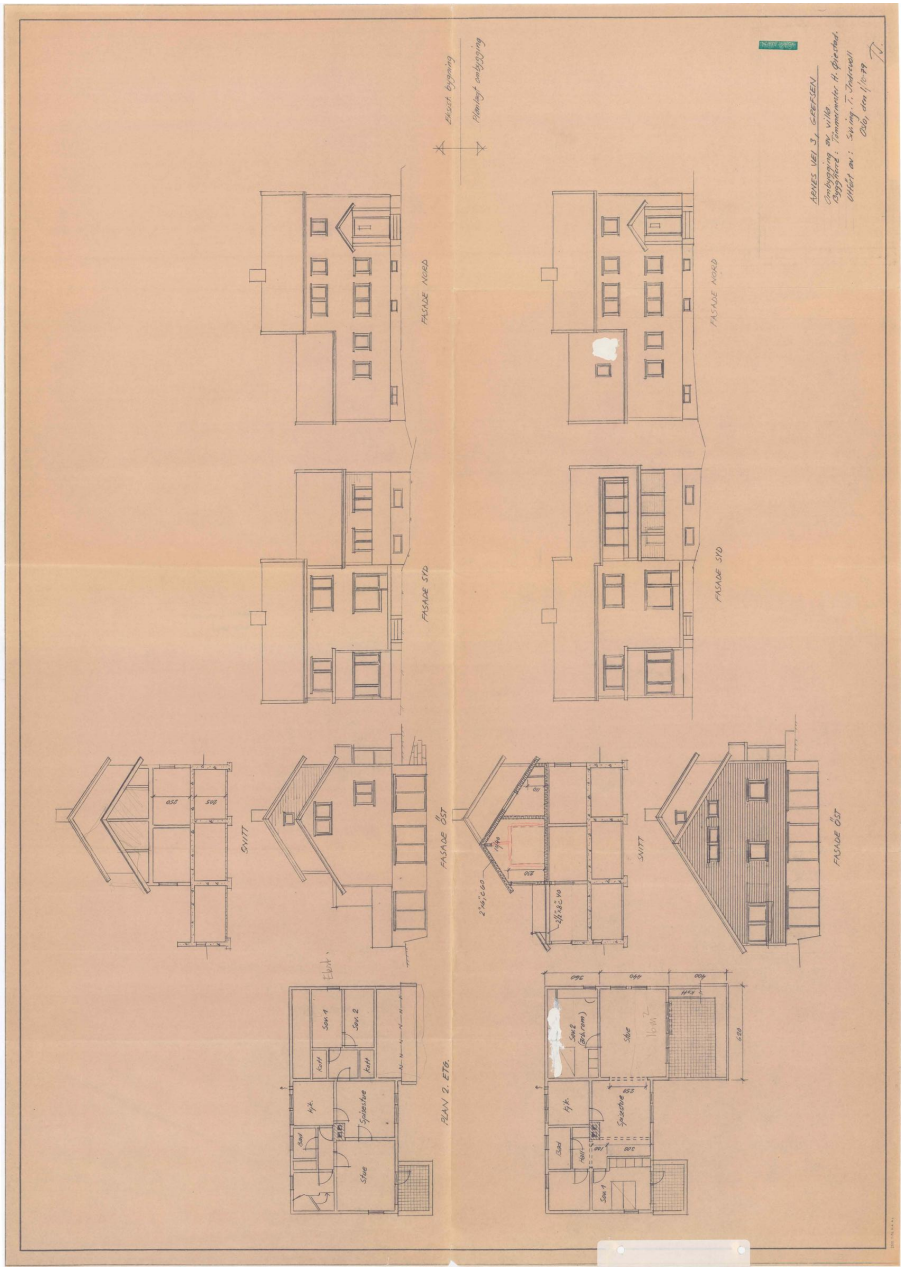
Tiltak	Tilbygg m.m. for halvpart av tomannsbolig
Adresse	Gnr/bnr 75/633 Arnes vei 3 0488 Oslo
Tiltakshaver	Lise Helsingen og Stian Bønnevie Arntzen
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Igasund Kolderupsvei 12 F, 0587 Oslo Mob 95750107 Org.nr.922757769
Revisjon	A
Dato	01.09.2020
Navn	Ny plan 2
Tegnet av	MI
A3 / Vedlegg	E11
Skala	1 : 100

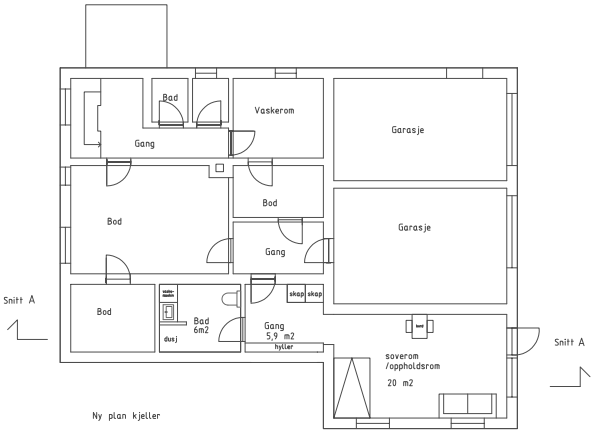


Ny plan 1

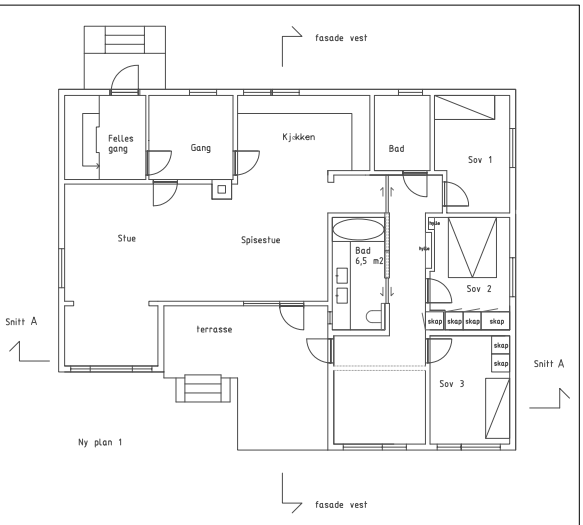
Tiltak	Tilbygg m.m. for halvpart av tomannsbolig
Adresse	Gnr/bnr 75/633 Arnes vei 3 0488 Oslo
Tiltakshaver	Lise Helsingen og Stian Bønnevie Arntzen
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Igesund Kolderupsvei 12 F, 0587 Oslo Mob 95750107 Org.nr.922757769
Revisjon	A
Dato	01.09.2020
Navn	Ny plan 1
Tegnet av	MI
A3 / Vedlegg	E10
Skala	1 : 100


mot nord
mot syd
mot øst
snitt
2. etasje
1. etasje
kjeller


PLAN 2. ETG.
SNITT
FASADE ØST
FASADE STD
FASADE NORD



Ny plan kjeller



Ny plan 1

Tiltak	Bruksendring og fasadeendring for halvpart av tomannsbolig
Adresse	Gnr/bnr 75/633 Arnes vei 3 0488 Oslo
Tiltakshaver	Lise Helsingen og Stian Bonnevie Arntzen
Ansvarlig søker	**IS arkitektur** Siv.ark. Mari Igesund Kolderupsvei 12 F, 0387 Oslo Mob 91780669 Org.nr 912661791
Revisjon	B
Dato	16.12.2015
Navn	Ny plan kjeller og 1.etasje
Tegnet av	MI
A3	Vedlegg E1
Skala	1 : 100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LBL AS Bygg og Tømrermesterfirmaet
Ulsrudveien 20
0690 OSLO

Paal Øiestad, Arnes vei 3, 0488 OSLO, elkons@vikenfiber.no

Dato: 23.04.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201403045-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNES VEI 3	Eiendom:	75/633
Tiltakshaver:	Paal Øiestad	Adresse:	Arnes vei 3, 0488 OSLO
Søker:	LBL AS Bygg og Tømrermesterfirmaet	Adresse:	Ulsrudveien 20, 0690 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ARNES VEI 3

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.04.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt 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 201403045			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	A-02	04.03.2014	1/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

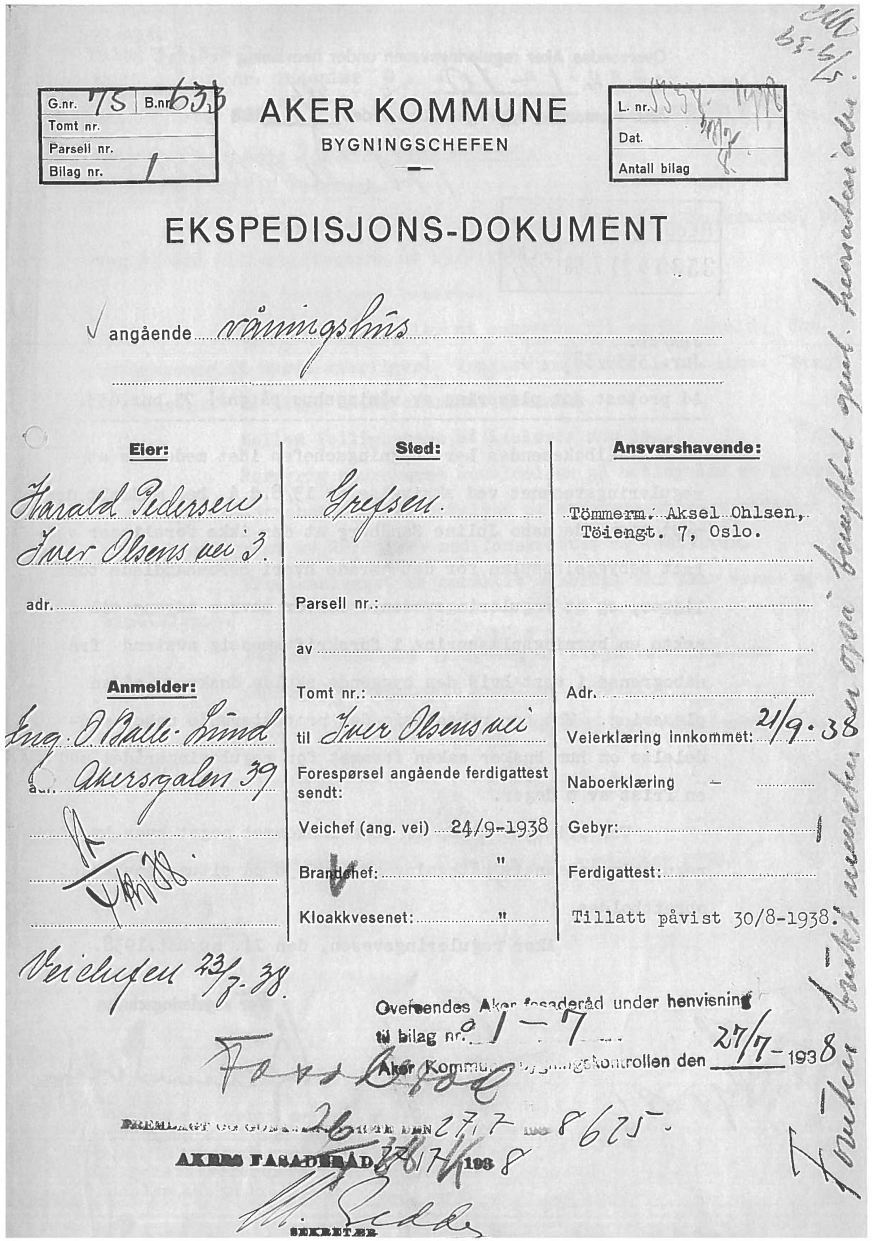
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2014 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:



G.nr. 75 B.nr. 633
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 1554. 1938
Dat. 27/7
Antall bilag 8

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående rømningsbhs

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Harald Pedersen	Grefsen.	Tømmerm. Aksel Ohlsen,
Iver Olsens vei 3.		Tøiengt. 7, Oslo.
adr.	Parsell nr.:	
	av	
Anmelder:	Tomt nr.:	Adr.
Ing. O Balle-Lund	til Iver Olsens vei	Veierklæring innkommet: 21/9.38
adr. Akersgaten 39	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
	Veichef (ang. vei) 24/9-1938	Gebyr:
	Brandchef: "	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet: "	Tillatt påvist 30/8-1938.

Veichefen 23/9-38.

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 1–7
Aker Kommunes byggekontrollen den 27/7-1938

Fasadesak

UTFERDIGET OG GODKJENT DEN 27/7 1938

AKERS FASADERÅD 27/7 1938

SEKRETÆR

8625.

Tømrer Aksel Ohlsen, Tøiengt. 7, Oslo. Anmeldt av ing. Lund. Leveranse under

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rolf A Andersen
Lisleby Alle 102
1619 FREDRIKSTAD
rolfarilda@yahoo.no

Dato: 24.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100301-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNES VEI 3	Eiendom:	75/633
Tiltakshaver:	Tone Thingbø	Adresse:	Arnes vei 3, 0488 OSLO
Søker:	Rolf A Andersen	Adresse:	Lisleby Alle 102, 1619 FREDRIKSTAD
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNES VEI 3

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.08.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Tone Thingbø, Arnes vei 3, 0488 OSLO, tonethingbo@hotmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
LISE MØRKVED HELSINGEN, ARNES VEI 3, 0488 OSLO

MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.01.2022
	202014491 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ørjan Jonassen	

Adresse:	ARNES VEI 3	Eiendom:	75/633/0/0
Tiltakshaver:	LISE MØRKVED HELSINGEN	Søker:	MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Arnes vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og bruksendring, mottatt 20.01.2022.

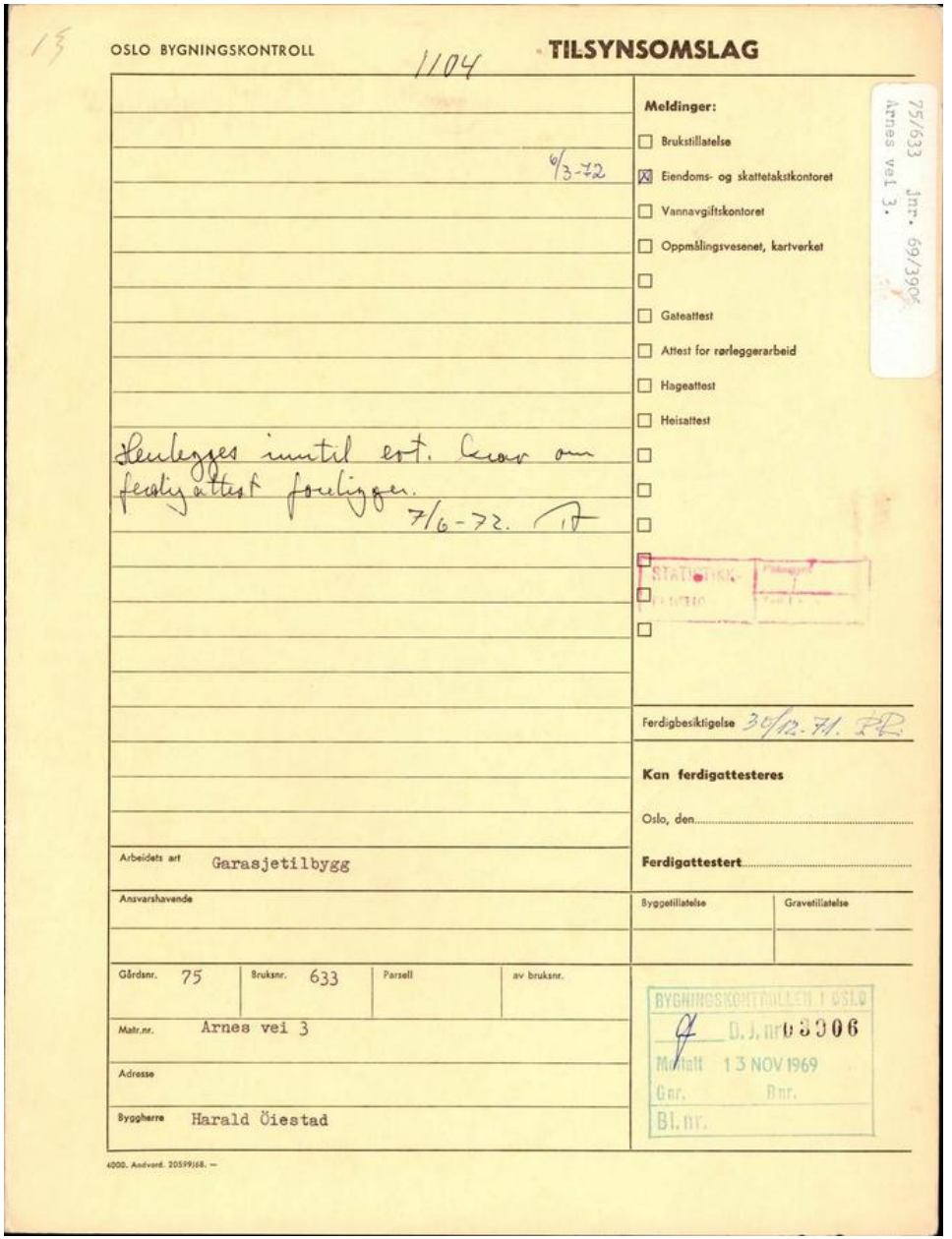
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord



OSLO BYGNINGSKONTROLL

1104

TILSYNSOMSLAG

6/3-72

Heulegges inntil est. kvar om ferdigattest foreligger.
7/6-72.

Arbeidets art: Garasjetilbygg

Ansvarshavende:

Gårdsnr. 75 | Bruksnr. 633 | Parsell: | av bruksnr.:

Matr.nr. Arnes vei 3

Adresse:

Byggherre: Harald Öiestad

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

75/633 Jnr. 69/3905
Arnes vei 3.

STATISTIKK

Ferdigbesiktigelse 30/12-71.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert.....

Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 63906
Mottatt 13 NOV 1969
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

4000. Andvord. 20599/68. —

APPROBASJON.

J.nr. 548/54. RT/HÖ.

Ang.: Gnr. 75, bnr. 633.

Anmelder: Arkitekt Ruth Norseng, Lærer Holes vei 5, Smestad.

Eier: Harald Øiestad, Iver Olsens vei 3, Grefsen.

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byplankontorets påtegning av 8/2-54 på situasjonskarter må overholdes.

Helserådets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 27/2-54.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold.

Hvis lageret senere skal benyttes som garasje, må døren til bod 2 mures igjen.

Byggeforskriftenes kap. 36 ang. garasjer må overholdes.

Gulvet i 2. etasje må utføres som flytende og etter departementets retningslinjer. Lysflaten i 2. etasje er for liten og man henviser derfor spesielt til pkt. 19 i vedlagte approbasjonsbetingelser. Gjennomsnittshøyen i 2.etasje må være minst 2,2o m. Forøvrig vises til pkt. 1,

Før byggetillatelse kan gis, må: 2,3,4,11,12 og 13.

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material-og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 8. mars 1954.

Harald Wildhagen. Rolf Tønsager.

548/54. RT/HK.

Ark. Ruth Nordseng,
Lærer Holesvei 5,
Smestad.

Ang. tilbygg til tomannsbolig, gnr.75, bnr.633, Iver Olsensv.3, tilhørende Hr. Harald Øyestad, Iver Olsensvei 3.

Tilleggsanmeldte 1 stk. tegning approberes.

Tegningen tillates ikke nyttet på arbeidsplassen før den er stemplet godkjent av rasjoneringskontoret for byggemateriell.

Tidligere approbert tegning stemplet 8/3.54 er makulert.

For øvrig henvises til approbasjonsskriv av 8/3.54. Lysflaten i de to soverom i 2.etasje er fremdeles for liten.

Bygningssjefen i Oslo, den 27. april 1954.

Harald Wildhagen

Rolf Tønsager.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Om- og påbygg av tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Arnes vei 3	Gnr.75/bnr.633	79/3561

Byggherre

Harald Øiestad
Arnes vei 3

OSLO 4

KV/SBR

Dato
17.11.82

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

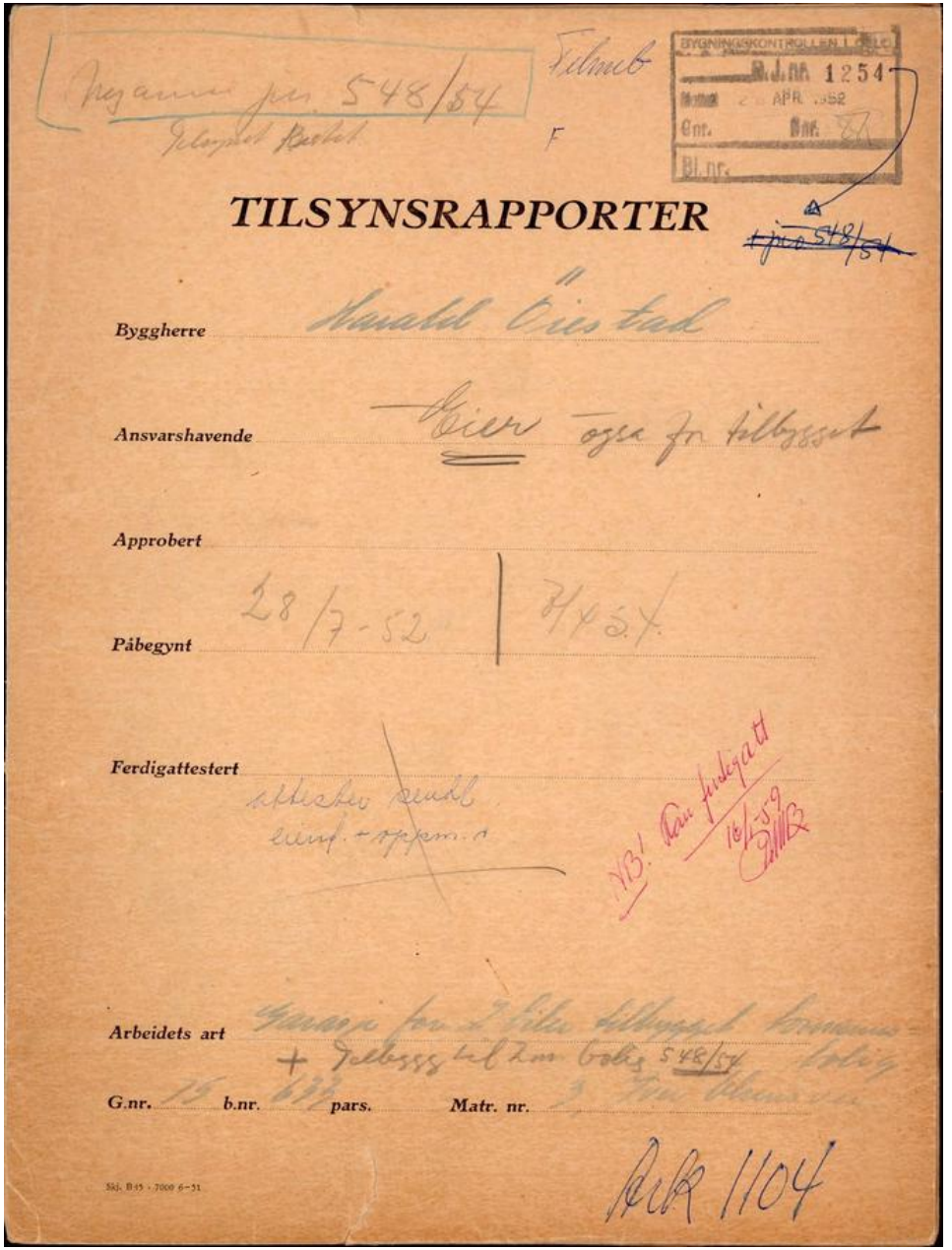
For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skl. C-16. ANDVORD.



Tegning per 548/54
Tidligere Bolig

Fellesb

F

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Bl.nr. 1254
APR 1952
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

~~Tjen 548/54~~

Byggherre Harald Øiestad

Ansvarshavende Eier søsa fr tilbygget

Approbert

Påbegynt 28/7-52 | 8/4 54

Ferdigattestert

Arbeidets art Garasje for 2 biler tilbygget bruksrom + Tilbygg til 2m bolig 548/54 bolig

G.nr. 15 b.nr. 69 pars. Matr. nr. 2 Fra Ullevål

Sklj. B 15 - 7000 6-51

NB! Kan ferdigatt 16/5-52

Arb 1104

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

IS ARKITEKTUR MARI IGESUND
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Dato: 17.08.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201515957-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNES VEI 3	Eiendom:	75/633/0/0
Tiltakshaver:	STIAN BONNEVIE ARNTZEN	Adresse:	ARNES VEI 3, 0488 OSLO
Søker:	IS ARKITEKTUR MARI IGESUND	Adresse:	Kolderups vei 12F, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Arnes vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av garasje til bolig og fasadeendringer, mottatt 12.08.2016.

Du 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 201515957			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade øst, vest og syd		24.09.2015	1/18
Snitt		11.09.2015	1/19
Plan kjeller og 1. etasje			6/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.08.2016 av:

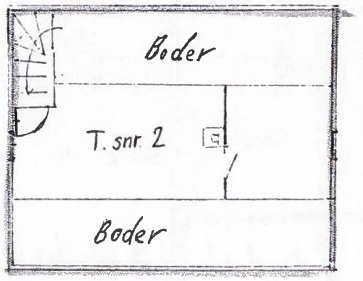
Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
STIAN BONNEVIE ARNTZEN, ARNES VEI 3, 0488 OSLO, bonnevie.arntzen@gmail.com

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/227587/200
Uthentet 2024-08-14 09:17

T. 52



Loft

Seksjon 2

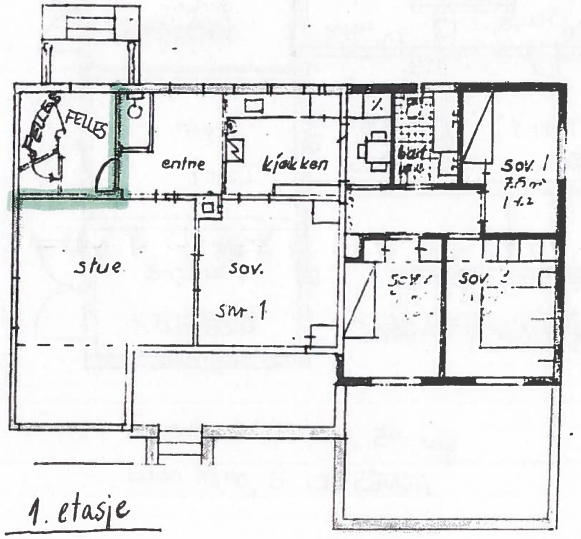
gnr. 75, bnr. 633 i OSLO

ARNES VEI 3, 0488 OSLO

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/227587/200
Uthentet 2024-08-14 09:17

31



1. etasje

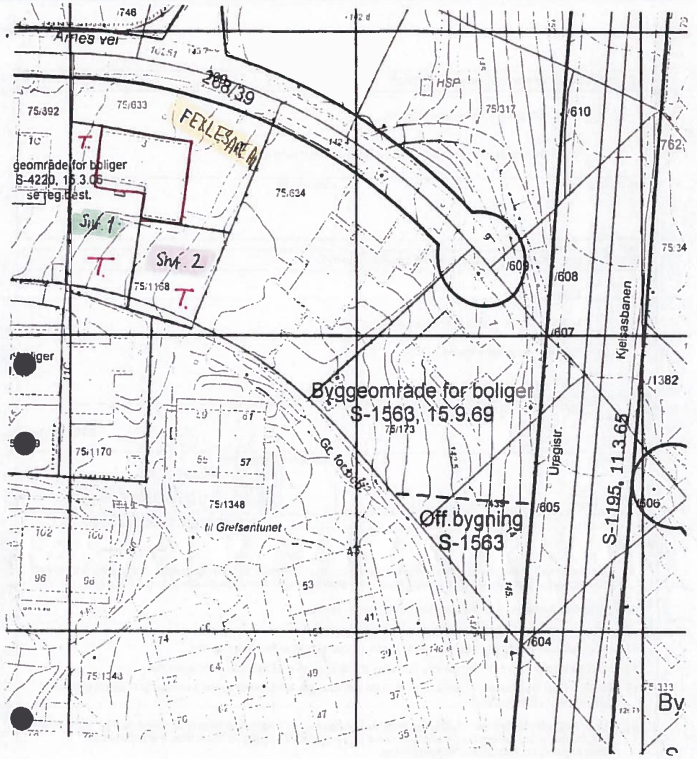
gnr. 75, bnr. 633 i OSLO

- snr. 1

- FELLES

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/227587/200
Uthentet 2024-08-14 09:17



gnr. 75, bnr 633 i OSLO

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/227587/200
Uthentet 2024-08-14 09:17

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Oslo, den 06.10.06	Paul Ø...	

Arnes vei 3A

Nabolaget Grefsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	8 min 0.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	18 min 1.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 496 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	25 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 2.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km

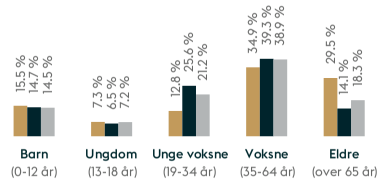
Offentlig transport

Doktor Smiths vei Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.3 km

Barnehager

Grefsentunet barnehage (1-5 år... 57 barn	4 min 0.3 km
Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Best barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen	1 373	594
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Grefsen Tennishall	6 min
Nordre Åsen kunstgressbane	11 min
Fitness24Seven Storo	12 min
SATS Storo	16 min

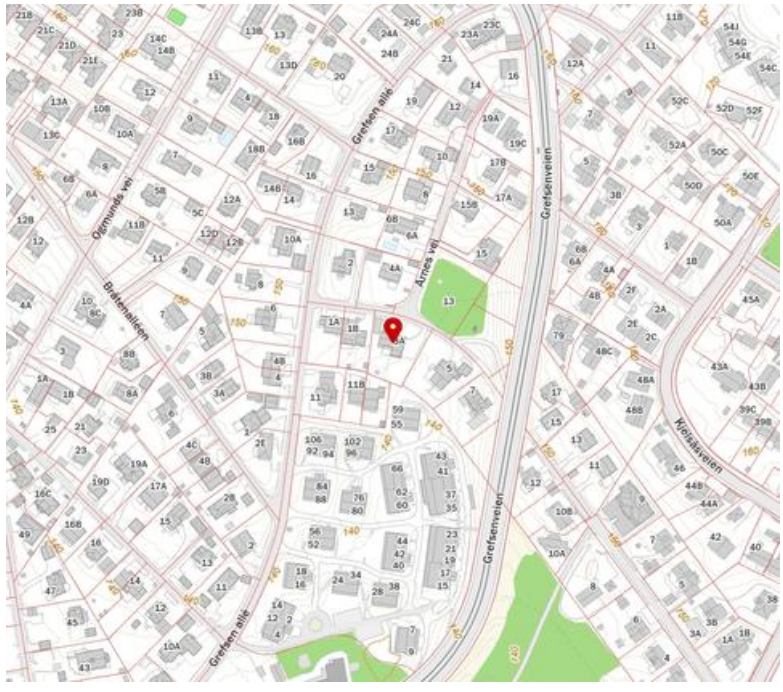
«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

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: 20-0286/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnes vei 3A 0488 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 633, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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