NORDVIK

Carl Kjelsens vei 21A

3 soverom | 206 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Carl Kjelsens vei 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
111	Vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.03.2026









Nøkkelinformasjon

Oppussingsobjekt over flere plan med stort potensial – Loft, balkong og 3 p-plasser - Attraktive omgivelser på Nordberg

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**220 130,-**
Totalpris	**8 970 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 628,-**
BRA-i	**206 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eierseksjon**

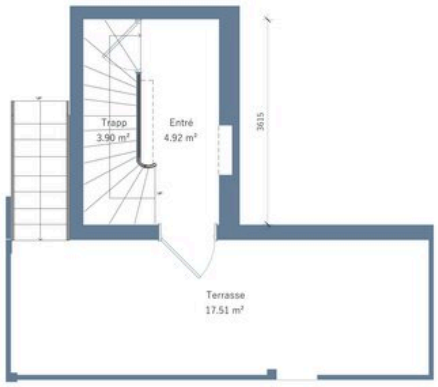
Kort fortalt

Velkommen til Carl Kjelsens vei 21A. Boligen går over tre etasjer, samt loft og byr på gode planløsninger og rikelig med lagringsplass. Her får du en eiendom med betydelig potensial, perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg og skape en bolig tilpasset egne behov. Boligen ligger i attraktive og familievennlige omgivelser på Nordberg med kort vei til offentlig transport med både buss og T-bane, samt nærhet til kjøpesentre og sentrum.

Loftsetasje med uinnredet loft og ett mindre rom – gode muligheter for videre utvikling
Eiendommen disponerer tre biloppstillingsplasser, hvorav én har opplegg for strøm
Bolig med mange muligheter i et svært etterspurt område
Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt
Bildene er redigert for å vise det store potensialet objektet har!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm



Carl Kjelsens vei 21A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



Carl Kjelsens vei 21A

2.Etasje

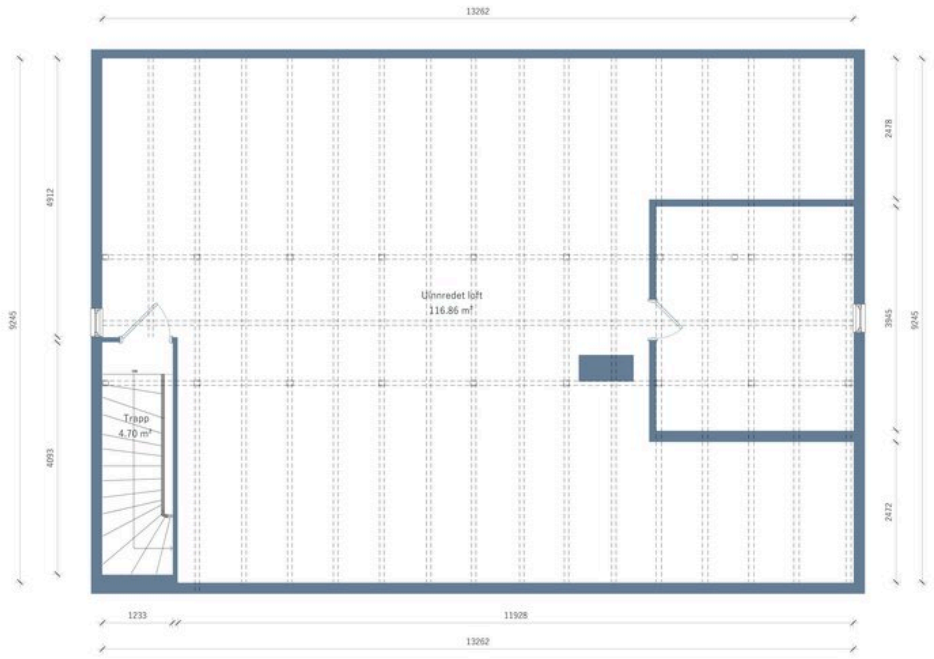
Les mer om arealberegningen

BO3D

2. Etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

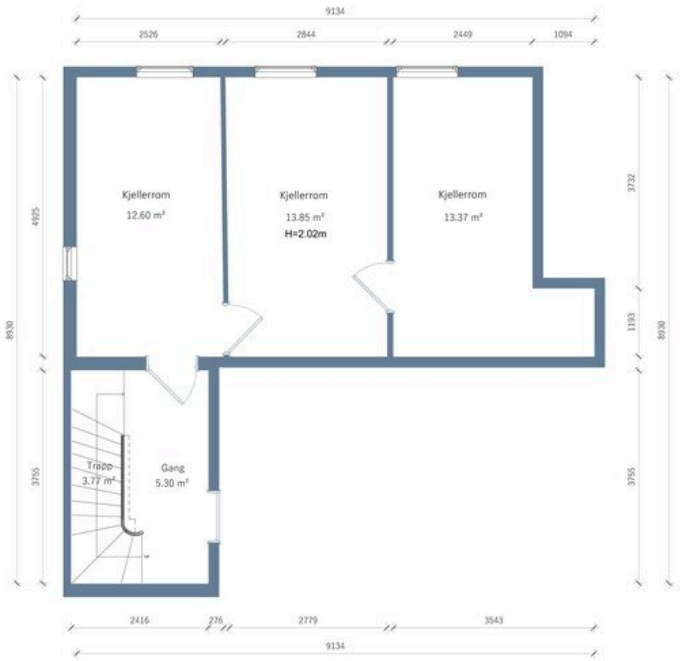


Carl Kjelsens vei 21A

Loft

Les mer om arealberegningen

BO3D



Carl Kjelsens vei 21A

Kjeller

Les mer om arealberegningen

BO3D

3. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm






SMEG






















LA BOTANIQUE
Galerie Boheme
DREAM






LA BOTANIQUE




O AMOR
ESTÁ
NO LAR





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0086/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Carl Kjelsens vei 21A, 0860 OSLO
Gnr 52, bnr 533, snr 1 i Oslo kommune

Selger
Ing-Britt Jayne Folgerø

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 989 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 206 kvm
Totalt BRA: 206 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Gang med trapp og kjellerrom.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 17 kvm. Overbygget terrasse med heller i 1. etasje.

2. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Trapperom, gang, WC-rom, bad, allrom, 3 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 6 kvm. Utgang til luftebalkong fra gangen og balkong fra stue.

3. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Uinnredet loft.
Total BRA: 30 kvm.

Ikke målbare arealer:

91 kvm på loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Innhold
Sameiet består av 2 seksjoner. Seksjon nr.1 er bolig og seksjon 2 er næringslokale.

Selveierleilighet over tre etasjer med loft. Boligen består av: kjeller med gang og 3 kjellerrom. 1. etasje med entré med trapp. 2. etasje med trappegang, gang, wc-rom, bad, allrom, 3 soverom, kjøkken og stue. Loftsetasje med loft og ett lite rom. Utgang til luftebalkong fra gangen og utgang til balkong fra stue. Overbygget inngangsparti i 1. etasje.

Leiligheten disponerer tre biloppstillingsplasser på tomten. Det er lagt opp strøm på en av disse plassene.

Standard
Kjøkken:
Laminerte kjøkkenskrog med profilerte fronter i tre, fliser mellom overskap og benkeplate i tre, lys/lyslist under overskap, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige

verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom 2. etasje:
Eldre bad med malte flater/fliser på vegger og gulvbelegg/ linoleum på gulv. Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte under dør. Originalt soilsluk fra byggeår. Innredning på bad med dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Overflater og konstruksjon WC-rom:
WC- rom med WC og servant med togreps blandebatteri.

Innvendig overflater:
- Gulv: Fliser, parkett og tregulv. Malt gulv på wc-rom. Betonggulv i kjeller. Gulvvarme i 1. etg. og på ett soverom i 2. etg.
- Vegger: Malte flater/ malt strie. Murvegger i kjeller.
- Tak: Malte flater i alle rom. Downlights med dimmer på kjøkken.
- Overflater i kjeller: Overflater i kjeller med betonggulv og vinylfliser og vegger med fritt eksponert mur/betong. Tak med rabitz-puss.

Pipe og ildsted:
Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Det er ildsted i stuen som ikke er i bruk. Feieluke på loft og i kjeller.

Innvendige trapper:
Innvendige tretrapper.

Innvendige dører:
Det er eldre ståldør mellom gangen i kjeller og næringslokalet. Det er ikke kontrollert om denne er brannbestandig.

Garderobeskap:
Skyvedørsgarderobe på ett soverom og plassbygget skap i gangen.

Vannledninger:
Vannledninger i kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
- Det er avløpsrør av støpejern.
- Soilsluk i kjeller.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med luker i yttervegger og oppdriftskanal på kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er plassert i kjelleren inne i butikken som ligger vegg i vegg. Bereder på 242L fra 2018. Det er eldre bryter til berederen med bak kjøleskap i 2. etg. med regulering 1-2-3. Det er ikke noe galt med berederen, men plasseringen bør endres slik at den er inne i boligdelen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i trapperommet. Sikringsskap med automatsikringer. Oktober 2017 av Oslo Elektro Company etter mottatt påbud om kontroll/ vedlikehold av husets el-anlegg. Deler av anlegget er av eldre dato.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Innvendige overflater:
Boligen har enkel standard. Vedlikehold må påregnes. Kjeller har en del skader og fukt på vegger. Se eget punkt om dette.

Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Dersom det skal monteres ildsted som skal brukes må det tas en kontroll av pipen.

Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er kun én håndløper i trappen til kjeller og loft.

Innvendige dører:
Eldre ståldør mellom gangen i kjeller og næringslokalet. Med tanke på alder bør denne døren byttes.

Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Overflater og konstruksjon WC-rom:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Elektrisk anlegg:
Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Overflater i kjeller:
Det er skader på vegger og gulv.

Baderom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal

tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Branntekniske forhold:
Det er ikke brannslukningsutstyr i alle etasjer. Det er ikke røykvarsler i alle etasjer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer tre biloppstillingsplasser på tomten. Det er lagt opp strøm på en av disse p-plassene. Sameiet disponerer i tillegg 4 plasser i fellesskap, nærmest veien.

Modernisering og påkostninger
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Følgende oppgraderinger/påkostninger er utført:

2023:
- Fasaderestaurering av Carl Kjelsens vei 21 A og B. Oslo Bygg og Restaurering v/Marius Sciukas.
- Utskiftning av vindskier, metall fittings og noen takrenner.
- Maling av fasade {mur], vindskier, vinduer, dører og rekkverk.
- Tak/fasade vask og impregnering av tak, samt utskifting av skadede takstein.

1999:
- Parkettgulv i stuen slipt.
- Varmefolie/parkett i ett rom -elektriker uten firmatilknytning.
- Varme/fliser i inngangsparti -elektriker uten firmatilknytning.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: ingen arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Ren Service AS v/Espen Johansen - juli 2023: Vask og impregnering av tak, - Utskifting av skadet takstein, Husvask -Oslo Bygg og Restaurering v/Marius Sciukas - sept. 2023: Fasade restaurering av Carl Kjelsens vei 21 A&B: Utskifting av vindskier, metall fittings og noen takrenner, Maling av fasade (mur), vindskier, vinduer, dører og rekkverk.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Dreneringsrør lagt fra flere takrenners nedløp til kom.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro Company AS, oktober 2017: Oppgradering og omlegging av all installasjon, etter mottatt påbud fra DSB om offentlig kontroll/vedlikehold av husets el-anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Oktober 2017 v/Bjørn Knutsen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker uten firmatilknyting - år?

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Oljekamin i stuen som ikke lenger er i bruk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Det har ved ett tilfelle vært vanninntrengning i kjelleren ved ekstremvær. Det ble ingen permanente skader av dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noen utettheter i tak, som ble utbedret under takarbeid i 2023. Vinduer fra byggeår.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tett fellesavløp i 2022, utbedret av Rørdoktor AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggteknisk tilstandsrapport, 28.05.2025.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Det er satt opp et ventilasjonsanlegg i 1.etg. som vi hører i vår bolig.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Taktekking:
Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Takstein fra byggeår. Vask og impregnering av tak og utskiftning av skadet takstein ble

utført i 2023.

Nedløp og beslag:
Vannrett under vinduer av skifer. Utskiftning av vindskier, metall fittings og noe takrenner i 2023.

Veggkonstruksjon:
Pusset malt murkonstruksjon. Fasade restaurering av Carl Kjelsens vei 21 A og 21 B i 2023.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Loft med lagringsmuligheter. Det var plassert mye ting på loftet på befaringsdagen så alle overflater lot seg ikke kontrollere.

Vinduer:
Originale koblede vinduer. Noen av vinduene har ikke håndtak. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer i kjeller består av trerammer med 2-lags energiglass.

Dører:
Eldre finert ytterdør meg glassfelt. Normal funksjon på døren.

Balkong/terrasse:
Utgang til luftebalkong fra gangen og balkong fra stue. Overbygget terrasse med heller i 1. etasje. Det er ca. en 1m. åpning i rekkverket på terrassen i 1. etasje. Kryprom under terrassen med luke på yttersiden.

Utvendige trapper:
Utvendig murt tretrapp med skifer fra terrassen.

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

Rom under terreng:
Det er gang og boder i kjeller. Her er det tydelig fukt-utslag på vegger og gulv.

Byggegrunn:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Fundamentering er trolig i betongsåle. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende.

Fuktsikring og drenering:
Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i plassbygget betong eller lignende. Ukjent fundamentering.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Taktekking:
Taktekke er av den alder at det ikke kan gis noen garanti for tettefunksjon/skader.

Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen synlig ventilering av takkonstruksjon/luft. Litt eldre fuktmerker rundt luftekanal. TG 2 med tanke på alder og gjenværende levetid.

Vinduer:
Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Vinduene er noe slitte. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder samt redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Vinduer kjeller:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er mangelfulle innsetningsdetaljer rundt vinduene i kjeller.

Dører:
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Balkong/terrasse:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis noe sprekker mellom skifer på terrassedekket.

Utvendige trapper:
Det er ikke håndløper på begge sider av trappa.

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

Grunnmur og fundamenter:
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Terrengforhold:
Fukt i kjeller som nødvendigvis ikke har noe med terrenget å gjøre. Tiltak må uansett utføres. Vinduer i kjeller ligger under terrenget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Rom under terreng:
Det er registrert omfattende synlige fuktskader. Murvegger og betonggulv i kjeller med tydelige fuktproblemer og det er synlige saltutslag noe som indikerer fukt i konstruksjonen. Det er en liten brønn i gulvet, her ligger det vann og det er montert pumpe.

Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med elektrisk fyring. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at hun har et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca.15.000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 628,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles vedlikehold, bankomkostninger og forretningsfører.

Felleskostnadene betales pr. kvartal. Det betales da inn kr. 4.884

Forsikring kommer utenom felleskostnadene. Kostnad for dette var kr. 11.835,- for 2025 for seksjonen som selger. Fakturering går via sameiet, men det er individuelt ansvar for forhandlinger osv. Seksjon 1-3 deler forsikring, mens seksjon 4 har egen.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Eiendomsskatt.
- Strøm.
- Forsikringer. Selger benytter pt. IF forsikring og betaler kr. 11.835,- pr. år.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 219,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 216 374,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 865 496,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Carl Kjelsens vei 21 A B & C, orgnr. 919839090

Om sameiet
Informasjon fra styreleder pr. 15.03.2026:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt å øke felleskostnadene med det første. Felling av grantre som inngår i referat for 2025 er gjennomført, både i praksis og finansielt.

Forretningsfører
Thomas Johansen

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på sameiet/leiligheten pr. 16.03.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 5.928. Egenkapital per. 31.12.2023 var positiv og utgjorde kr. 58.720. Budsjett for 2025 ble godkjent med inntekter på i alt kr. 78.865 og et negativt resultat på kr. 6.535,-. Dette skyldes estimert kostnad for vedlikehold, med trefellingsprosess som den kostnadsdrivende posten. Nytt sameiemøte er planlagt 8.april. Innkalling og referat foreligger derfor ikke.

Budsjett for 2025 er satt til negativt, ettersom vedlikeholdsarbeid knyttet til felling av grantre som var til fare for person og bygning dekkes av sameiets egenkapital. Ettersom treet var plassert hos nabo Carl Kjelsens vei 19 var de naturlig nok også med på å dekke kostnader, derav budsjettert vedlikeholdsinntekt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
IF forsikring
Polisenr. SP2227626

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 506 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i rolige og etablerte omgivelser på Nordberg i bydel Nordre Aker. Området er kjent for sitt hyggelige og familievennlige bomiljø med hovedsakelig småhus- og villabebyggelse.

Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i Nordmarka, med gode muligheter for turer, sykling og

langrenn. Nærområdet byr også på grøntarealer som Havnajordet.

Dagligvarebutikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon finnes i nærheten, blant annet fra Tåsen og Nydalen. Området har også flere barnehager og skoler i kort avstand, noe som gjør beliggenheten attraktiv for barnefamilier.

Skoler og barnehager
Korsvoll skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Originale byggemeldte tegninger er vanskelige å tyde grunnet alder, men det kan se ut som om disse stemmer.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

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

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

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.

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.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Carl Kjelsens vei 29 A - fasadeendring. Saken er under behandling. Saksnummer: 2025/07407.

- Holsteinveien 21 - rivning av Nordberg barnepark. Saksnummer: 2025/14831.

- Carl Kjelsens vei 32 B - påbygg, tilbygg, fasadeendring og sammenslåing av tomannsbolig til enebolig. Saksnummer: 2025/17351.

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:

301/52/533/1:
25.04.1947 - Dokumentnr: 4231 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:533
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1950 - Dokumentnr: 539 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:533
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1952 - Dokumentnr: 6056 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:533
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1987 - Dokumentnr: 81033 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:533
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1990 - Dokumentnr: 57882 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/702

29.10.1996 - Dokumentnr: 61226 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 208/702
Sammenslåing av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/702
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 156/702

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

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.

Til orientering er bildene innredet med digital styling, der det også er brukt AI redigering. Dette er gjort av Stener Foto for å vise potensialet boligen har.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med ADS kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. estimat digital styling kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Carl Kjelsens vei 21A

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	8 min gange, 0.7 km
Kringsjå skole (1-7 kl.)	393 elever, 18 klasser	10 min gange, 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	13 min gange, 1.2 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	463 elever, 27 klasser	11 min gange, 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	6 min bil, 2.4 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	21 min gange, 1.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min bil, 2.1 km

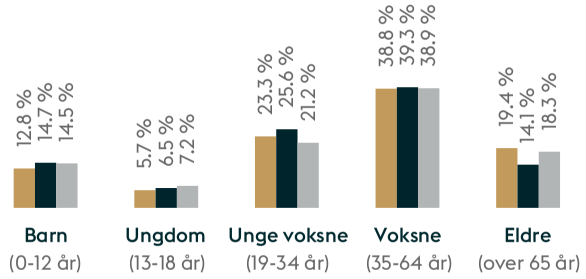
Offentlig transport

Nordberghjemmet	Linje 25	1 min gange, 0.1 km
Holstein	Linje 5	5 min gange, 0.4 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	5 min bil, 2.6 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	5 min bil, 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min bil, 6.3 km

Barnehager

Nordberg barnehage (0-5 år)	117 barn	1 min gange, 0.1 km
Nordberg menighetsbarnehage (1...	30 barn	6 min gange, 0.5 km
Hamborgplassen barnehage (1-5 ...	32 barn	7 min gange, 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kollbanen	8 min
Korsvoll skole	11 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	15 min
SATS Ullevaal Stadion	22 min

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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 2026

Tilstandsrapport

Carl Kjelsens vei 21 A, 0860 OSLO

OSLO kommune

gnr. 52, bnr. 533, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-24341 **Referansenummer:** OG2311

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Selger

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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 bygningssakkyndige 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, branncelle 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.

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 1 i sameiet. som består av to seksjoner der seksjon nr: 2 er næringslokale.

Leiligheten har enkel standard. Vedlikehold må påregnes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

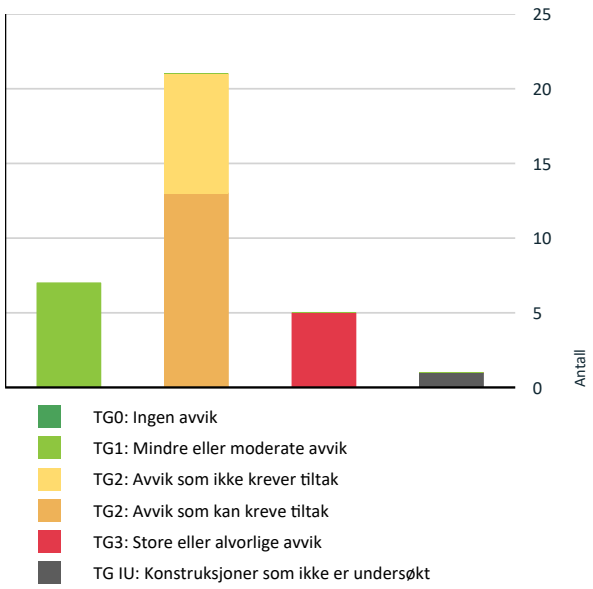
Tomannsbolig

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

Originale byggemeldte tegninger er vanskelige å tyde grunnet alder, men det kan se ut som om disse stemmer.

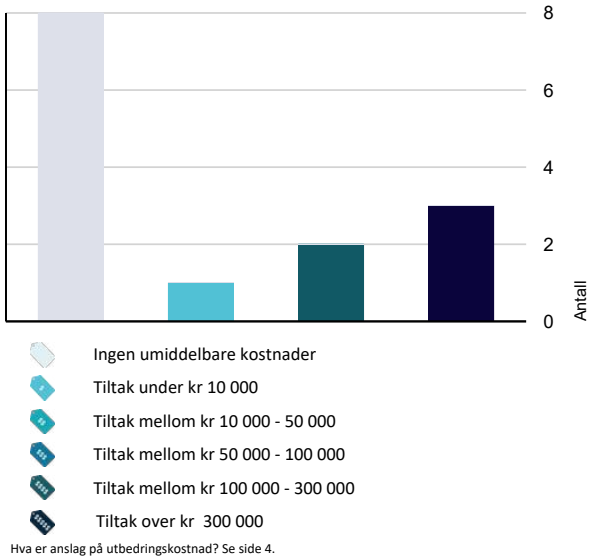
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater i kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Spesialrom > 2 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig og næring

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	2023- Utvendig Fasaderestaurering av Carl Kjelsens vei 21 A&B Oslo Bygg og Restaurering v/Marius Sciukas - avsluttet Sept. 2023 UTSKIFTING av vindskier, metall fittings og noen takrenner Maling av fasade {mur], vindskier, vinduer, dører og rekkverk Tak/fasade vask og impregnering av tak, utskifting av skadede takstein Husvask. Ren Service AS v/Espen Johansen - Juli 2023
1999	Modernisering	1998/99 - Innvendig Parkettgulv i stuen slipt Varmefolie/parkett i ett rom -elektriker uten firmatilknytning Varme/fliser i inngangsparti -elektriker uten firmatilknytning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Takstein fra byggeår.

2023: Vask og impregnering av tak, utskiftning av skadet takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking med takstein og fra byggeår. Taktekke er av den alder at det ikke kan gis noen garanti for tettefunksjon/skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning over tid.

Betongtakstein har en forventet levetid på ca. 50 år, mens tegl takstein har en forventet levetid på minst 75 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Vannrett under vinduer av skifer.

2023: Utskiftning av vindskier, metall fittings og noe takrenner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete etc. Påregnelig med stedlige utskiftninger med tanke på alder over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Veggkonstruksjon

Pusset malt murkonstruksjon.

2023:
Fasade restaurering av Carl Kjelsens vei 21 A og 21 B.
Oslo Bygg og Restaurering v/ Marius Sciukas. Avsluttet sept. 2023 ifølge eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Loft med lagringsmuligheter.

Det var plassert mye ting på loftet på befaringsdagen så alle overflater lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.
Ingen synlig ventilering av takkonstruksjon/luft.
Litt eldre fuktmerker rundt luftekanal.
TG 2 med tanke på alder og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tanke på alder er det viktig å hode takkonstruksjonen under oppsikt.
Viktig å sjekke alle overflater jevnlig slik at dersom det visest noe fukt blir dette observert med en gang og tiltak gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Originale koblede vinduer. Noen av vinduene har ikke håndtak. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Vinduene er noe slitte. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder samt redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.



TG 2 Vinduer kjeller

Trerammer med 2-lags energiglass. Ingen tydelig datomerking på glasset. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er mangelfulle innsetningsdetaljer rundt vinduene i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Dører

Eldre finert ytterdør meg glassfelt.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til luftebalkong fra gangen og balkong fra stue. Overbygget terrasse med heller i 1. etg. Det er ca en 1m. åpning i rekkverket på terrassen i 1. etg.
Kryprom under terrassen med luke på yttersiden.

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Stedvis noe sprekker mellom skifer på terrassedekket.

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

Det anbefales å ettergå fuger slik at det ikke legger seg vann i fugene som kan forårsake skader.
Det anbefales å tette åpningen i rekkverket slik at det ikke er mulig å falle ned.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Utvendig murt tretrapp med skifer fra terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke håndløper på begge sider av trappa.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere bør monteres utfra sikkerhetsmessige forhold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Fliser, parkett og tregulv. Malt gulv på wc-rom.
Betonggulv i kjeller.
Gulvvarme i 1. etg. og på ett soverom i 2. etg.
Overflater på vegger består av: Malte flater/ malt strie.
Murvegger i kjeller.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har enkel standard. Vedlikehold må påregnes.
Kjeller har en del skader og fukt på vegger. Se eget punkt om dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling modernisering ved et eventuelt eierskifte.

TG 3 Overflater i kjeller

Overflater i kjeller med betonggulv og vinylfliser og vegger med fritt eksponert mur/betong.
Tak med rabitz-puss.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres noe med alle overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Tak



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygg. Det er kun gjort kontroll av hovedetasjen (2. etg).

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Det er ildsted i stuen som ikke er i bruk. Feieluke på loft og i kjeller.

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

Dersom det skal monteres ildsted som skal brukes må det tas en kontroll av pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er gang og boder i kjeller. Her er det tydelig fukt-utslag på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Murvegger og betonggulv i kjeller med tydelige fuktproblemer og det er synlige saltutslag noe som indikerer fukt i konstruksjonen.
Det er en liten brønn i gulvet, her ligger det vann og det er montert pumpe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonene i kjeller må ikke dekkes med organiske materialer. Det må foretas nærmere kontroll av hvor fukten kommer fra og gjøres tiltak mot dette.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Innvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun én håndløper i trappen til kjeller og loft.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører

Det er eldre ståldør mellom gangen i kjeller og næringslokalet.
Det er ikke kontrollert om denne er brannbestandig.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Med tanke på alder bør denne døren byttes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte til nyere branndør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varme, generelt

Boligen blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe på ett soverom og plassbygget skap i gangen.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med malte flater/fliser på vegger og gulvbelegg/ linoleum på gulv.

Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte under dør.

Originalt soilsluk fra byggeår.

Innredning på bad med dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminerte kjøkkenskrog med profilerte fronter i tre, fliser mellom overskap og benkeplate i tre, lys/lyslist under overskap, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

2 ETASJE > WC-ROM

Overflater og konstruksjon

WC- rom med WC og servant med togreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber fra byggeår.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Hovedstoppekran plassert i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Soilsluk i kjeller.

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

Synlige avløpsrør i metall og de er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Med tanke på alder må det beregnes utskiftninger av avløpsrør innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport






TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luker i yttervegger og oppdriftskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjelleren inne i butikken som ligger vegg i vegg.
Bereder på 242L fra 2018. Det er eldre bryter til berederen med bak kjøleskap i 2. etg. med regulering 1-2-3.
Det er ikke noe galt med berederen, men plasseringen bør endres slik at den er inne i boligdelen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trapperommet. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Oktober 2017 av Oslo Elektro Company etter mottatt påbud om kontroll/ vedlikehold av husets el-anlegg.
   Deler av anlegget er av eldre dato.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må

vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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?
   Ja Fra 2017 ifølge eier.

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

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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter.

Generell kommentar

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.





TG 3 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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke brannslukningsutstyr i alle etasjer.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er ikke røykvarsler i alle etasjer.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Fundamentering er trolig i betongsåle.
Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Men med tanke på fuktproblemene må det gjørers tiltak.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuktsikring som er benyttet, eller om det er brukt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd.

Det ble observert indikasjoner på at drenssystemet er funksjonssviktene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plassbygget betong eller lignende. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fukt i kjeller som nødvendigvis ikke har noe med terrenget å gjøre. Tiltak må uansett utføres.
Vinduer i kjeller ligger under terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tanke på fuktproblemene i kjeller er det naturlig at terrenget rundt huset justeres ved utbedringer av dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Røropplegg i kobber/jern og virket tilfredsstillende på befaringsdagen. Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter. Det ble ikke observert noen skjøter i konstruksjonen eller lekkasjer på kontrollstedene. Dette er isåfall svært uheldig og minsker sjansen for kontroll og overvåking av risikostedene på røropplegget. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.
Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført.

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	9			9	17		9
2 Etasje	117			117	6		117
Loft	30			30		91	121
Kjeller	50			50			50
SUM	**206**				**23**	**91**	**297**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje			
2 Etasje	Trapperom, Gang, WC-rom, Bad, Allrom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller	Gang med trapp, Kjellerrom		

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Originale byggemeldte tegninger er vanskelige å tyde grunnet alder, men det kan se ut som om disse stemmer.

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: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	71

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Jayne Ing-Britt Folgerø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	533		1	1504 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Carl Kjelsens vei 21 A

Hjemmelshaver
Folgerø Eivind Normann (bo), Folgerø Ing-Britt Jayne

Eierandel
208 / 702

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Nordberg i Oslo kommune. Området har vesentlig villa- og småhusbebyggelse og er å anse som svært attraktivt. Nordberg ligger like ved flotte tur- og rekreasjonsområder i marka. Det er også kort vei til lekeplass, fotballbane og treningssenter. På veien mot Sognsvann passerer du Norges Idrettshøgskoles fasiliteter og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet over tre etasjer med loft. Leiligheten består av kjeller med gang og 3 kjellerrom. 1. etg. med entré med trapp. 2. etg, med trappegang, gang, wc-rom, bad, allrom, 3 soverom, kjøkken og stue. Loftsetasje med loft og ett lite rom.
Utgang til luftebalkong fra gangen og utgang til balkong fra stue. Overbygget inngangsparti i 1. etg.

Leiligheten har enkel standard. Vedlikehold må påregnes. Eldre bad med malte flater/fliser på vegger og linoleum på gulv.
Det må forventes overflatebehandling og modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Leiligheten disponerer tre biloppstillingsplasser på tomten. Det er lagt opp strøm til en av p-plassene på gårdsplassen.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
1997	Elektronisk avlest på EDR.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/OG2311

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ing-Britt Jayne Folgerø	9578-5999-4-1436978	2026-03-16 09:20:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Kjelsens vei 21A, 0860 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ing-Britt Jayne Folgerø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2227626.8.1
Forsikret i: if forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: ingen arbeid

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Ren Service AS v/Espen Johansen - juli 2023: Vask og impregnering av tak, -Utskifting av skadet takstein, Husvask -Oslo Bygg og Restaurering v/Marius Sciukas - sept. 2023: Fasade restaurering av Carl Kjelsens vei 21 A&B: Utskifting av vindskier, metall fittings og noen takrenner, Maling av fasade (mur), vindskier, vinduer, dører og rekkverk

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Dreneringsrør lagt fra flere takrenners nedløp til kom.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro Company AS, oktober 2017: Oppgradering og omlegging av all installasjon, etter mottatt påbud fra DSB om offentlig kontroll/vedlikehold av husets el-anlegg

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Oktober 2017 v/Bjørn Knutsen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker uten firmatilknyting - år?

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljekamin i stuen som ikke lenger er i bruk

---

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

Ja

Beskriv: Det har ved ett tilfelle vært vanninntrengning i kjelleren ved ekstremvær. Det ble ingen permanente skader av dette.

---

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

Ja

Beskriv: Noen utettheter i tak, som ble utbedret under takarbeid i 2023. Vinduer fra byggeår.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tett fellesavløp i 2022, utbedret av Rørdoktor AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggteknisk tilstandsrapport, 28.05.2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er satt opp et ventilasjonsanlegg i 1.etg. som vi hører i vår bolig.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ing-Britt Jayne Folgerø	**2026-03-16**

Identifikasjon

Ing-Britt Jayne Folgerø

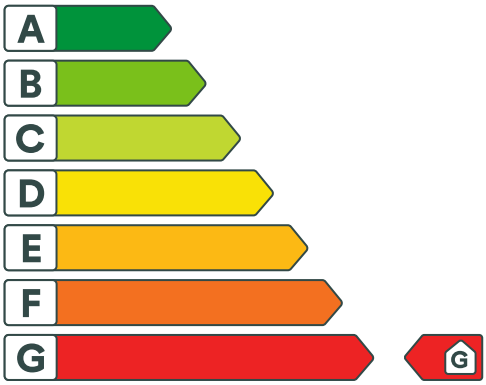
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Carl Kjelsens vei 21A, 0860 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269799**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80145101**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **533**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **462,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **462,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 254 kWh**



Carl Kjelsens vei 21A, 0860 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Carl Kjelsens vei 21A, 0860 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: 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.

Vår ref: 13-0086/26
Oslo, 13.03.2026

Megleropplysninger på Carl Kjelsens vei 21A - gnr. 52, bnr. 533, snr. 1 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ing-Britt Jayne Folgerø	Carl Kjelsens vei 21A, 0860 Oslo	20.10.1942

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Thomas Johansen	Tlf.: +47 95167867	E-post.: johansen-thomas@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 52	Bnr.: 533	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	919 839 090	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [X] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF Forsikring / SP2227626			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[X] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:	Sameiet disponerer 4 plasser i felleskap, nærmest veien	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Sameiet disponerer 4 plasser på oppstillingsplass i felleskap, de fire plassene nærmest veien. Ikke mulig å kjøpe ut plasser.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [X] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

El-bil lading kan settes opp for egen regning, både oppsett og drift. Dekkes ikke av sameiet.

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Hver andelseier har ansvar for oppfølging.

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

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

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? Ingen lån	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1.628,-	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	Fire ganger i året	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, felles vedlikehold, bankomkostninger og forretningsfører		
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

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

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

15.03.26 , Oslo
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
+47 917 53 255 / i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Oslo, 30.april 2025

SAMEIEMØTE CARL KJELSENS VEI 21 A, B og C

REFERAT FRA ÅRSMØTE FOR DRIFTSÅRET 2024

ONSDAG 29.APRIL 2025 KL. 18:30

Samtlige sameiere var innkalt

Til stede: Thomas Johansen (styreleder og forretningsfører CK21c)

Jayne Folgerø (inkludert sønn David Folgerø)

Anne Helene Moen (representant for konkursbo, Ræder Bing)

1. Thomas Johansen ble valgt til møteleder

2. Møteleder redegjorde muntlig for årsberetningen.

3. Regnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
   Årets resultat var positivt med kr. 5.928.
   Egenkapital per. 31.12.2023 var positiv og utgjorde kr. 58.720.
   Budsjett for 2025 ble godkjent med inntekter på i alt kr. 78.865 og et negativt resultat på kr. 6.535,-. Dette skyldes estimert kostnad for vedlikehold, med trefellingsprosess som den kostnadsdrivende posten.

4. Thomas Johansen ble gjenvalgt som forretningsfører. Honorar totalt kr. 22.000

5. Valg av nytt styre:
   a. Thomas Johansen gjenvalgt som Styreformann, og representerer andel 4
   b. Jayne Folgerø gjenvalgt som styremedlem, og representerer andel 1+3
   c. Anne Helene vil komme tilbake med informasjon om hvem som skal inngå i styret. I første om gang vil Knut Garnes fjernes som representant for andel 2 ettersom han ikke lengre er ansatt i Lentus Eiendom.

REGNSKAP		
	2024	**2023**
INNTEKTER		
Innbetalt til fellesutgifter	72 700	62500
Vedlikehold CK19	0	2969
Kommunale tilbakebetalinger	7712	724
	80 412	66193
UTGIFTER		
Kommunale avgifter	41435	37882
Honorar forretningsfører	22000	20000
Snøfreser service	0	0
Vedlikehold	8750	18803
Bankomkostninger	2420	2377
	74605	79062
Driftsresultat	5 807	-12 868,32
Renter av bankkonto	121	147
Årsresultat	**5 928**	**-12 721,32**

BALANSE	**2024**	**2023**
Debitorer, ubetalte fellesutgifter	2250	0
Handelsbanken kto 9044.05.0066	68941	52792
Sum eiendeler	**71190**	**52792**
Kreditorer / forskuddsbetalte felles	12470	0
Egenkapital	58720	52792
Sum gjeld og egenkapital	**71190**	**52792**

SAMEIET CARL KJELSENS VEI 21 A, B og C

BUDSJETT 2025

Inntekter:

Fellesutgifter (4 kvartal)		kr. 70.000,-
Vedlikehold CK19		kr. 8.865,-

Utgifter:

Offentlige avgifter	kr. 40.000,-
Bankomkostninger	kr. 2.500,-
Forretningsfører	kr. 22.000,-
Vedlikehold	kr. 21.000,-

Resultat: **kr. - 6.535,-**

Budsjett for 2025 er satt til negativt, ettersom vedlikeholdsarbeid knyttet til felling av grantre som var til fare for person og bygning dekkes av sameiets egenkapital. Ettersom treet var plassert hos nabo Carl Kjelsens vei 19 var de naturlig nok også med på å dekke kostnader, derav budsjettert vedlikeholdsinntekt.

Eventuelt

Innbetalinger på vegne av Lentus Eiendom

Faktura for fellesutgifter for 3.kvartal er utstedt med forfall 20.juni 2025. Boet vil sørge for at denne vil bli behandlet og betalt innen forfall.

Kostnad for forsikring av eiendom vil også behandles og betales av boet. Se eget punkt for øvrig oppfølging.

Forsikring av Carl Kjelsens vei 21 A-B

Vedlagt er faktura som viser avtalnr og hva som inngår i nåværende forsikring. Sameiet er kun oppført som mottaker for å sikre fordeling av kostnad iht. sameiebrøk. Fordeling til svarer 44,3% (Folgerø) og 55,7% (Lentus Eiendom). Hvorfor vilkår og dekning er hensiktsmessig og tilstrekkelig, samt kostnad for forsikring vil ikke sameiet vurdere. Dette vil være opp til andelseiere Folgerø og Lentus Eiendom å vurdere. Sameiet må allikevel holdes informert dersom det gjennomføres endringer, slik at det kan hensyntas i eksempelvis oppfølging av nåværende forsikringsselskap og/eller håndtering av nytt.

Nåværende dekning løper tom. 31.juli 2025. Normalt sett utstedes faktura fra forsikringsselskap i midten av juni. Når denne foreligger vil sameiet gjennomføre fordeling som historisk og utstede faktura iht. gjeldende brøk. Sameiet betaler først faktura fra forsikringsselskap når beløp fra andelseiere er mottatt, uavhengig av forfallsdato på faktura fra forsikringsselskap. Dersom det påløper purregebyr eller lignende vil andelseierne bli etterfakturert for dette.

Konkursprosess Lentus Eiendom

Anne Helene orienterte om status på prosessen, der de er på utkikk etter nye eiere av næringslokalet. Per nå er det ingen konkrete interessenter, men ønskelig og optimal prosess innebærer en avklaring før sommeren. Sameiet vil holdes orientert rundt utviklingen, der en oppdatering uavhengig av utfall vil oversendes før sommeren.

.....	.....
Thomas Johansen	Jayne Folgerø
Styreleder/møteleder	Styremedlem

KONTAKTINFORMASJON

SAMEIET CARL KJELSENS VEI 21 A, B og C				
ORG.NR 919 839 090				
GNR 52, BNR 533, OSLO				
SEK	**ANDEL**	**EIER**		**LEIE/KVARTAL FRA 01.01.2025**
1	208	Jayne Folgerø		kr 4.879
2	261	Lentus-gruppen v/ Ræder Bing		kr 6.123
3		Jayne Folgerø		
4	277	Thomas Johansen		kr 6.498
		Linn Kristiansen		
	746			
1	Adresse : Carl Kjelsens vei 21 A, 0860 Oslo			
2	Adresse : Anne Helene Moen, Ræder Bing advokatfirma AS, Dronning Eufemias gate 11, 0191 Oslo			
4	Adresse : Carl Kjelsens vei 21 C, 0860 Oslo			
		Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**
1 & 3	primær	Jayne Folgerø	971 06 051	eivindnf@broadpark.no
1 & 3	sekundær	David Folgerø	901 59 949	davidfolgero@hotmail.com
2	primær	Anders Melgaard	416 31 202	anme@raederbing.no
2	sekundær	Anne Helene Moen		annm@raederbing.no
4	primær	Thomas Johansen	951 67 867	Johansen-thomas@hotmail.com
4	sekundær	Linn Hellebust Kristiansen	938 59 668	linn.hkristiansen@gmail.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET CARL KJELSENS VEI 23, OSLO.

§ 1

Sameiets navn er Carl Kjelsens vei 23.

§ 2

Formålet er å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen Carl Kjelsens vei 23, gnr. 52 bnr. 533 i Oslo i samsvar med lov om eierseksjoner av 4. mars 1983. På grunn av sameiets særegne karakter ved et bolighus og et kombinert forretnings- og boligbygg inntas det nedenfor i vedtektene særskilte regler som skal hensynta denne konstellasjon. De to bygninger skal i så stor grad som det er praktisk og rettslig mulig behandles som egne enheter på samme måte som om den rene boligeiendom hadde vært utskilt som eget bruksnummer. Dette innebærer at lov om eierseksjoner bare kommer til anvendelse så langt reglene er ufravikelige og ellers forenlig med foranstående prinsipp.

§ 3

Ordinært sameiermøte avholdes minst en gang pr. år og da innen utløpet av april måned. Sameiets utgifter og inntekter for det foregående år (regnskap) behandles samt andre saker av felles interesse. ~~Det velges ikke styre, men~~ forretningsfører og revisor kan tilsettes/velges.

Sameierne blir enige om hvem som skal ha ansvar for innkalling til ordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når en av sameierne ønsker dette, og da med 14 dagers skriftlig varsel fra vedkommende sameier til de øvrige.

§ 4

Det treffes avgjørelser med alminnelig flertall i sameieanliggende, dog kreves enstemmighet for nyanskaffelser, forbedringer m.m. som etter forholdene anses vesentlige, samt ved endring av vedtektene.

§ 5

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene som bl.a. utgjør eiendomsskatt og offentlige avgifter. Disse fellesutgifter betales i henhold til eierbrøk, dog skal justering skje dersom nærings- eller boligdel av det offentlige belastes ulikt. Når det gjelder forsikringspremier for bygninger betaler seksjon 4 for sin bygning i sin helhet, mens de tre øvrige seksjoner fordeler utgiftene for den andre bygningen innbyrdes etter eierbrøk.

Seksjon 4 er forøvrig alene ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold vedrørende sin bygning, mens tilsvarende utgifter for den andre bygningen fordeles etter eierbrøk mellom seksjonene 1, 2 og 3 når det gjelder ytre vedlikehold, men dekkes særskilt av den enkelte seksjonseier når det gjelder seksjonens indre vedlikehold.

Når det gjelder stell og bearbeidelse av utearealer/hage, er seksjon 4 alene ansvarlig for sin andel i henhold til avgrenset område etter vedlagte situasjonskart. Seksjonseierne i den andre bygningen har tilsvarende ansvar alene for det øvrige uteareal. For parkeringsplasser og adkomstareal har sameiet felles ansvar for vedlikehold og snøbrøyting.

§ 6

Seksjons nr. 4 skal alene ha disposisjonsretten over utearealet anmerket på vedlagte situasjonskart. I tillegg skal seksjon 4 ha rett til alene å benytte 2 biloppstillingsplasser på den øvrige del av arealet. Seksjon 4 har også rett til adkomst - herunder med bil - over det øvrige areal.

§ 7

Eier av seksjon 4 har alene den fulle risiko - økonomisk og på andre måter - for oppføringen av nytt bolighus plassert i henhold til vedlagte situasjonskart.

Dersom endrede regler gjør det mulig å utskille seksjon 4 med

bruksområde i henhold til disse vedtekter, skal dette gjennomføres snarest mulig og besørges og bekostes av seksjon 4.

Retten til biloppstillingsplasser og adkomst over gjenværende eiendom skal da tinglyses som heftelser for seksjon 4's regning.

§ 8

Disse vedtekter er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i sameiet, og sameierne plikter ved overdragelse å gjøre erververen kjent med disse vedtektene.

Oslo, 27/4 - 2011

Oslo, 24/9 1990

EGIL N. FOLBERG

Jan Hylland
Eier av seksjon 1, ~~med en halvdel~~

SIGRUN HOLDEN HAUG

~~Jan Flygind~~
Eier av seksjon ½, 2 ~~og ½~~
med en ~~halvdel~~

Oddvar Johansen
Eier av seksjon 3

2hkjeld

Oslo

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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: 16.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/533 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Carl Kjelsens vei 21A 0860 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 41 035,31
Fakturamottaker:	Sameiet Carl Kjelsens Vei 21 A, B & C c/o Thomas Johansen, Carl Kjelsens Vei 21c 0860 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Carl Kjelsens Vei 21 B As	Totalt	NOK 41 035,31

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**10 213,98**	**0,00**	26030000018601020	11856124	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**10 213,98**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	13 096,35
Vann- og avløpsgebyr	27 464,96
Totale avgifter	**41 035,31**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/533/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Carl Kjelsens vei 21A 0860 OSLO
Fakturamottaker:	Folgerø Jayne Ing-Britt Carl Kjelsens vei 21a 0860 OSLO
Eiernavn:	Folgerø Jayne Ing-Britt

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 2 219,00
Totalt	NOK 2 219,00

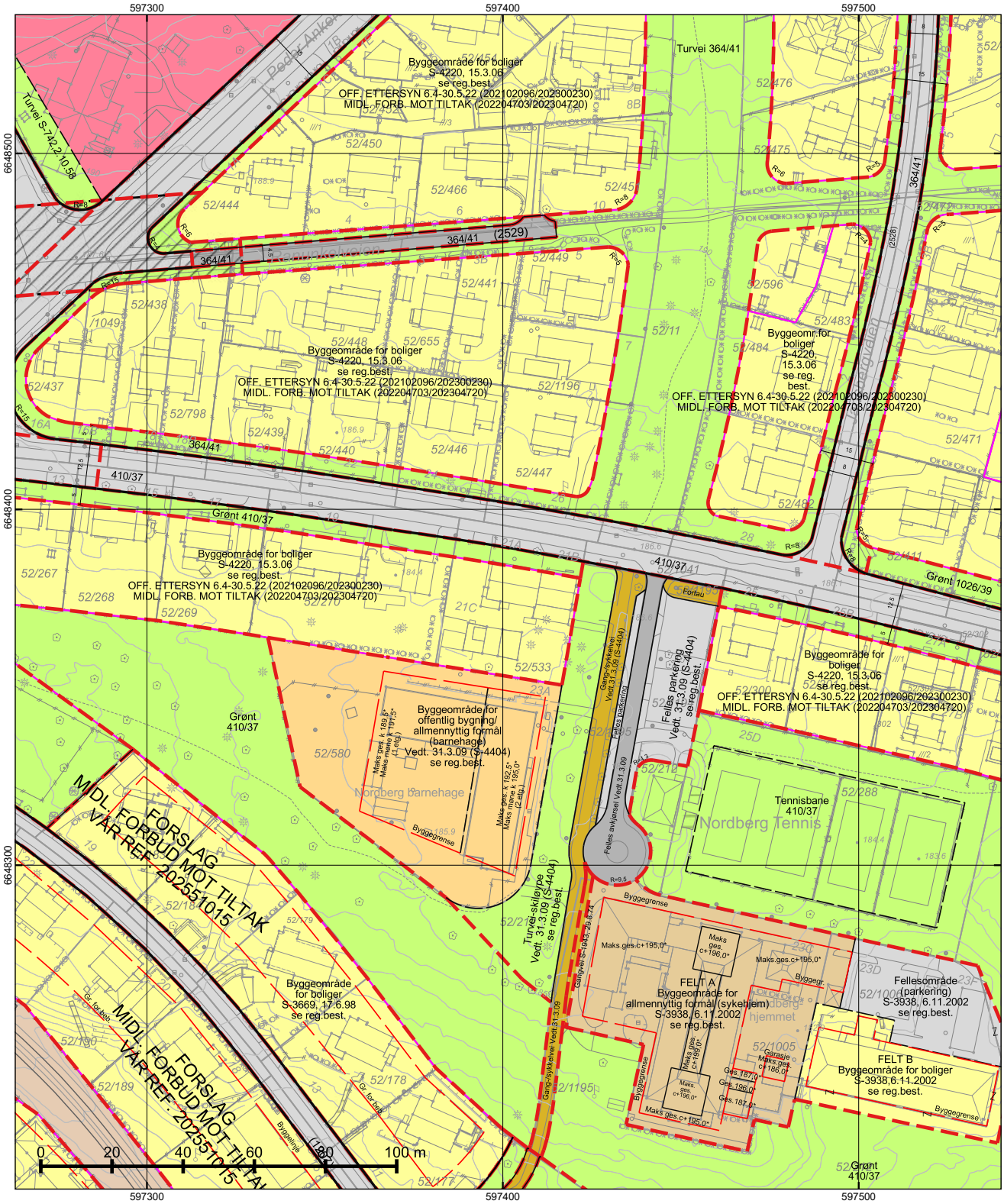
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**554,75**	**0,00**	26030000233243020	11864684	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**554,75**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 219,00
Totale avgifter	**2 219,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

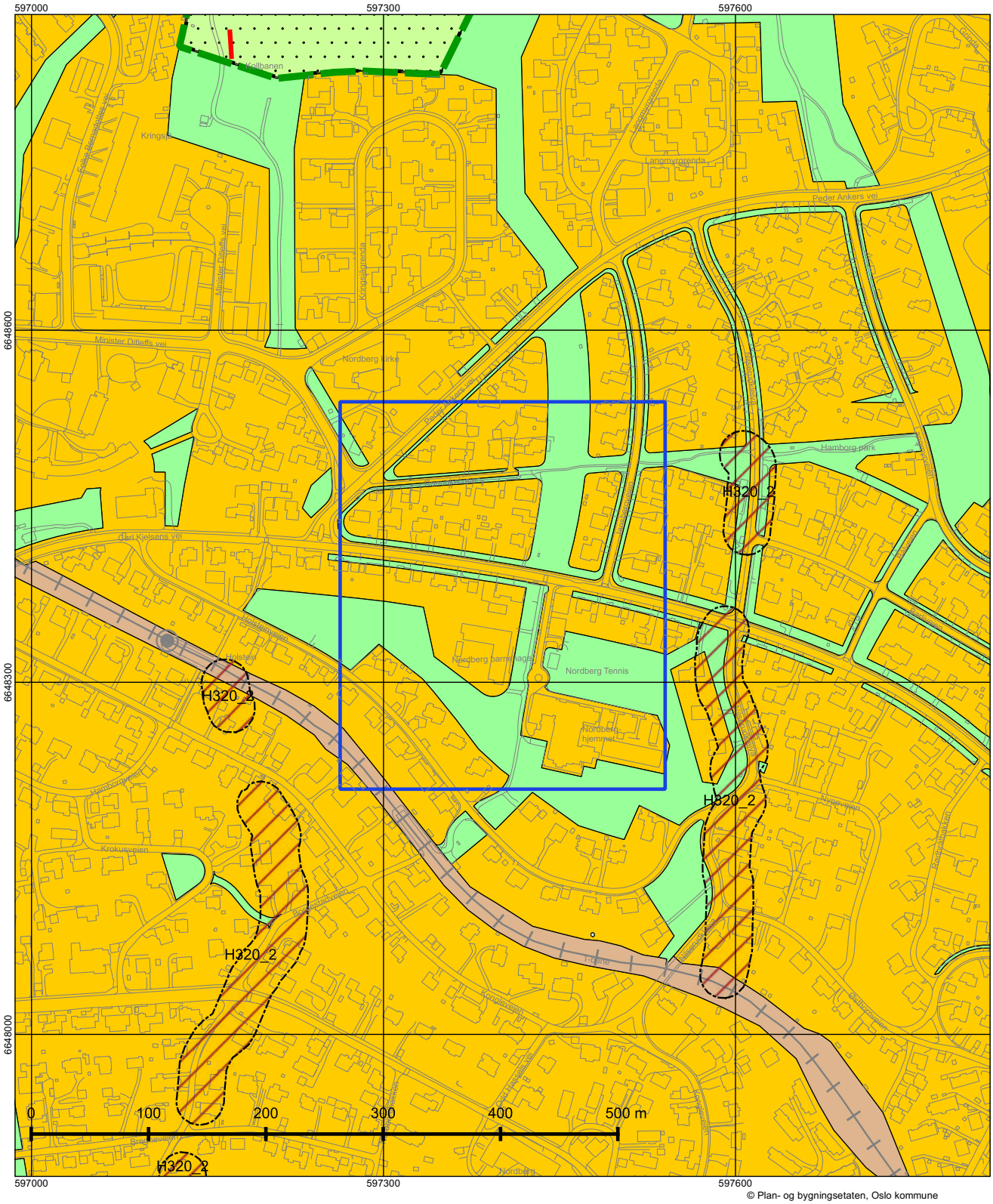
PlottID/Best.nr: 154316/ 86528328
Deres ref.:
Adresse: Carl Kjelsens vei 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/533

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154316/86528328
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
CARL KJELSENS VEI 21A

Dato: 11.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528328
9048988

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 533

Vi viser til bestilling av 20260310 for CARL KJELSENS VEI 21A.

GNR. 52 BNR. 533

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.11.1945.

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

1506 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

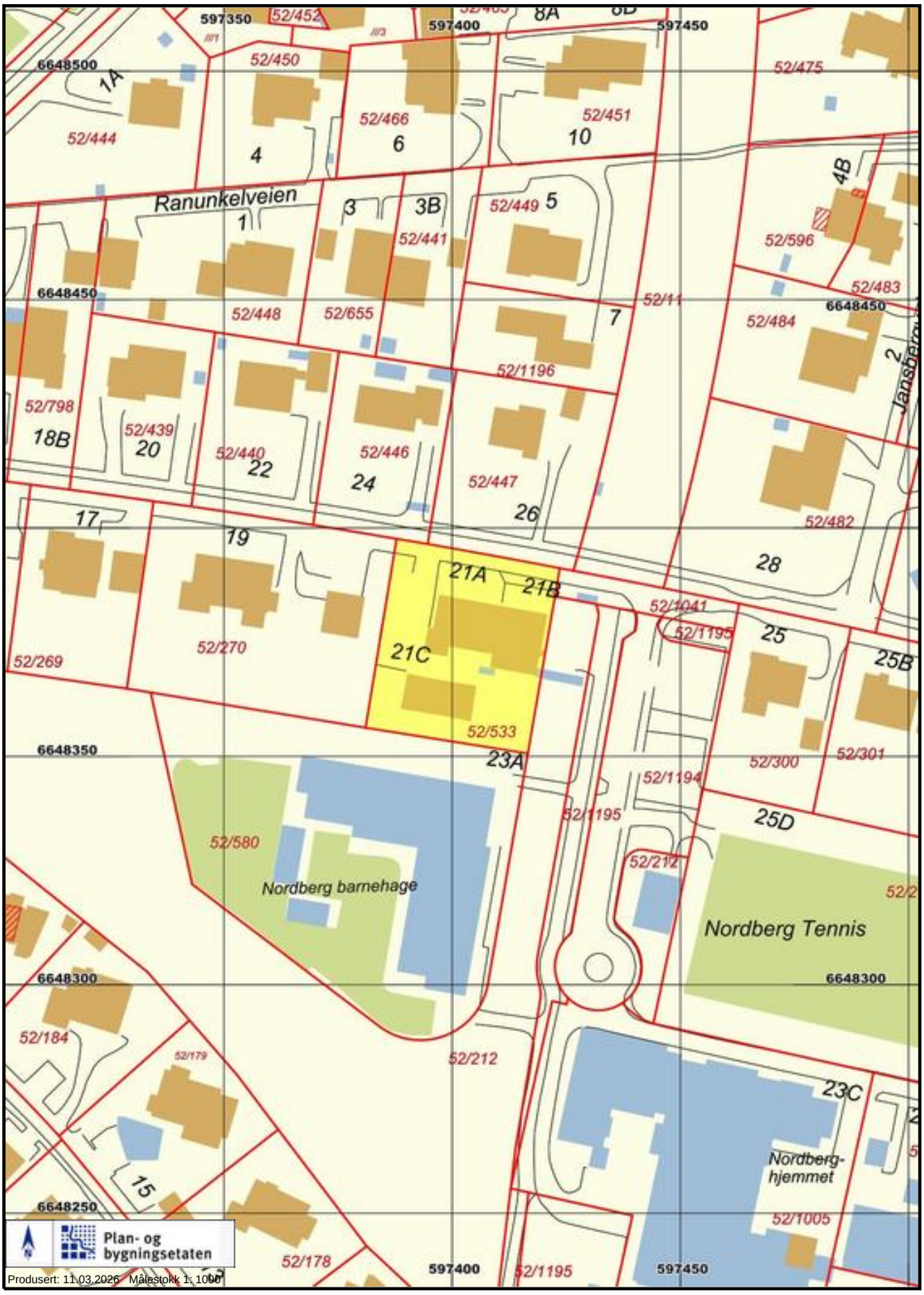
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


597350
597400
597450
6648500
6648450
6648350
6648300
6648250
52/452
52/450
52/444
52/466
52/451
52/475
52/441
52/449
52/596
52/483
52/448
52/655
52/11
52/484
52/1196
52/798
52/439
52/440
52/446
52/447
52/482
52/269
52/270
52/1041
52/1195
52/533
52/301
52/1194
52/580
52/212
52/184
52/179
52/178
52/1005
Ranunkelveien
Nordberg barnehage
Nordberg Tennis
Nordberg-hjemmet
Jansberg
1A
4
6
10
1
3
3B
5
4B
7
2
18B
20
22
24
26
28
17
19
21A
21B
21C
25
25B
23A
25D
23C
15
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

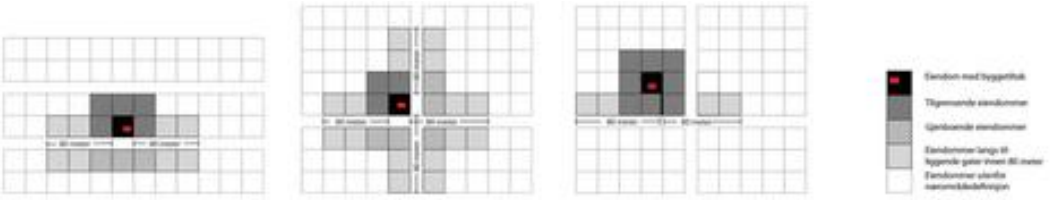
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

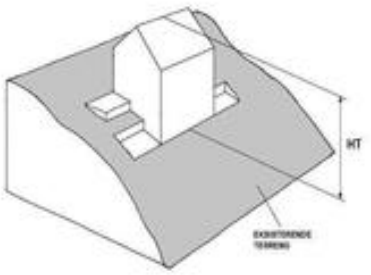
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

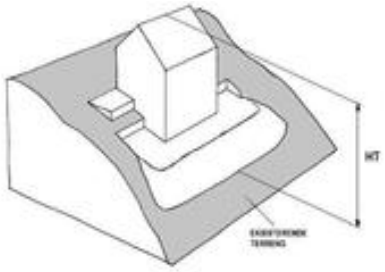
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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

41037

Angående regulerings- og bebyggelsesplan for Sogn haveby nord for Sognsvannsbanen og vest for Havnajordet.

41037 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 193702217

Vedtaksdato: 28.09.1937
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-92GA

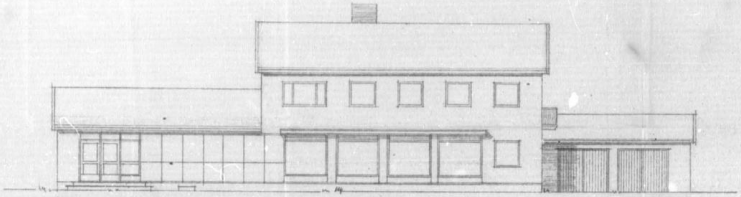
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

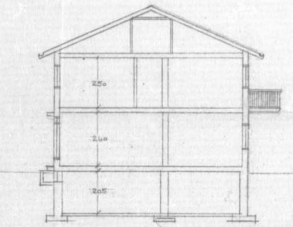
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

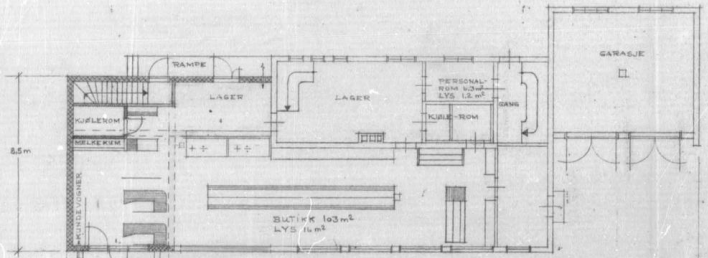
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



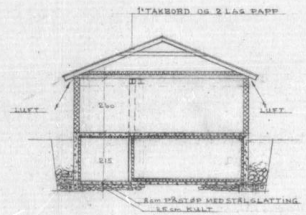
FASADE MOT NORD



SNITT GJENNOM BESTÅENDE BYGG



PLAN 1 ETG



SNITT GJENNOM TILBYGG

2

52/533

NYTT
RIVES
BESTÅENDE

EDV. GRØNDAHL OSLO	Mål 1:100	Dato 11-61
TILBYGG	No. 13891	
KJØPMENNENES RASJONALISERINGSKONTOR Norges Kolonial og Landhandlerforbund	Arkivnr. Oppbevares hos Kjøpmennenes Rasjonaliseringskontor	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tilbudsinnhentelse uten Kjøpmennenes Rasjonaliseringskontor Oslo medvirker i.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

G.nr. 52	B.nr. 533
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	3578
Dat.	23/11.49
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Forretningsgård med beboelse samt garasje

Lo i l. 1/5

Eier:
Herr Edwin Grindahl
adr. Slemdalsv. 82
Vinderen

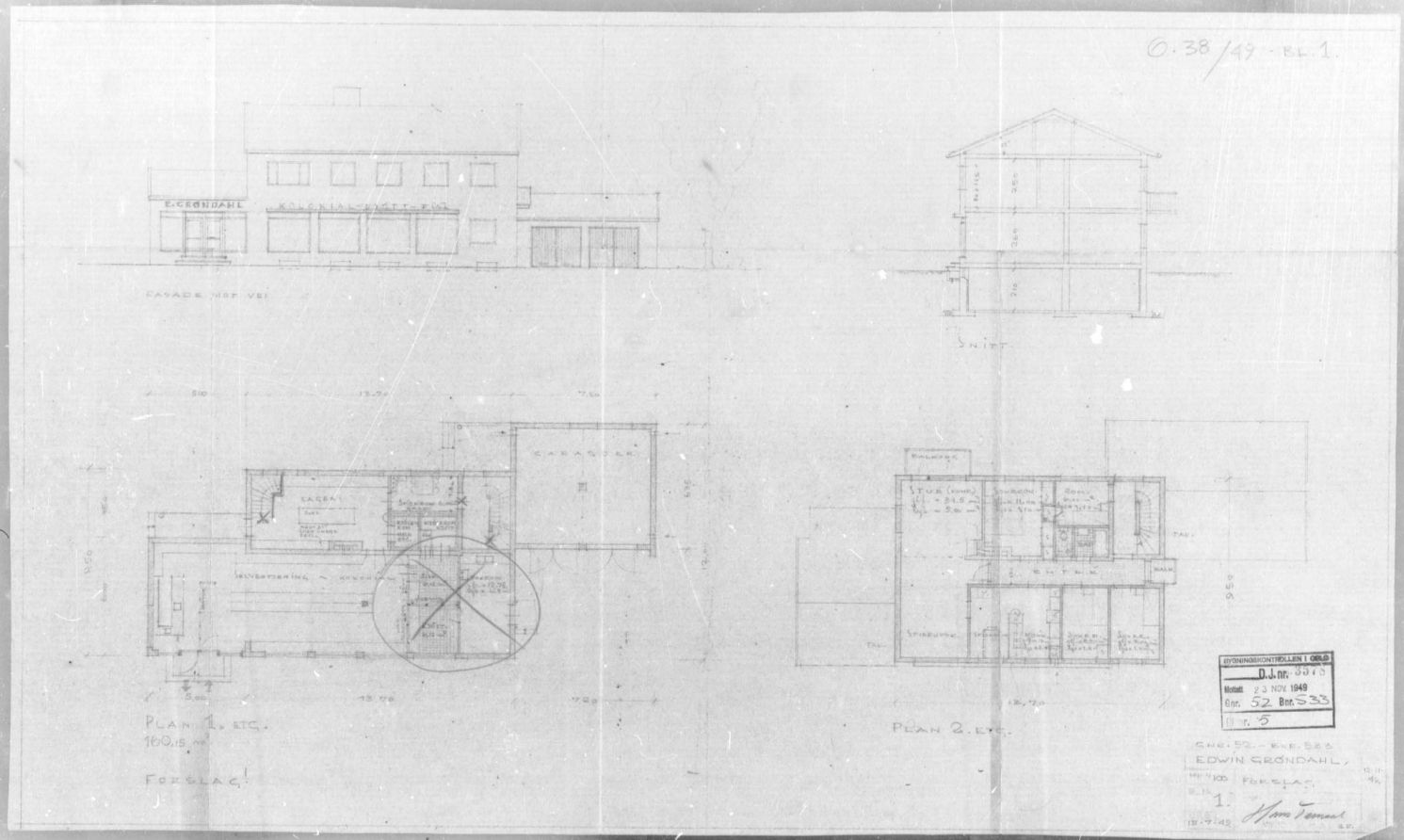
Anmelder:
Norges Kjøbmannsforbund's arkitektkontor M. Thomsen
adr. Dr. Vollgt. 3
Oslo

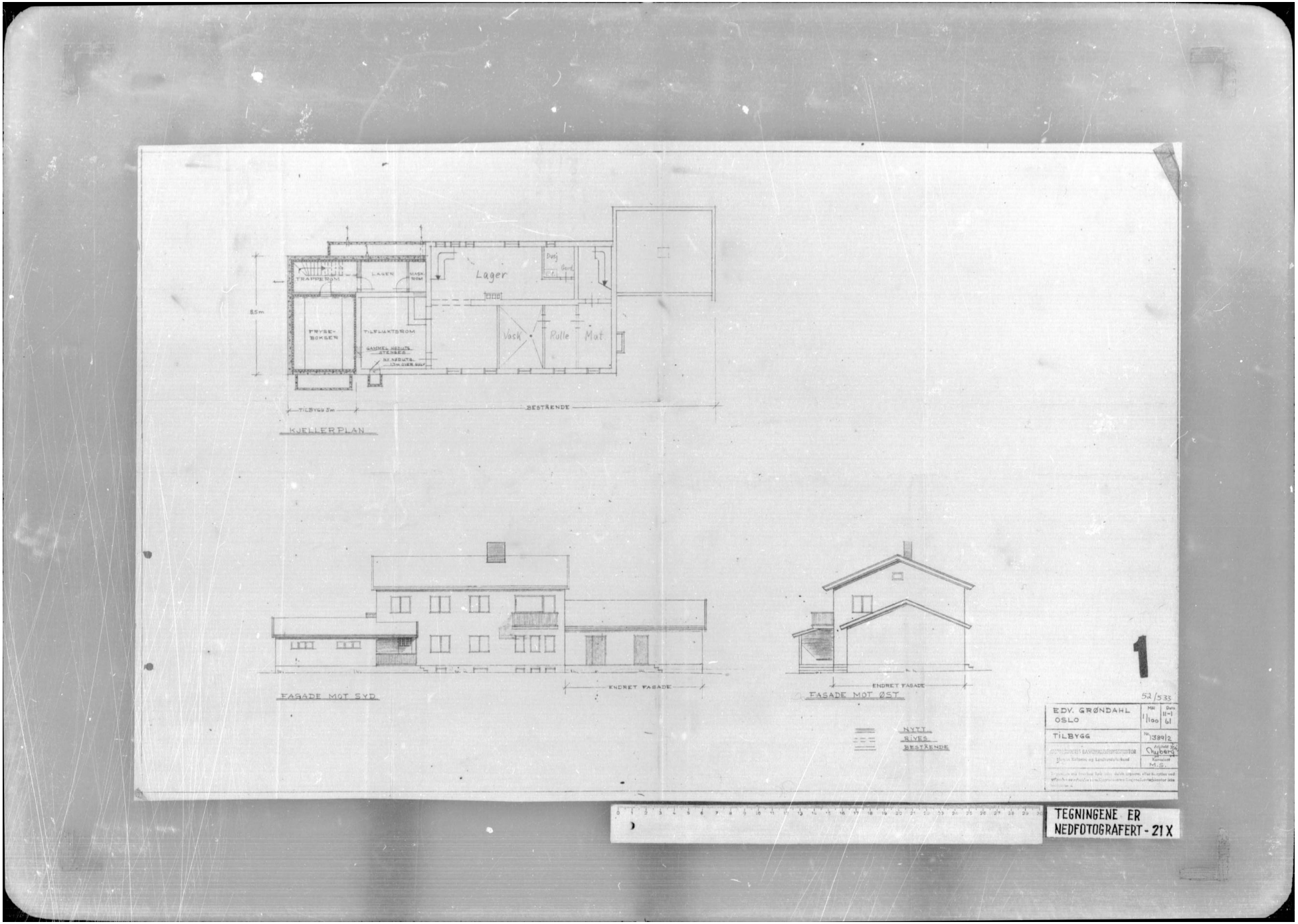
Sted:
Sogn
Tomt nr. 23.
til Karl Bjelandsveien
Sendt vegsjefen: 25/11.49
Retur: 29/12.49
Gebyr: Tilleggsregning 11/1-1950.
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 12/4-50
Brannsjef: 12/4-50
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murermester Leif Flåsen.
P. Schøtts g. 5. Oslo
Kont. overt. 12/4-50

Bebygget areal:
1. etasje. 162 (Forretning)
2. etasje. 132 Bg.
Garasje 46. 0.69. 10
Uthus
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd: 28/11 49.
Regl. vesen:

Vedlikeholdes med skoggen.
Fasaden rød
Vinduer
Hvite
25/11-49 HH


0.38/49 - Bl. 1.
E. GRØNDAHL
KJØKKEN-SKYTT-PUSS
FASADE MOT VEI
SNITT
PLAN 1. ETC.
160,15 m²
FORSLAG!
PLAN 2. ETC.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 5373
Mottatt 23 NOV. 1949
Gnr. 52 Bnr. 533
Tr. 5
Snr. 52 - Bnr. 533
EDWIN GRØNDAHL
FORSLAG
1
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


TRAPPEROM
LAGER
VASK ROM
Lager
Dusj
Gard
8.5m
FRYSE-BOKSEN
TILFLUKTSROM
GAMMEL NEDGANG STENGES
NY NEDGANG 1.3m OVER GULV
Vask
Rulle
Mat
TILBYGG 3m
BESTÅENDE
KJELLERPLAN
ENDRET FASADE
FASADE MOT SYD
ENDRET FASADE
FASADE MOT ØST
NYTT
RIVES
BESTÅENDE
1
52/535
EDV. GRØNDAHL OSLO
M.a.l 1/100
Dato II-1 61
TILBYGG
Nr. 1389/2
Arkivert Nr. 0845
Kontrollert M.S.
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Returneres til

Flygind Eiendom
P.B. 2811 Solli
0204 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
29 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 61226

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	52	533	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn		Ideell andel[3]
23 05 49 [redacted]	Oddvar Johansen		
23 12 44 [redacted]	Jan Yngvar Flygind		
10 09 64 [redacted]	Ivana Ünlüova	104/702	
29 02 56 [redacted]	Yildirim Alpay Ünlü	104/702	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

BEKREFTES RETTSKRAFTIG EINFRIDI ADV.FLM., M.N.A. OSLO

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	208	11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35								
6			16			26			36			50			60		
7			17			27			37								
8			18			28			38								
9			19			29			39								
10			20			30			40								

Doknr: 61226 Tinglyst: 29.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 208 = nevner: 702

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Reseksjoneringen skyldes ønske om å slå sammen 2 boligseksjoner som idag fungerer som en enhet. Tidligere seksjon 3 er opprinnelig feilaktig seksjonert som næring. Sameiebruk totalt sett intakt. Ingen endring for seksjon 2 og 4. Samme hjemmelshavere til tidligere seksjon 1 og 3 (nå seksjon 1). Eiere av seksjon 1 er gift.

Førstegangsseksjonering skjedde i forbindelse med at det ble søkt om bruksendring fra bolig til næring for tidligere seksjon 3. Seksjon 3 ble derfor feilaktig benevnt som næringsseksjon. Bruksendringen ble avslått av bygningsmyndighetene - og seksjon 3 har hele tiden vært benyttet som bolig. Det er således den tidligere feilen vi nå ønsker å få rettet opp - og som samtlige eiere bekrefter ved sin underskrift av 22.08.9(

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

RETT KOPI ATTESTERES
EINAR EDIN
ADV. FLM.,
OSLO

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [X] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

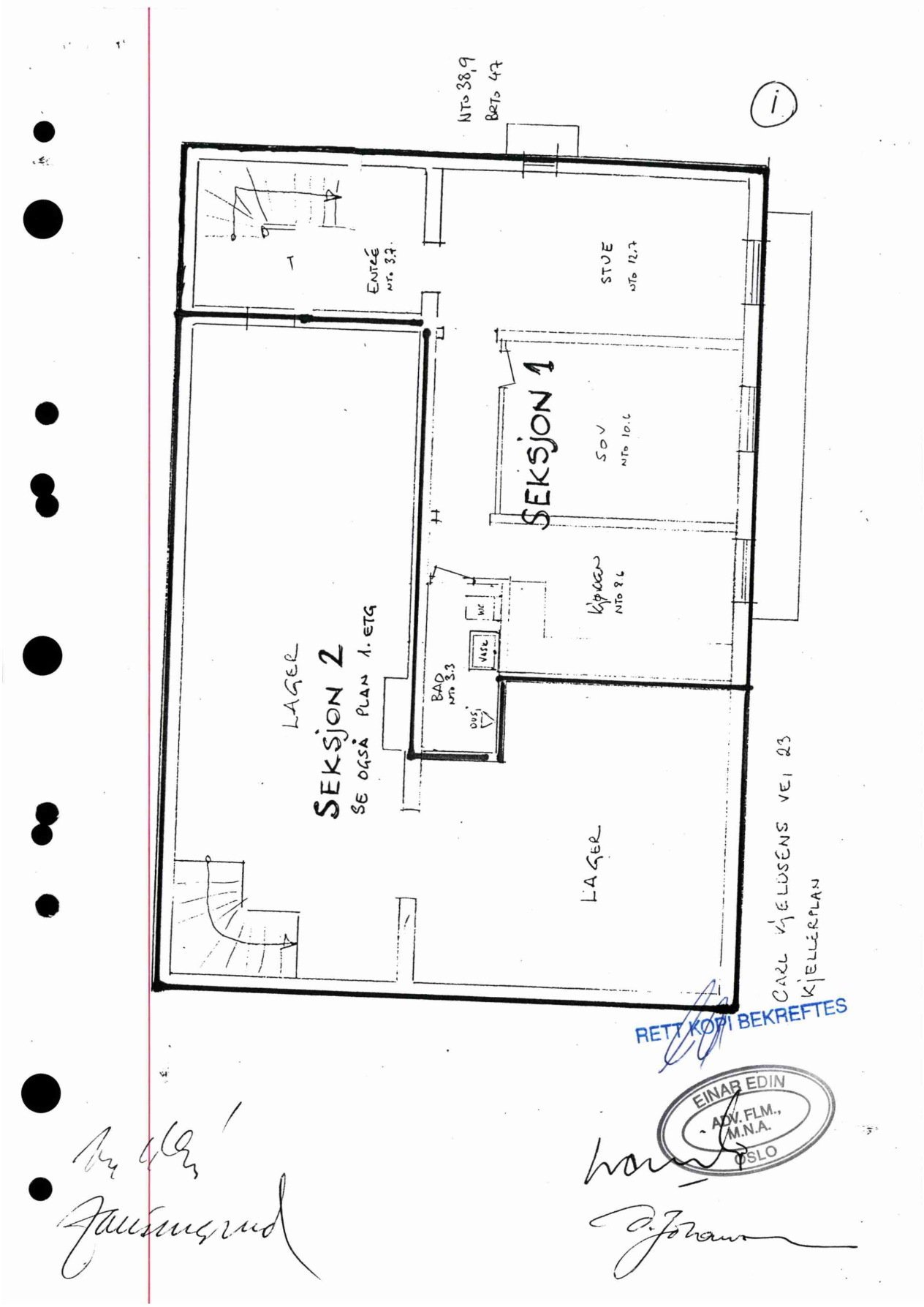
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

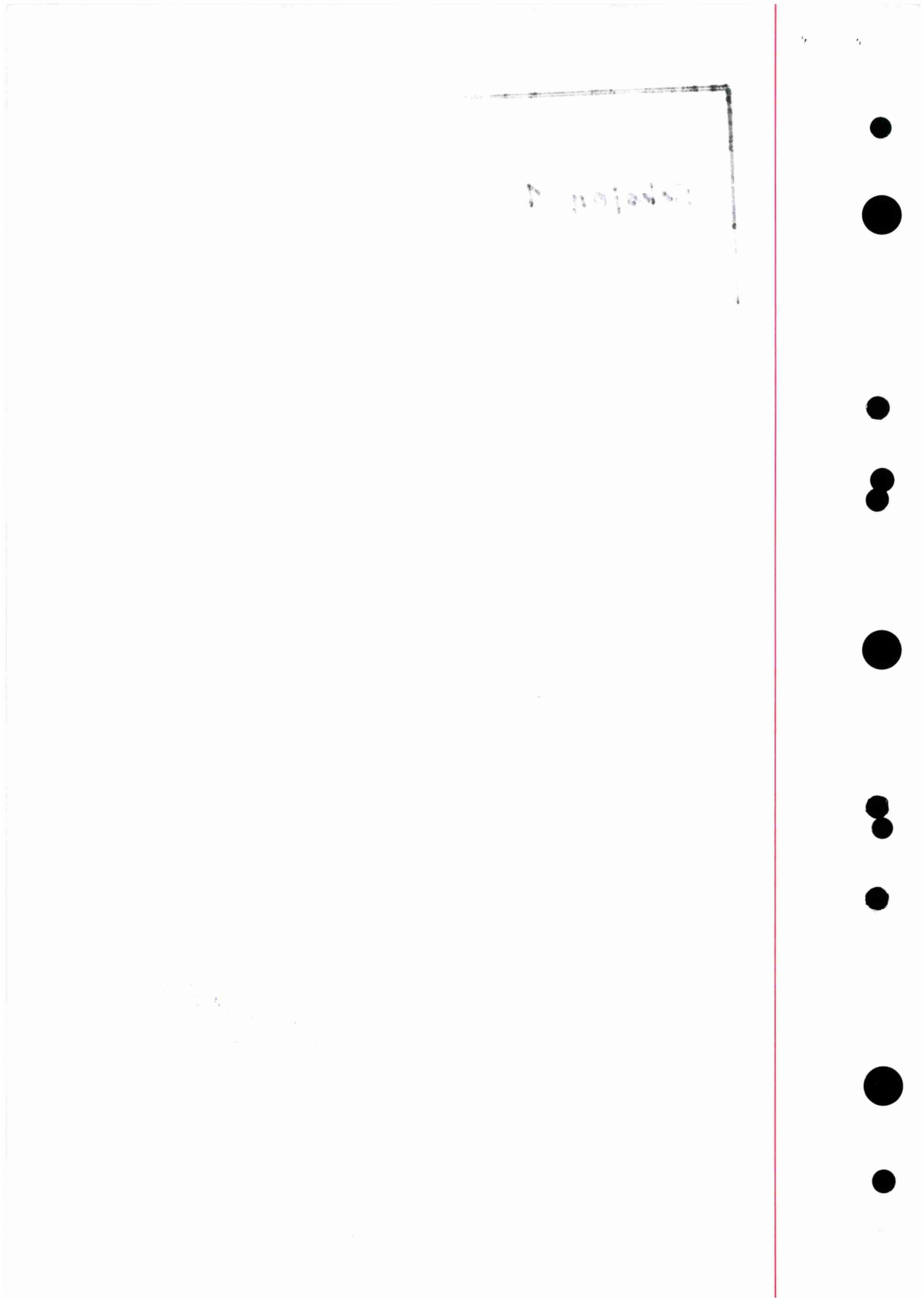
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

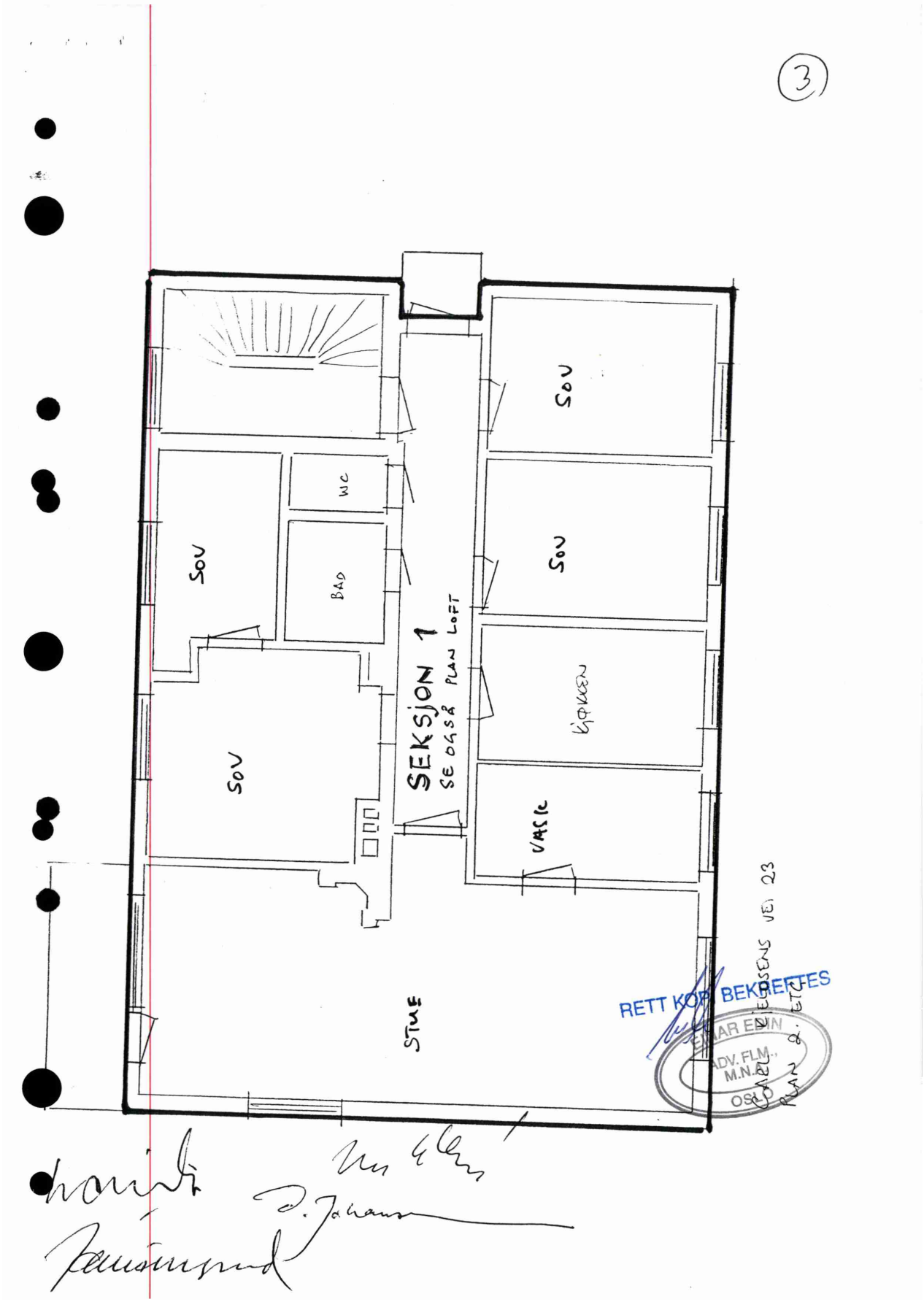
7. Underskrifter

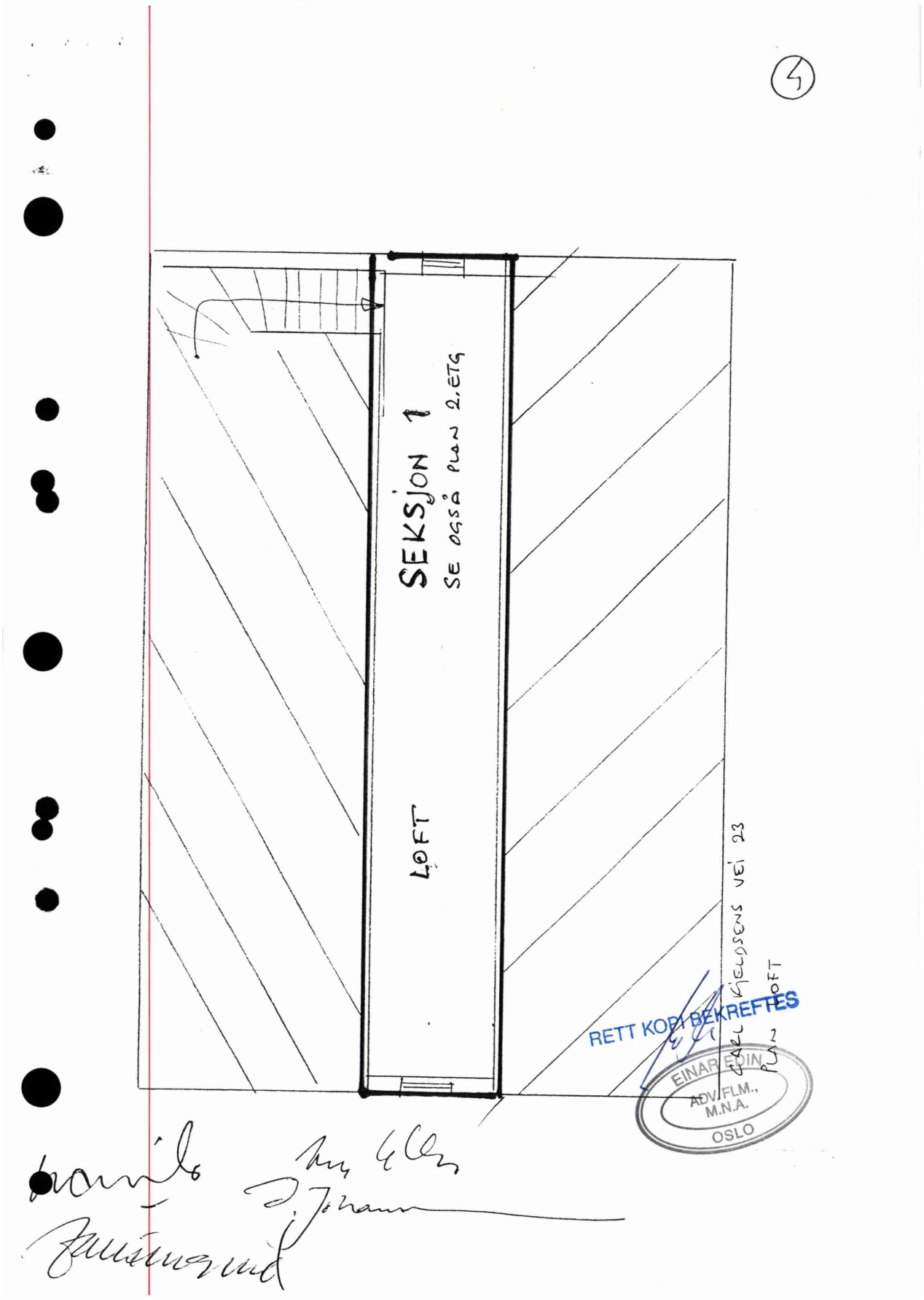
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 27.08.96	JAN FLÆBIND Yildirim Alpay Ünlü IVANA ÜNLÜOVÁ Oddvar Johansen


NTO 38,9
BRTO 47
1
ENTRÉ
STUE
NTO 12,7
SEKSJON 1
SOV
NTO 10,6
KJØKKEN
NTO 8,6
WC
VASK
BAD
NR 3,3
DUSJ
LAGER
SEKSJON 2
SE OGSÅ PLAN 1. ETG
LAGER
CARL KJELDSENS VEI 23
KJELLERPLAN
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM.,
M.N.A.
OSLO


2
Seksjon 1
BAKROM
KJØL
SPIS
FRYS
LAGER
BUTIKK
SEKSJON 2
SE OGSÅ PLAN KJELLER
CARL KJELBYENS VEI 23
1. ETG
PLAN
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM.
M.N.A.
OSLO




3
SOV
WC
BAD
SOV
SOV
SEKSJON 1
SE OGSÅ PLAN LOFT
KJØKKEN
SOV
VASK
STUE
RETT KOPI BEKREFTES
ADV. FLM.,
M.N.A.L.
OSLO


4
SEKSJON 1
SE OGSÅ PLAN 2. ETG
LOFT
CARL KJELDSENS VEI 23
PLAN LOFT
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV./FLM.,
M.N.A.
OSLO

34

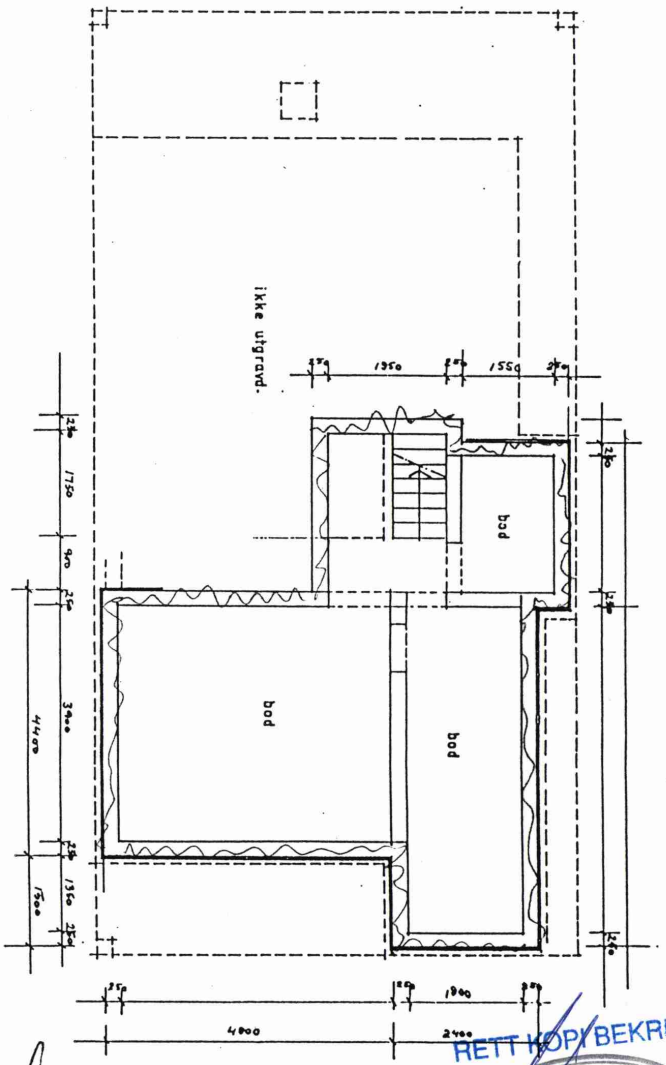
(5)

Sekasjon 3 – kjeller

ENEBOLIG FOR FAM. O. JOHANSEN, CARL KJELSENS VEI 23

GNR. 52 BNR. 533

PLAN KJELLER



Rev. 23.8.90

ALM

Boks 302 Elverum 81 1324 Lysaker
Tlf. 02-124311
Fax. 02-124317

VED ARKITEKT MNAL O.JOHANSEN

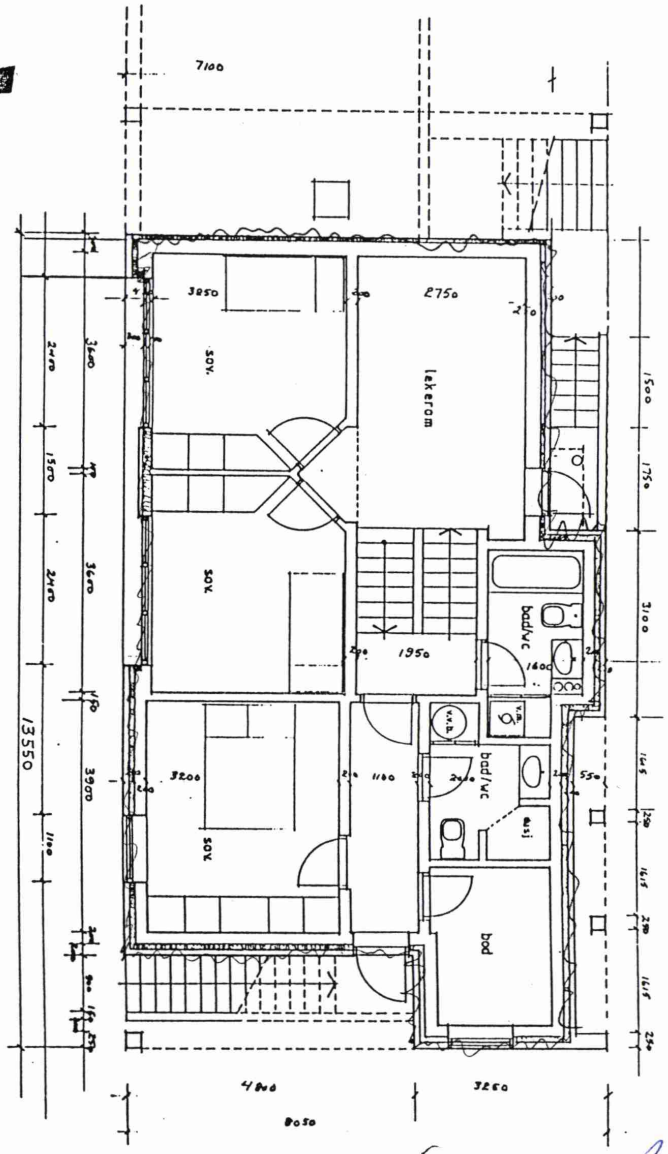
MÅL: 1:100
DATO: 15.6.90

200

RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM., M.N.A.
OSLO

(6)

Sekasjon 3 - 1. etg.



ENEBOLIG FOR FAM. O. JOHANSEN, CARL KJELSENS VEI 23

GNR. 52 BNR. 533

PLAN 1. ETG

ARK. O. JOHANSEN

Boks 302 Elverveien 81 1324 Lysaker
Tlf. 02-124311
Fax 02-124317

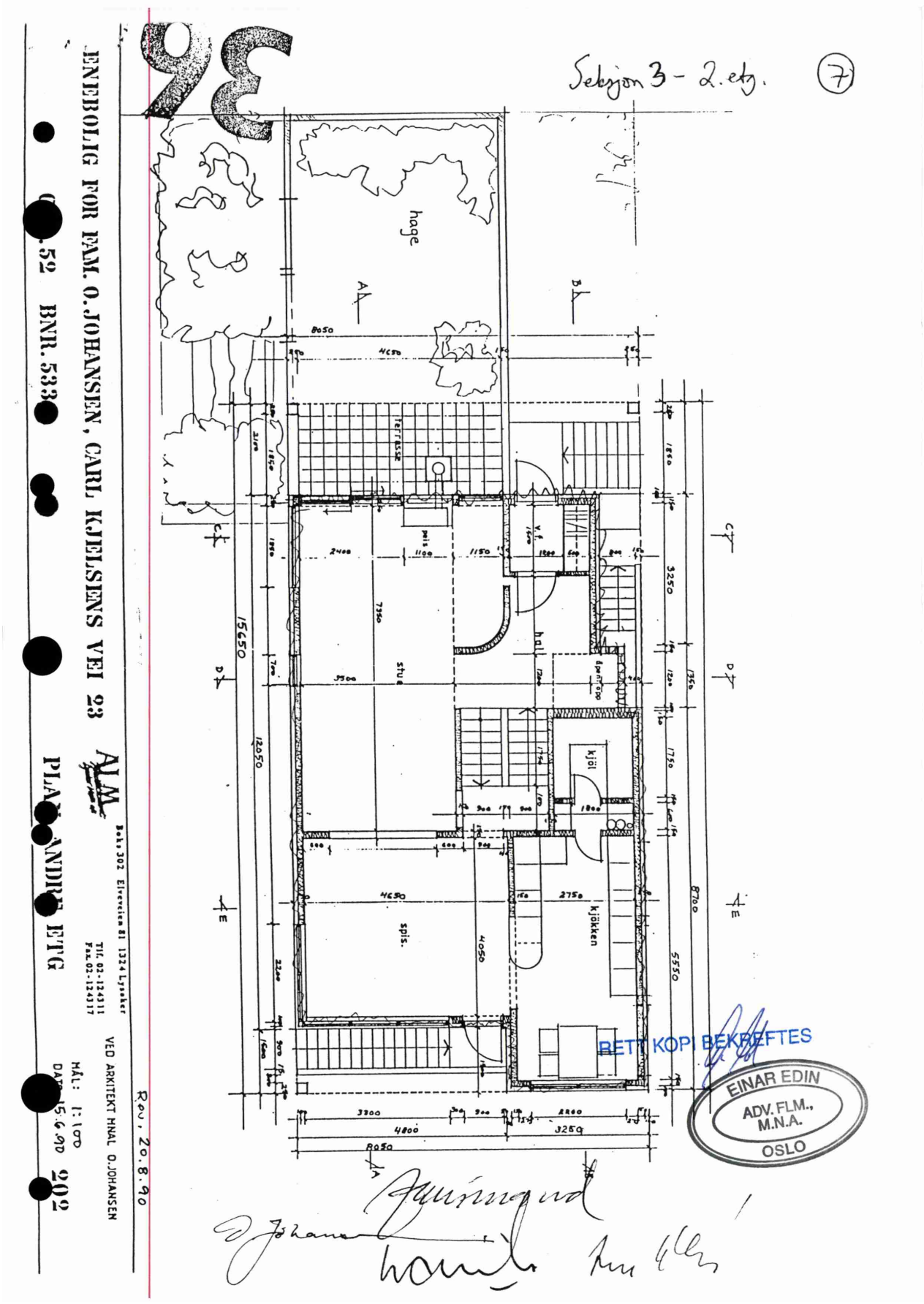
VED ARKITEKT MNAL O. JOHANSEN

MÅL: 1:100
DATO: 6.90

Rev. 20.8.90

RETT KOPI BEKREFTES

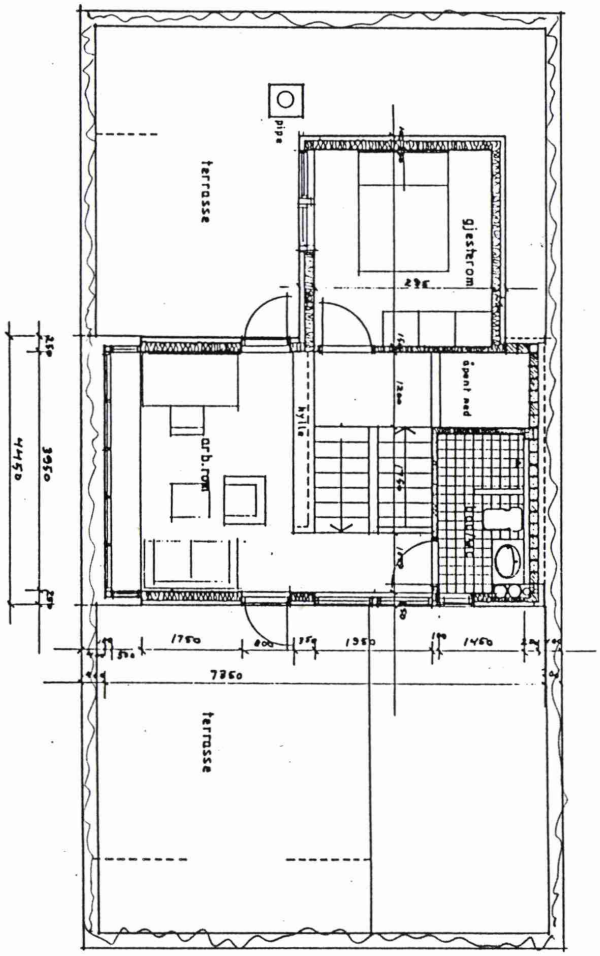
EINAR EDIN
ADV. FLM., M.N.A.
OSLO


Sekjon 3 - 2. etg. (7)
hage
A
B
terrasse
stue
hall
kjøl
spis.
kjøkken
15650
12050
8700
5550
4050
4650
2750
3250
4800
8050
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM., M.N.A.
OSLO
ENEBOLIG FOR FAM. O. JOHANSEN, CARL KJELSENS VEI 23
PLAN ANDRE ETG
GNR. 52 BNR. 533
Rev. 20.8.90
VED ARKITEKT MNAL O.JOHANSEN
Boks 302 Eiendom 81 1324 Lysaker
Tlf. 02-124311
Fax. 02-124317
MÅL: 1:100
DATO: 15.6.90
202

37

(8)

Sekjon 3 - loftsetasje



ENEBOLIG FOR FAM. O. JOHANSEN, CARL KJELSENS VEI 23

GR. 52 BNR. 53

AN

OFT

ALM

Boks 302 Ellingsrudåsen 81 1324 Lysaker
TLF. 02-124311
Fax 02-124317

VED ARKITEKT MNAL O. JOHANSEN

MÅL: 1:100

15.6.90

203

Rev. 20.8.90

RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADV. FLM., M.N.A.
OSLO

DAGBOKFØRT

04.DEC.87 081033

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.52 bnr.533 Carl Kjeldsens vei 23.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1987.11.18 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Carl Kjeldsens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20~~ m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20~~ m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Hylland & Flygind EIENDOMS-UTVIKLING Drammensveien 51, Oslo 2 - Telefon: (02) 44 01 20 - 44 34 88 - 56 72 85

Oslo, den 25/11 1987

Jan Hylland Jan flygind

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Hylland & Flygind EIENDOMS-UTVIKLING Drammensveien 51, Oslo 2 - Telefon: (02) 44 01 20 - 44 34 88 - 56 72 85

Oslo, den 25/11 1987

Jan Hylland Jan Flygind

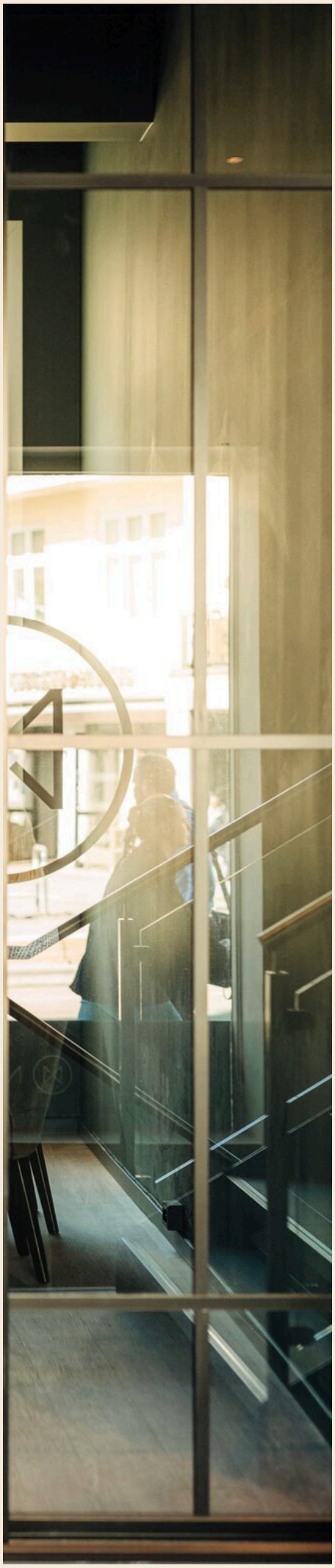
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

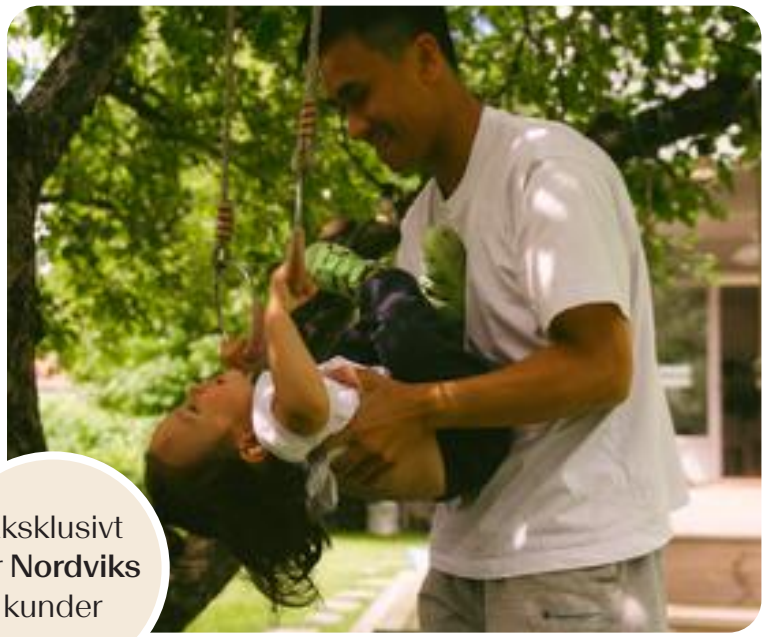


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Kjelsens vei 21A 0860 OSLO
Matrikkel: Gnr 52, bnr 533, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset
Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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