

Charlotte Andersens vei 7R



Velkommen til

Charlotte Andersens vei 7R



Salgsoppgaven produsert 5. august 2025

VINDEREN

Lys og gjennomgående 4-roms villaleilighet pusset opp i 2017 - Solrik balkong - Garasje m/el -Stor og flott felles hage

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	201 100,-
Totalpris	8 191 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995

Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no




weber



Kort fortalt

Meget lys og attraktiv 4-roms villaleilighet med en ettertraktet beliggenhet på Vinderen. Utgang fra stue til solrik balkong. Boligen har en god standard og ble pusset opp i 2017. Innvendig gir boligen et tiltalende og innbydende inntrykk med sine store vindusflater og delikate fargevalg. Området er perfekt for deg som ønsker en sentral og populær beliggenhet i et rolig og barnevennlig strøk.</B>

- Tiltalende topp-/hjørneleilighet over 2 plan
- Gulvareal på 95 kvm
- Pusset opp i 2017
- Varmefolie i gang, stue og kjøkken
- Solrik balkong på 9 kvm
- Garasje med elbillader
- Barnevennlig
- Stor og flott felles hage
- Ekstern bod
- Sameiet disponerer tre gjesteparkeringsplasser
- Nærhet til "alt"

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, kontor og bad.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Kontor og soverom.
Total BRA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i garasje.
Total BRA: 6 kvm.








weber






weber






















THE NEW MAP
MATERIAL WORLD
DELL
THE BOX
WARREN BUFFETT
THE RETURN of the KING
THE COMPLETE FRENCH
WHY NATIONS FAIL
THE WORLD FOR SALE
ALEX BERENSON
DONALD DUCK
Hva er bæs?
SHIP KNOWLEDGE
ALLE TIDERS HISTORIE
KLART DET!
GMAT REVIEW
GMAT MATH WORKBOOK
Kosmos SF
SIGMA 2P







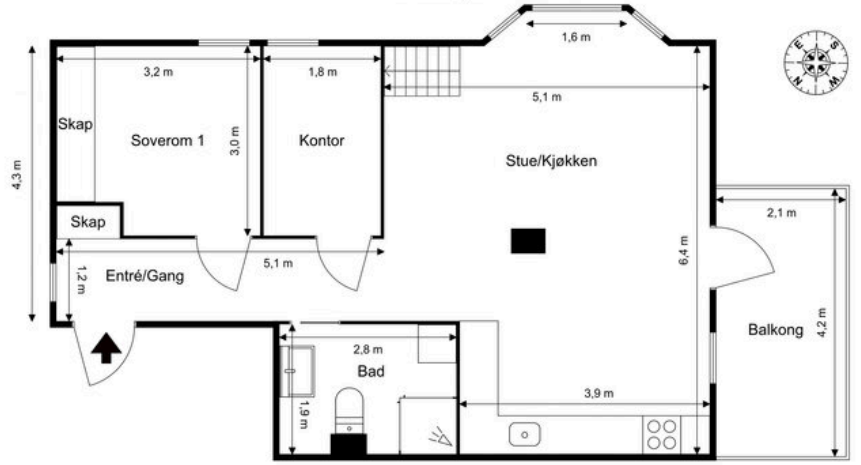








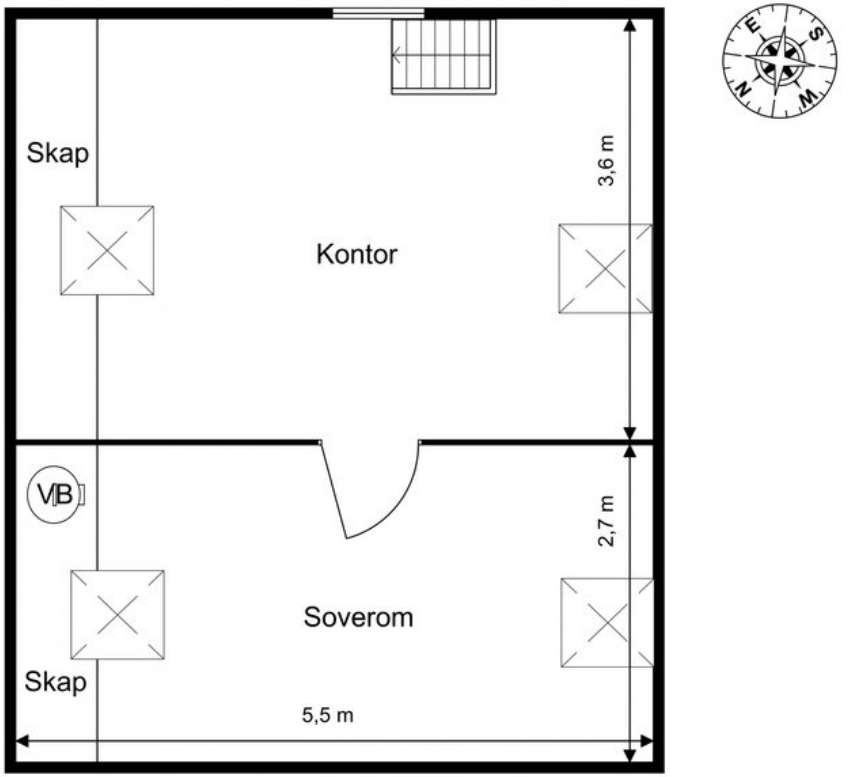
Charlotte Andersens vei 7R, 0374 Oslo
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Charlotte Andersens vei 7R, 0374 Oslo
Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Charlotte Andersens vei 7R

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0807/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO
Gnr 35, bnr 1239, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kim Mentzoni Raaness
Hyeran Raaness

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 203 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, kontor og bad.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Kontor og soverom.
Total BRA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i garasje.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Loft har et gulvareal på 36 kvm. 19 kvm er ikke målbare grunnet lav himlingshøyde.

Innhold

Entré | Gang
Velkommen inn!
Boligen ønsker deg velkommen via en lys og innbydende entré. Her finner du en praktisk innebygget skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass. Det er også rom for en puff, kommode eller annen funksjonell innredning. Det er lagt behagelig varmefolie i gulv.

Stue | Kjøkken
Boligen har en moderne og luftig stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.
Den åpne planløsningen gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spiseplass og øvrig interiør. Veggene er malt i en behagelig, lun blåfarge som skaper en varm atmosfære.
Fra stuen er det direkte utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 9 m^2 - perfekt for ettermiddagssol og hyggelige utestunder.

Kjøkkenet er fra 2017 og levert av Kvik. Det har moderne, glatte fronter og en benkeplate i kompositt (22 mm tykkelse).
Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur fra Grohe - svingbart og med uttrekkbart munnstykke. Kjøkkenet har også lys og stikkontakter under overskapene, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikro og kjøl/frys er integrert. Gulvet er belagt med laminat, vegger er malte, og himlingen har downlights.
Både stue og kjøkken har varmefolie i gulv.

Soverom
Hovedsoverommet ligger i boligens hovedetasje og er romslig med plass til dobbeltseng og nattbord. Skyvedørsgarderobe med speilfronter sørger for god lagringsplass.
Vegg-i-vegg ligger et kontor - ideelt som hjemmekontor eller lekerom.

Bad
Badet ble oppgradert i 2017 og fremstår moderne og funksjonelt.
Flislagt gulv (29,5x59,5 cm) og flislagte vegger (30x60 cm), malt himling med downlights og elektrisk gulvvarme.
Innredningen fra Dansani består av et stilrent servantskap med glatte fronter, overlimt servant og ettgreps armatur fra HansGrohe. Over servanten er det speilskap med integrert belysning og tilhørende veggskap for ekstra oppbevaring.

Loft:

På loftet finner du boligens andre soverom - også dette av god størrelse - samt et åpent kontorområde som egner seg godt som loftstue, hjemmekontor eller lekeområde.
Loftet ble pusset opp i 2017 og har fått nye takvinduer samme år. Rolig og klassisk utsikt mot nabolagets herskapelige bebyggelse. Alle fire takvinduene ble byttet til nye VELUX-vinduer.

Bod
Boligen disponerer en praktisk bod i garasjen på ca. 6 m^2 - perfekt for sesonglagring og ekstra oppbevaring.

Standard

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.
Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv: Det registreres stedvis knirk. Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

-Etasjeskille og gulv: Loft - Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 13mm over 2 meter.

- Balkong: avflassing av maling på rekkverk.

- Vinduer og dører: Loft - avflassing av maling på utvendig karm.

- Konstruksjonsoppbygging: Knevegg i kontor bak gulvlist har misfarging av svertesopp/muggsopp. Det er begrenset/mangelfull ventilering.

- Ildsted: Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

- Kjøkken: Fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum. Det er ikke påvist bruk automatisk vannstopper etter dagens krav.

- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

- Elektrisk: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2017.

- Overflater: Mindre kosmetiske skader i overflate som tilsier behov for tiltak.

- Bad:
Avflassing av maling på nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres knirk i gulvet etter løse gulvfliser.

- 2 etasje: Avflassing av maling på utvendig karm.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Ytterdør, balkongdør/innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 31mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i fellesanlegg med elbil-lader og automatisk portåpner. Det er montert nye garasjeporter i 2025.

Sameiet disponerer i tillegg tre biloppstillingsplasser.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Utførte oppgraderinger og påkostninger på boligen:

Totaloppussing i 2017:
- Boligen ble totalrenovert med strukturelle endringer.
- Nye laminatgulv og downlights i hele leiligheten.
- Gulvvarme i entré, stue og kjøkken. Panelovner i alle rom.

Kjøkken:
- Nytt kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer: kjøl/frys, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad:
- Flislagte gulv og vegger, malte overflater og downlights i himling.
- Baderomsmøbler fra Dansani, vegghengt toalett og gulvvarme.

Loft:
- Fire nye Velux takvinduer (2017).
-200 liters varmtvannsbereder (2017).
- To oppbevaringsplasser med skyvedører under takvinduer.

Øvrige oppgraderinger:
- Skyvedørsgarderober i entré og hovedsoverom.
- Motorisert markise med fjernkontroll (2020).
- Ny garasjeport med fjernkontroll og bryter (juni 2025).

2017

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2017 av JS Entreprenør. Det ble lagt ny smøremembran på gulv med nødvendige mansjetter og tettedetaljer. Gulv og vegger ble flislagt med 30x60 cm fliser, og i dusjsonen ble det lagt mosaikkfliser for bedre fall og sklisikkerhet. Det ble også installert varmekabler i gulvet. Det ble montert vegghengt toalett og ny baderomsinnredning

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av badet i 2017 ble det lagt nytt smøremembran på gulv, inkludert mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Arbeidet ble utført av JS Entreprenør som del av komplett våtromsoppbygging.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2017. Det ble lagt nytt smøremembran med mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer, utført av JS Entreprenør som del av komplett våtromsoppbygging. Samtidig installerte Forland. Rør AS nytt rør-i-rør-system og skjult avløpssystem for hele leiligheten. Dette omfattet tilkobling til toalett, dusj, servant og vaskemaskin.

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: I august 2017 ble Velux-vinduer skiftet ut av Løwenstein Tømrer AS. I den forbindelse ble det avdekket råteskader og vanninntrengning i taket rundt vinduene. Taket over og mellom vinduene var i dårlig stand, og det ble derfor lagt nytt undertak, sløyfer og lekter i dette området. Utvekslingen rundt ett av vinduene ble også rettet opp for korrekt montering.

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: I august 2017 ble det elektriske anlegget tilnærmet totalrenovert av Huselektriker AS.
Det ble lagt skjult gulvvarme i bad, entré og stue/kjøkken og satt inn downlights i alle rom i begge etasjer. I tillegg ble det montert komfyrvakt til platetopp og lagt opp stikkontakt i bod tilknyttet garasjeanlegg. Enkelte eksisterende koblingsbokser ble beholdt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Den 07.08.2017 ble det gjennomført sluttkontroll av Huselektriker AS etter oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med totalrenoveringen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den 14.06.2022 ble det montert ladestasjon i garasjeanlegget av Elektriker Gruppen AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I august 2017 ble røranlegget i leiligheten oppgradert av Forland Rør AS. Det ble installert nytt rør-i-rør-system for hele leiligheten, samt komplett avløpssystem skjult i gulv og vegger med plugging

av eksisterende anlegg. Arbeidet omfattet tilkobling og opplegg til vegghengt toalett, dusj, servant, vaskemaskin, kjøkken og varmtvannsbereder på loft.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Sprekker i fug og én av flisene på baderomsgulvet. Ingen kjente lekkasjer.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Det observeres noe mørk misfarging i veggen i andre etasje i vinterhalvåret, trolig grunnet kondens. Det merkes også noe trekk fra enkelte vinduer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 07.07.2025.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig
Bygningen er oppført på støpt gulv på grunn. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag.

Innvendig

Vinduer:
Vinduer med 3-lags glass.
Vinduer med 2-lags glass.
2 etasje: vinduer og balkongdør fra 1996.
Takvindu er skiftet i 2017 (eiers opplysning).

Dører: innerdører har hvit omramning samt 3-speil. Innerdører fra 2017.
Entrédør har brannklassifisering B30.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2017 og type Kvik. Det er montert komfyrvakt.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme via folie.
Opplegg for ildsted. Innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med en tykkelse på 22mm.
Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Bad:

Badet er renovert i 2017 iht. opplysninger i fra eier.
Flis på gulv 29,5x59,5 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med en bredde på 121,5cm og glatte skuffefronter. Speilskap med lys og veggskap i glatt utførelse. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Elektrisk:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2017, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montering av ladestasjon iht. tilbud. Datert 08.06.2022, utført av Elektriker gruppen AS.
2017: Nesten total rehabilitering av det elektriske anlegget i alle rom.
Kun noen få eksiterende koblingsbokser er beholdt.
Opplegg av skult gulvvarme i bad, entre/gang og stue/kjøkken.
Opplegg stikkontakt i bod i garasjeanlegg.
Opplegg til komfyrvakt til platetopp.
Datert 08.07.2017, uført av Huselektriker AS.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap, stekeovn og mikrobølgeovn medfølger.

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

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Varmefolie i gang, stue og kjøkken
- Opplegg for ildsted

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8684 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles forsikring, kommunale avgifter, felles strøm, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Tilknyttet fiber fra Viken Fiber (Altibox). 1099 kr/mnd

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

Eiendomsskatt

Kr 877,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 716 855,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 867 418,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Charlotte Andersens vei 7R, orgnr. 920453996

Om sameiet

Sameiet Charlotte Andersens vei 7R er et lite og veldrevet sameie bestående av totalt 4 seksjoner. Sameiet er rolig og oversiktlig, med en hyggelig atmosfære og god naboskap.

Eiendommen har en felles, grønn hage som gir gode muligheter for rekreasjon og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret. Her er det også tilgang til parkeringsplasser og boder tilhørende hver seksjon, noe som gir praktisk lagringsplass og enkel parkering i hverdagen.

Det er nylig blitt påkostet med:
- Fire nye fjernkontroller til garasjeanlegget.
- Garasjeportene oppgradert med ny, hvit overflate, noe som gir et mer moderne og enhetlig uttrykk.

Sameiet har god økonomisk styring og det er opplyst at det per nå finnes tilstrekkelige midler på sameiets konto til å dekke vedlikehold og eventuelle tiltak. Det er ingen planlagte økninger i fellesutgiftene i nærmeste fremtid.

Forretningsfører

Svein Erik søgård

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 4 884,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I resultatregnskapet er det per 31.12.2024 105.888,- i egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold i tillatt ihht lovverk.

Sameiets forsikring

IF

Polisenr. SP0000457291.14.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 783 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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Charlotte Andersens vei ligger rolig og tilbaketrukket til på Vindern i Oslo, et svært ettertraktet og veletablert boligområde i bydel Vestre Aker. Området preges av klassisk villabebyggelse, grønne hager og små, lite trafikkerte boliggater. Her bor du i et fredelig nabolag med høy bokvalitet, perfekt for både barnefamilier og dem som ønsker et stille og trygt bomiljø.

Fasiliteter og servicetilbud:
Rett i nærheten finner du Vinderen sentrum, som byr på et bredt utvalg av dagligdagse fasiliteter. Her finnes blant annet dagligvarebutikker (bl.a. Coop Mega), apotek, Vinmonopol, frisører, kafeer og restauranter. Det er også flere helsetjenester i området, som legekontor, tannlege og fysioterapi. For den treningsglade finnes treningssentre som Sats Vinderen og flere gode turmuligheter rett utenfor døren.
Med bare 4–5 kilometer til Oslo sentrum har du kort vei til alt byen har å by på, enten du skal på jobb, møte venner på kafé, eller oppsøke kulturtilbud, restauranter og shopping. Sentrum er lett tilgjengelig både med T-bane, sykkel og bil, noe som gir en praktisk hverdag og stor fleksibilitet.

Kollektivtilbud:
Kollektivdekningen er meget god. Fra Vinderen T-banestasjon (linje 1 - Frognerseterbanen) kommer du deg til Majorstuen på ca. 5 minutter og til Nationaltheatret på rundt 8–10 minutter. Det finnes også flere bussruter i nærheten, og kollektivtrafikken går hyppig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo. Området har også gode sykkelveier og kort vei til Ring 2 og Sørkedalsveien for deg som kjører bil.

Rekreasjonsmuligheter:
Frognerparken ligger bare en kort sykkel- eller joggetur unna. Parken er en av Oslos mest populære rekreasjonsområder og byr på store grøntarealer, lekeplasser, skulpturparken til Gustav Vigeland, kafétilbud og fine stier for både tur og mosjon. Om sommeren er parken et populært sted for piknik og utendørsaktiviteter.

Området er svært barnevennlig, med mange lekeplasser, grønne parker og kort vei til aktiviteter som skøytebaner om vinteren og klatreparker, museer og badeplasser om sommeren.

Fra Charlotte Andersens vei har du kort vei opp til ikoniske Holmenkollen - et av Oslos mest populære utfartsområder. Med bare ca. 10 minutter med T-bane fra Vinderen, eller 7–10 minutter med bil, er Holmenkollen lett tilgjengelig for både hverdagstur og helgeutflukt.
Det er også kort vei til idrettsanlegg, tennisbaner og skianlegg i Holmenkollen og Tryvann. Om vinteren er området ideelt for både langrenn og alpint. Sykkelveiene

oppover mot marka gir gode forhold for både terrengsykling og landeveissykling.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.03.1995.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger byggemeldte tegninger for eiendommen, men at det er avvik mellom disse og dagens bruk/løsning. Endringene er ikke byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene, og det foreligger ikke ferdigattest for aktuelle tiltak. I henhold til gjeldende praksis utstedes det ikke ferdigattest for byggesaker eller meldinger som er opprettet før 1998 og ikke er avsluttet.

Avvikene omfatter blant annet:
Kjøkken er flyttet til tidligere soverom, og vegg er åpnet for å skape en mer åpen stue-/kjøkkenløsning.
Tidligere kjøkken er innredet med nytt soverom og kontor.

Bod er innlemmet i soverommet. Dette er søknadspliktig.
Takvinduer er etablert uten byggemelding. Dette er søknadspliktig da det regnes som fasadeendring.

Dør mellom gang og stue er fjernet.
Det er montert trapp fra stue opp til loftsetasje.

Loftsetasjen ser ikke ut som å være godkjent som innredet oppholdsrom, verken i byggemeldte tegninger eller i seksjoneringen. Kjøper må derfor være oppmerksom på at bruk av denne etasjen til varig opphold ikke er i samsvar med godkjent bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår i dag, og påtar seg all risiko knyttet til fremtidig bruk, herunder mulige pålegg fra kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 201902512
Saken gjelder: Risveien 9 B med flere

Saksnr: 201710722
Saken gjelder: Risbakken 1. Utvidelse av gravlund - Ris kirke.

Pågående byggesaker:
Holmenveien 9 - Oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 202117284

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:

301/35/1239/3:
07.09.1993 - Dokumentnr: 41872 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:298 Snr:1
Bestemmelse om disposisjonsrett til hageareal
Bestemmelse om adkomstrett m/fl.best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1239
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2025 - Dokumentnr: 764873 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.05.1995 - Dokumentnr: 24084 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/330

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 900,-
Nordvik grunnpakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*3 kr. 14 700,-

Utlegg:
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Samlet skal selger betale kr. 145 258,- 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.

Vedlegg

Charlotte Andersens vei 7R

Charlotte Andersens vei 7R

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.)	440 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Smestad skole (1-7 kl.)	604 elever, 33 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	576 elever, 34 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.6 km

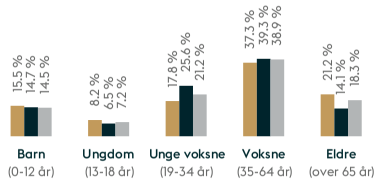
Offentlig transport

Vinderen	Linje 1	7 min 🚶 0.5 km
Viggo Hansteens vei	Linje 46	9 min 🚶 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	21 min 🚶 1.5 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 10.3 km

Barnehager

Holmenveien barnehage (0-5 år)	175 barn	12 min 🚶 0.9 km
Diakonhjemmet barnehage Steine...	59 barn	13 min 🚶 1 km
Montessoribhg. Solsikken Låven...	25 barn	15 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen vestre/Borgen	1 727	729
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Vindern skole	9 min 🚶
Riis skole	12 min 🚶
SATS Vinderen	7 min 🚶
Mudo Vinderen	8 min 🚶

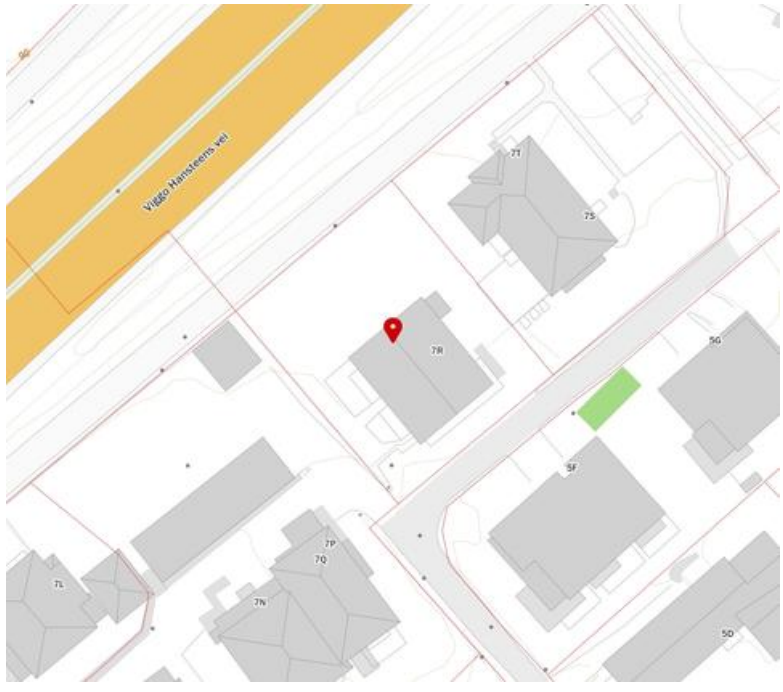
«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Charlotte Andersens vei 7R
0374 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1995
BRA: 82 m^2
BRA-i: 76 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	9	1	1

Supertakst
GNR: 35 BNR: 1239 SNR: 3

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Charlotte Andersens vei 7R
0374 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33509

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 31mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.

TG2:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Loft:
Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 13mm over 2 meter.

TG1:
Loft:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Avflassing av maling på rekkverk.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue.
Eier opplyser å ha lagt løse fliser over terrassebord etter byggeår.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Loft:
Avflassing av maling på utvendig karm.

2 etasje:
Avflassing av maling på utvendig karm.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Ytterdør, balkongdør/innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Loft:
Takvindu er skiftet i 2017 (eiers opplysning).
Vindu i gavelvegg fra 1996.
Innerdør fra 2017.

2 etasje:
Vinduer og balkongdør fra 1996.
Innerdører fra 2017.

Anbefalte tiltak

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2:
Knevegg i kontor bak gulvlist har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Det er begrenset/mangelfull ventilering.

Beskrivelse:
Loftet er pusset opp i 2017 (eiers opplysning)

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Merknad:
Ved installasjon av ildsted bør styret informeres samt bruke fagpersoner med fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.
Det er ikke påvist bruk automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2017 og type Kvik. Det er montert komfyrvakt.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme via folie.
Opplegg for ildsted. Innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med en tykkelse på 22mm.
Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Varmtvannsbereder: Loft, soverom

Oppsummering

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Merknad: Bereder er plassert i rom uten sluk, men er lekkasjesikret med automatisk vannstopper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Avflassing av maling på nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres knirk i gulvet etter løse gulvfliser.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2017 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Oppsummering av fukt

TG2:
Ved inspeksjon av himling på bad ble det registret bruk av plast på varm side.

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

TG2:
Mindre kosmetiske skader i overflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2017, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montering av ladestasjon iht. tilbud. Datert 08.06.2022, utført av Elektriker gruppen AS.
2017: Nesten total rehabilitering av det elektriske anlegget i alle rom.
Kun noen få eksiterende koblingsbokser er beholdt.
Opplegg av skult gulvvarme i bad, entre/gang og stue/kjøkken.
Opplegg stikkontakt i bod i garasjeanlegg.
Opplegg til komfyrvakt til platetopp.
Datert 08.07.2017, uført av Huselektriker AS.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.7.2025	**30.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Kim Mentzoni Raaness** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Charlotte Andersens vei 7R, 0374 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**35**	Bruksnr:	**1239**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1995** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Selveierleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + loft. Felles garasjeanlegg. Leiligheten er pusset opp med nye overflater, bad/kjøkken i 2017. Høyeste/laveste takhøyde måles til å være ca 2,12-0,90m i kontor i loft. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,38m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,32m i
bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken/bad. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning samt 3-speil. Entrédør har brannklassifisering B30.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt gulv på grunn. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	17	17	0	0	0
2. etasje	59	59	0	0	9
Bod i garasjeanlegg	6	0	6	0	0
Totalt m²	**82**	**76**	**6**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	36	17	19
Totalt m²	**36**	**17**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	17	17	0	Kontor, soverom.	
2. etasje	59	59	0	Entre/gang, soverom, kontor, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**76**	**76**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bod i garasje på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,60m.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader samt automatisk portåpner.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha lagt løse fliser over terrassebord etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på rekkverk. Beskrivelse: Sørvest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue. Eier opplyser å ha lagt løse fliser over terrassebord etter byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning samt 3-speil. Entrédør har brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Loft: Takvindu er skiftet i 2017 (eiers opplysning). Vindu i gavelvegg fra 1996. Innerdør fra 2017. 2 etasje: Vinduer og balkongdør fra 1996. Innerdører fra 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Loft: Avflassing av maling på utvendig karm. 2 etasje: Avflassing av maling på utvendig karm. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Ytterdør, balkongdør/innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: Loft: Takvindu er skiftet i 2017 (eiers opplysning). Vindu i gavelvegg fra 1996. Innerdør fra 2017. 2 etasje: Vinduer og balkongdør fra 1996. Innerdører fra 2017.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2:
Knevegg i kontor bak gulvlist har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Det er begrenset/mangelfull ventilering.

Beskrivelse:
Loftet er pusset opp i 2017 (eiers opplysning)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

TG3:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 31mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.

TG2:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Loft:
Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 13mm over 2 meter.

TG1:
Loft:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Merknad:
Ved installasjon av ildsted bør styret informeres samt bruke fagpersoner med fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.
Det er ikke påvist bruk automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2017 og type Kvik. Det er montert komfyrvakt.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme via folie. Opplegg for ildsted. Innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med en tykkelse på 22mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde måles til ca: Loft: kontor: 2,12-0,90m 2.etasje: Entre/gang: 2,37m Bad: 2,32m Stue: 2,38m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2025.	

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Normal slitasjegrad i henhold til alder.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
TG1: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2017. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2017.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Merknad: Via korrespondanse mellom utførende rørlegger opplyses det at avrenning fra fordelerskap er sammenkoblet med drenshullet til vegghengt wc.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2017.
Fordelerskap er plassert i himling i bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i soverom.
Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montering av ladestasjon iht. tilbud. Datert 08.06.2022, utført av Elektriker gruppen AS.
2017: Nesten total rehabilitering av det elektriske anlegget i alle rom.
Kun noen få eksiterende koblingsbokser er beholdt.
Opplegg av skult gulvvarme i bad, entre/gang og stue/kjøkken.
Opplegg stikkontakt i bod i garasjeanlegg.
Opplegg til komfyrvakt til platetopp.
Datert 08.07.2017, uført av Huselektriker AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

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.

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2017, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montering av ladestasjon iht. tilbud. Datert 08.06.2022, utført av Elektriker gruppen AS.
2017: Nesten total rehabilitering av det elektriske anlegget i alle rom.
Kun noen få eksiterende koblingsbokser er beholdt.
Opplegg av skult gulvvarme i bad, entre/gang og stue/kjøkken.
Opplegg stikkontakt i bod i garasjeanlegg.
Opplegg til komfyrvakt til platetopp.
Datert 08.07.2017, uført av Huselektriker AS.

6.12 Varmtvannsbereder: Loft, soverom

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017 (eiers opplysning)	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Merknad: Bereder er plassert i rom uten sluk, men er lekkasjesikret med automatisk vannstopper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 29,5x59,5 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 121,5cm og glatte skuffefronter. Speilskap med lys og veggskap i glatt utførelse. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2017 iht. opplysninger i fra eier.

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

Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Avflassing av maling på nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres knirk i gulvet etter løse gulvfliser.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2017 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Endrer ikke tilstandsgrad.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2017.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-2

TG2:
Ved inspeksjon av himling på bad ble det registret bruk av plast på varm side.

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.15 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Mindre kosmetiske skader i overflate som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig TG-2

TG2:
Mindre kosmetiske skader i overflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Raaness, Kim Mentzoni	9578-5998-4-1093672	2025-07-11 19:59:26
Raaness, Hyeran	9578-5993-4-4035285	2025-07-11 20:03:01

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
11. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0807/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kim Mentzoni Raaness, Hyeran Raaness

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2001

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: SP457291.2.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2017 av JS Entreprenør. Det ble lagt ny smøremembran på gulv med nødvendige mansjetter og tettedetaljer. Gulv og vegger ble flislagt med 30x60 cm fliser, og i dusjsonen ble det lagt mosaikkfliser for bedre fall og sklisikkerhet. Det ble også installert varmekabler i gulvet. Det ble montert vegghengt toalett og ny baderomsinnredning

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av badet i 2017 ble det lagt nytt smøremembran på gulv, inkludert mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Arbeidet ble utført av JS Entreprenør som del av komplett våtromsoppbygging.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2017. Det ble lagt nytt smøremembran med mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer, utført av JS Entreprenør som del av komplett våtromsoppbygging. Samtidig installerte Forland Rør AS nytt rør-i-rør-system og skjult avløpssystem for hele leiligheten. Dette omfattet tilkobling til toalett, dusj, servant og vaskemaskin

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: I august 2017 ble Velux-vinduer skiftet ut av Løwenstein Tømrer AS. I den forbindelse ble det avdekket råteskader og vanninntrengning i taket rundt vinduene. Taket over og mellom vinduene var i dårlig stand, og det ble derfor lagt nytt undertak, sløyfer og lekter i dette området. Utvekslingen rundt ett av vinduene ble også rettet opp for korrekt montering.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I august 2017 ble det elektriske anlegget tilnærmet totalrenovert av Huselektriker AS. Det ble lagt skjult gulvvarme i bad, entré og stue/kjøkken og satt inn downlights i alle rom i begge etasjer. I tillegg ble det montert komfyrvakt til platetopp og lagt opp stikkontakt i bod tilknyttet garasjeanlegg. Enkelte eksisterende koblingsbokser ble beholdt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Den 07.08.2017 ble det gjennomført sluttkontroll av Huselektriker AS etter oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med totalrenoveringen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den 14.06.2022 ble det montert ladestasjon i garasjeanlegget av Elektriker Gruppen AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I august 2017 ble røranlegget i leiligheten oppgradert av Forland Rør AS. Det ble installert nytt rør-i-rør-system for hele leiligheten, samt komplett avløpssystem skjult i gulv og vegger med plugging av eksisterende anlegg. Arbeidet omfattet tilkobling og opplegg til vegghengt toalett, dusj, servant, vaskemaskin, kjøkken og varmtvannsbereder på loft.

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?

Ja

Beskriv: Sprekker i fug og én av flisene på baderomsgulvet. Ingen kjente lekkasjer.

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Det observeres noe mørk misfarging i veggen i andre etasje i vinterhalvåret, trolig grunnet kondens. Det merkes også noe trekk fra enkelte vinduer.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 07.07.2025

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?
Nei

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0807/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Raaness, Hyeran	2025-07-11	Raaness, Kim Mentzoni	2025-07-11

Identifikasjon: bankID Raaness, Hyeran

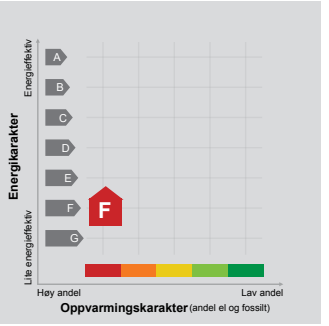
Identifikasjon: bankID Raaness, Kim Mentzoni

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Charlotte Andersens vei 7R
Postnummer	0374
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	1239
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81170347
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-151189
Dato	05.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R

Sameiet Charlotte Andersens vei 7R – er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 35 bnr. 1239 i Oslo kommune.

Sameiets styre skal ha fire medlemmer.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Kim Mentzoni Raaness

Charlotte Andersens Vei 7R
0374 Oslo

Vår ref: 14-0807/24
Oslo, 02.07.2025

Megleropplysninger på Charlotte Andersens vei 7R - gnr. 35, bnr. 1239, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kim Mentzoni Raaness	Charlotte Andersens Vei 7R, 0374 Oslo	26.06.1986
Hyeran Raaness	Charlotte Andersens vei 7 R, 0374 Oslo	18.03.1982

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

Navn på					
Styreleder	Navn: Svein Erik Søgård	Tlf: 91775958	E-post: sesogard@gmail.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 35	Bnr. 1239	Snr. 3	Kommune Oslo	
Sameiets org.nr:	920453996	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☒ Ja ☐ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF SP0000457291.14.1.				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

NORDVIK
nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	En plass i fellesgarasje, følger eieren/leiligheten.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? I henhold til lovverk			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreleder			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 19534	Seksjonens andel formue? Kr 4884		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2500	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Den 15 hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, kommunale gebyrer, fellesstrøm, enkelt vedlikehold.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

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

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:
Huset malt i 2015. Nye garasjeporter installert april 2025.

For Kim Mentzoni Raaness

Oslo 10.07.2025
Sted, dato

Svein Erik Søgård sign.
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 t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Therese Kobbeltvedt
Backoffice

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 993 62 354
t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Vedtekter for
Sameiet Charlotte Andersens vei 7R
i Oslo kommune

Mellom eiere av ideelle andeler av eiendommen Charlotte Andersens vei 7R's grunn med påstående bebyggelse er det inngått følgende sameiekontrakt, med virkning fra 18.04.95 :

1. Sameiets navn er Charlotte Andersens vei 7R. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner) på eiet grunn Charlotte Andersens vei 7R.

2. Sameiets formål er å ivareta deltagernes interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av bebyggelse og tomt på ovenstående eiendom. Sameiets rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 og disse vedtekter. Erverv av seksjon eller leietaker av bruksenhet må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Overtagelse til firma, juridiske personer m.v. ansees av disse vedtekter som saklig grunn, dvs. kun fysiske personer kan eie.

3. Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, samt rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer med de for sameiet til enhver tid gjeldende husordensregler. Sameiets styre kan forandre disposisjonsretten over kjeller og boder.

4. Sameiet ledes av et sameiestyre på 4 medlemmer med varamann hvorav en velges som daglig leder. Sameiestyret velges av og blant sameierne for ett år av gangen. Valget foretas av årsmøtet som er sameiets øverste myndighet. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av samtlige styremedlemmer i fellesskap. Alle vedtekter i sameiestyret treffes ved simpelt flertall.

5. Sameiets styre skal forestå sameiets daglige drift, hvis oppgaver fordeles på styrets medlemmer. Sameiet skal delta aktivt i dugnader og annen arbeidsinnsats. De medlemmer av sameiet som ikke kan delta på disse aktiviteter, skal yte sameiet en økonomisk kompensasjon, fastsatt etter nærmere avtalte timesatser.

6. Sameieren har rett til fritt å selge eller pantsette sin seksjon med tilhørende eierandel uten styrets godkjennelse. Ved overdragelse må selger sørge for at kjøper binder seg til den gjeldende sameieavtale.

7. Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

8. Sameiestyret er bemyndiget til å treffe avgjørelse i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen. For større reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, som ikke er uoppsettelig, må samtykke på forhånd være gitt av sameiet.

9. Sameiere plikter å følge de husordensregler som er fastsatt i ordensreglementet og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens plikt overfor sameiet.

10. En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer ordensreglementet, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid kan etter vedtak av sameiets styre tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gis av sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at melding er mottatt, ved klage til årsmøtet. Sistnevntes avgjørelse blir endelig hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få kjent avgjørelsen ugyldig. Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier, som må godkjennes av sameiestyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

11. Årsmøtet i sameiet avholdes hvert år innen januar måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til sameierne med minst 14 dagers varsel.

    Ved ordinært årsmøte behandles:

    1) Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
    2) Valg av nytt styre.
    3) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

    Med innkallelsen skal følge årsberetning og regnskap.

12. Beslutninger fattes med simpelt flertall. En sameier har en stemme for hver seksjon vedkommende disponerer. Det er anledning til å møte med fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

13. For beslutning om vedtektsendring kreves 3/4 flertall både blant de møtende, og av samtlige eksisterende stemmer.

14. Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer 1/4 av sameiet. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinære årsmøter kan det bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtatt, Oslo 18.04.1995
Revidert, Oslo 10.07.1995
Revidert, Oslo 28.01.1997 (se vedlegg)

Halvor Valstad	Sindre Jølstadengen	Jan-Erik Raste	Marit Støbakk
Formann	Viseformann	Styremedlem	Sameier

Vedlegg:

- Regler for innbetaling og administrasjon av fellesutgifter i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R"
- Regler for gjennomføring av fellesaktiviteter (dugnad o.l.) i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R".
- Tillegg til vedtekter, vedtatt 28.01.97

Regler for innbetaling og administrasjon av fellesutgifter i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R"

1. Sameiet benytter en egen konto i Den norske Bank - konto nr. 5394.05.04240. Alle uttak fra denne kontoen skal godkjennes av et flertall av sameierne, og alle uttak må underskrives av minst to av sameierne. Sameiets formann/forretningsfører kan belaste kontoen med kostnader i forbindelse med sameiets forsikring og kommunale fellesavgifter uten å kontakte alle sameierne.

2. For hver enhet i sameiet betales et beløp på kr. 1500,- pr. kvartal til sameiets konto i Den norske Bank. Kvartals-beløp justeres på årlig generalforsamling i sameiet, basert på reelle erfaringer med sameiets årlige utgifter og eventuelle planer for investeringer. Nytt beløp må godkjennes i samsvar med sameiets vedtekter.

3. Fellesutgifter skal betales innen første virkedag i hvert kvartal (1/1, 1/4, 1n og 1/10). Sameiets formann/forretningsfører er ansvarlig for å distribuere innbetalingsblanketter til sameierene.

4. Ved salg av leilighet i sameiet vil utgående sameier få utbetalt en ideell del av et eventuelt innestående beløp på sameiets konto på dato for overgivelse av sameie-seksjon til ny eier. Eventuelt utestående beløp må betales inn til sameiets konto før erverv av seksjon i sameiet godkjennes av sameiets styre (jfr. sameiets vedtekter, punkt 2).

Charlotte Andersens vei 7R
0374 OSLO
___ / ___ , 1995

Marit Støbakk Sindre Jølstadengen Jan-Erik Raste Halvor Valstad

Regler for gjennomføring av fellesaktiviteter (dugnad o.l.) i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R".

1. Fellesaktiviteter skal varsles i rimelig tid (normalt 14 dager i forveien) til alle sameiere, slik at alle har mulighet til å planlegge deltagelse på seksjonens vegne.
Hvis særlige grunner taler for det, kan en eller flere av sameierne kreve at fellesaktivitetene utsettes.

2. De medlemmer av sameiet som ikke kan delta på en varslet fellesaktivitet, skal yte sameiet en økonomisk kompensasjon, stor kr. 300, for hvert fravær. I særlige tilfeller kan sameiestyret, ved innkallelse til fellesaktivitet, bestemme at kompensasjon for ikke å delta skal være forskjellig fra normal kompensasjon.

Kompensasjon for ikke å delta på varslet fellesaktivitet skal betales til sameiets konto i henhold til tidsfrister angitt av sameiets styre. Sameiets formann/forretningsfører er ansvarlig for å distribuere innbetalingsblanketter til de aktuelle sameierne.

Charlotte Andersens vei 7R
0374 OSLO
___ ! ___ , 1995
Marit Støbakk Sindre Jølstadengen Jan-Erik Raste Halvor Valstad

Sameiet Charlotte Andersens vei 7R
Vedtektsendringer, vedtatt 28.01.97

Følgende forslag til endringer i vedtekter for Sameiet Charlotte Andersens vei 7R ble enstemmig vedtatt på årsmøtet i sameiet 28.01.97:

1. Dersom fellesutgifter ikke er betalt innen forfall, eller innen 2 uker etter mottak av innbetalingsblankett, skal sameiets formann/forretningsfører øke beløp på neste innbetalingsblankett for aktuell(e) sameier(e) med kr. 100. Dersom innbetaling er ytterligere minimum en måned forsinket, skal beløpet økes med kr. 100 for hver måneds forsinkelse.
Utgangspunkt for beregning av tillegg skal være kvittering fra Bankenes Betalingssentral.

2. Vesentlige eksteriørmessige endringer i tilknytning til hver enkelt seksjon i sameiet skal meddeles resten av sameierne før de eventuelt gjennomføres. Dersom minst. av sameierne motsetter seg at endringen gjennomføres, skal endringen ikke gjennomføres.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått midlt brukstillatelse

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Evensgaard, Steen
Fridthjof Nansens plass 8

0160 OSLO

Moe, Terje
Block Watne A/S
Pustutveien 18

0478 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940007506	95/19704

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingar Bue	27. mars 1995

Arbeidssted : 035/1239 Charlotte Andersens vei 7K
Byggherre : Evensgaard, Steen, Fridthjof Nansens plass 8, 0160 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - FLERMANNSBOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.2.96.**

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

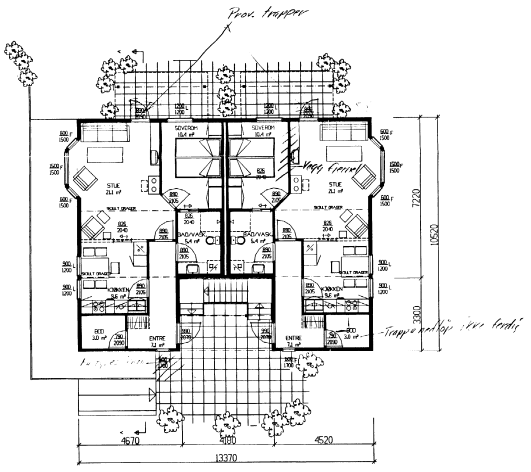
1. Det må innsendes korrigerte plan- og fasadetegninger i 2 ekspl. i overrensstemmelse med det utførte arbeidet som må søkes godkjent.
2. Det må innsendes korrigert situasjonskart for husets plassering og med parkeringsplassene inntegnet.
3. Det må oppsettes forskriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt ved ved hovedvei.
4. Klage til byutviklingskommiteen må være ferdigbeshandlet.
5. Terrenget rundt huset må opparbeides og planeres med fall fra huset.
6. Det må opparbeides biloppstillingsplasser som godkjent.
7. Hovedtrapp/adkomst i terrenget må få rekkverk/håndløper.
8. Jernbjelkeutstikk ved terreng hovedtrapp/søppelrom må fjernes.
9. Adkomst til terrasse ved hovedinngang må holdes avstengt inntil terrenget er oppfylt.
10. Dører til terrasse i 1.etg. leiligheter må holdes avstengt inntil permanente trapper med repos og rekkverk er oppsatt.
11. Det må konfereres med stedets feiermester angående feiing og adkomst til pipe over tak. Pipeattest må foreligge.
12. Nytt kjellerrom for leiligheten i 1.etg. på nordvestsiden må ferdigstilles og adkomst holdes avstengt inntil arbeidet er fullført.
13. Røykvarslere i leilighetene må festes.
14. Bekreftelse fra OVA at de sanitære installasjoner er godkjent av OVA må innsendes.
15. Det må tettes rundt gjennomføringer av rør i garasjetak og rør må sikres mot frost.
16. Pipe gjennom loft må pusses i samsvar med lecafabrikantens anvisninger.
17. Bekreftelse på kontroll av beliggenheten er foretatt.

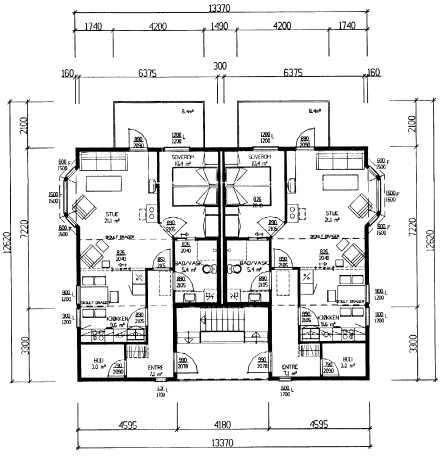
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Ingar Bue
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150





ca 2,3 mil

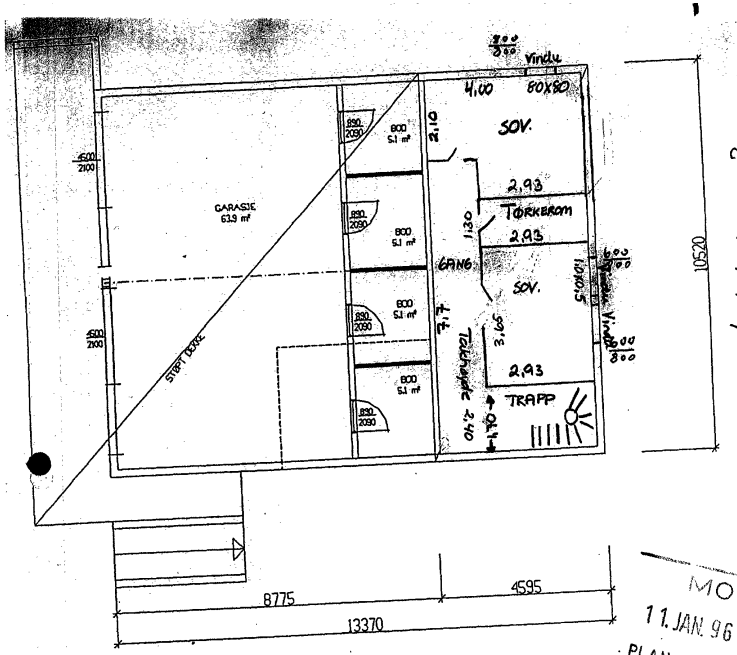
LEIL. LETG. = 59,30m² X 2
LEIL. 2ETG.= 82,92 m² X 2

BRA = 142,22 m²

+ 4 BODER + 4 GARASJER

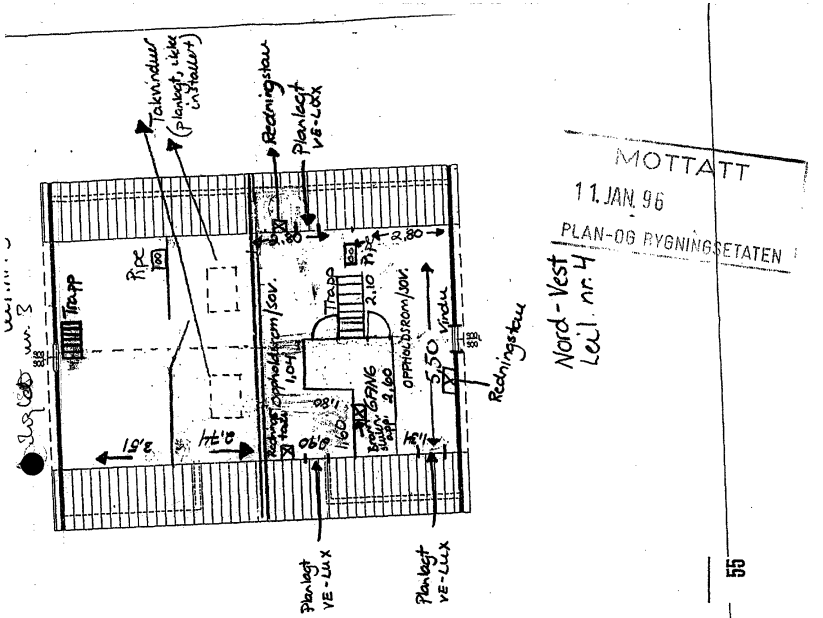
LEILIGHETER FOR:	STEEN EVENSGAARD		
PLANER	CHARLOTTE ANDERSENSV. 7 OSLO		
Block Watne	KONSULENT: LANGMO	DISKETT NR. TD781	HUSTYPE EGEN
	MÅLESTOKK 1:100	U.O.S:	2029
	SISTE TEGNDATO 29.12.93	TEGNNR.	6044
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV ARKITEKT: Berit Tellevoll	NORSK BYGGPLAN AS	TLF. 51 FAX 51

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE REKVIRERER



Leilighet nr. 2

MOTTATT
11. JAN. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

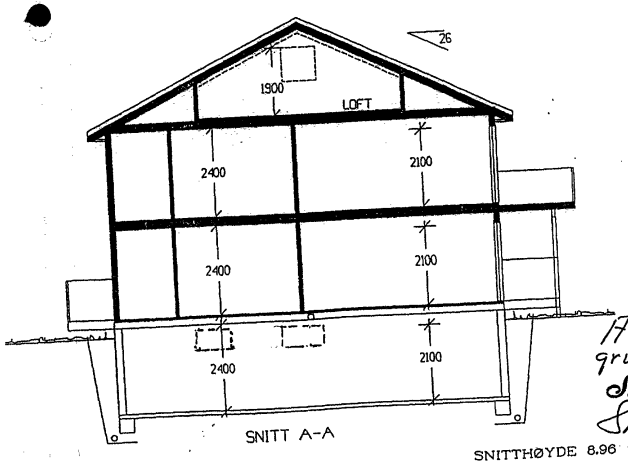


Leil. nr. 3

MOTTATT
11. JAN. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Nord-Vest
Leil. nr. 4

55



SNITTHØYDE 8.96 m

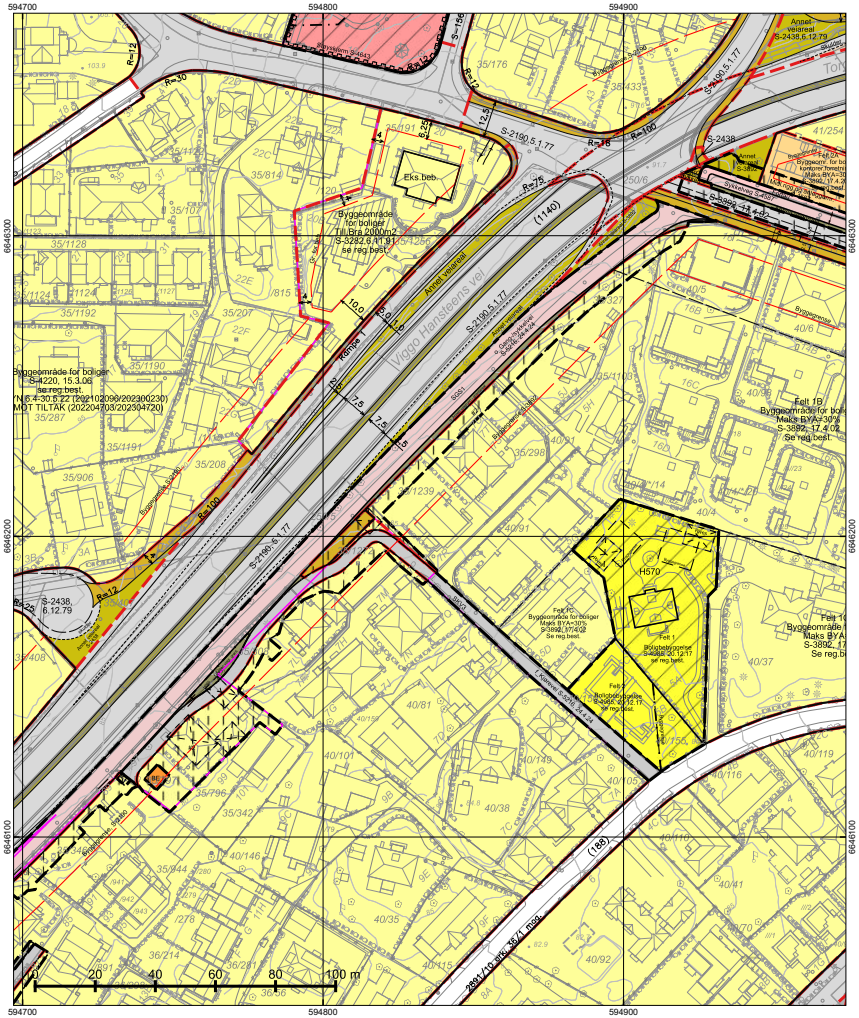
Ansvarshavende grunnmur.
S.B. Maskin
Sm. Solheim

7

8

LEILIGHETER FOR:	STEEN EVENSGAARD		
PLANER/ SNITT	CHARLOTTE ANDERSENSV. 7 OSLO		
Block Watne	KONSULENT: LANGMO	DISKETT NR. T0781	HUSTYPE EGEN
	MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S: 2029	
	SISTE TEGNDATO: 29.12.93	TEGN.NR. 604455	
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV ARKITEKT: Sigrid Solhaug	NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE HEMMER L



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145321/ 86515135
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1239

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1510 - Energianlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

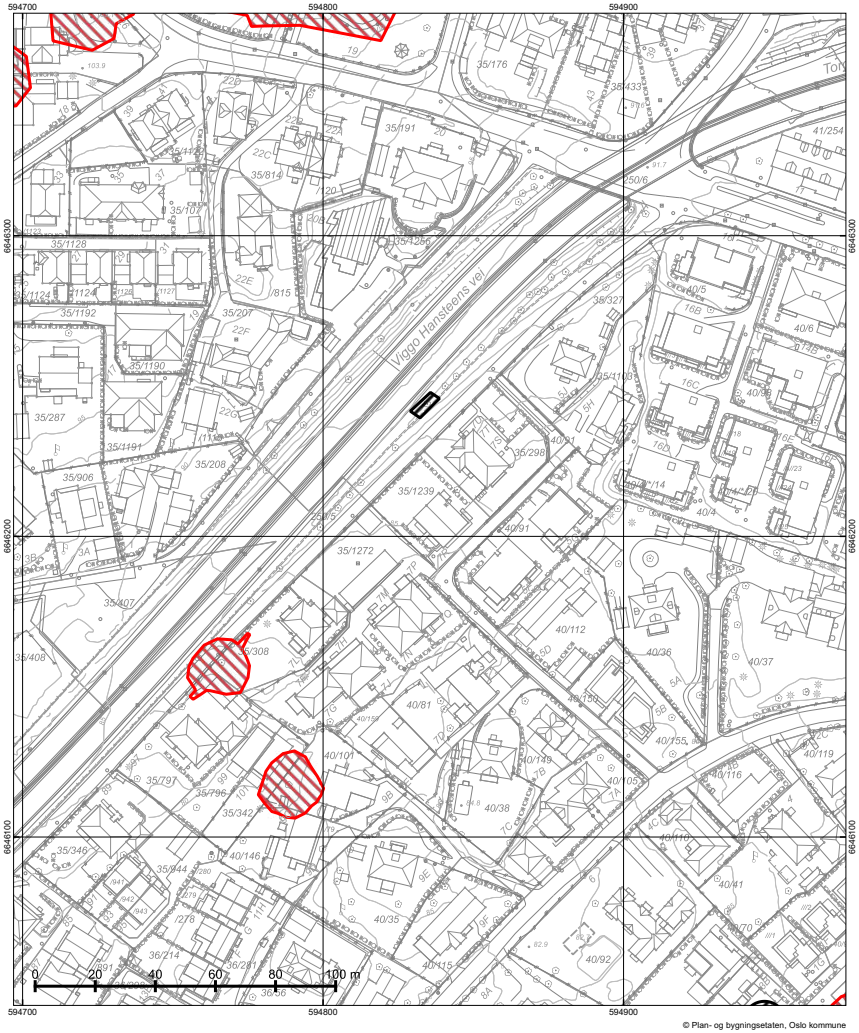
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

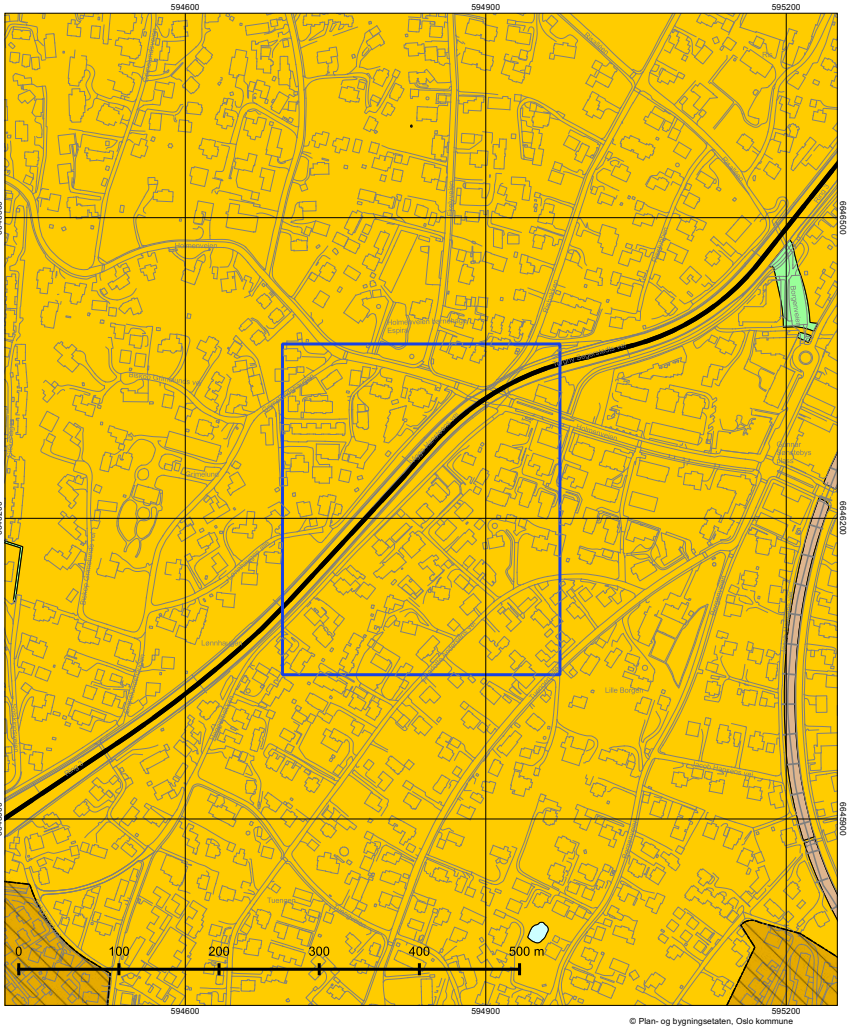
Dato: 02.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145321/ 86515135
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1239

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145321/86515135
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R

Dato: 02.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515135
8625223

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 1239

Vi viser til bestilling av 20250702 for CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R.

GNR. 35 BNR. 1239

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.1993.

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

784 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

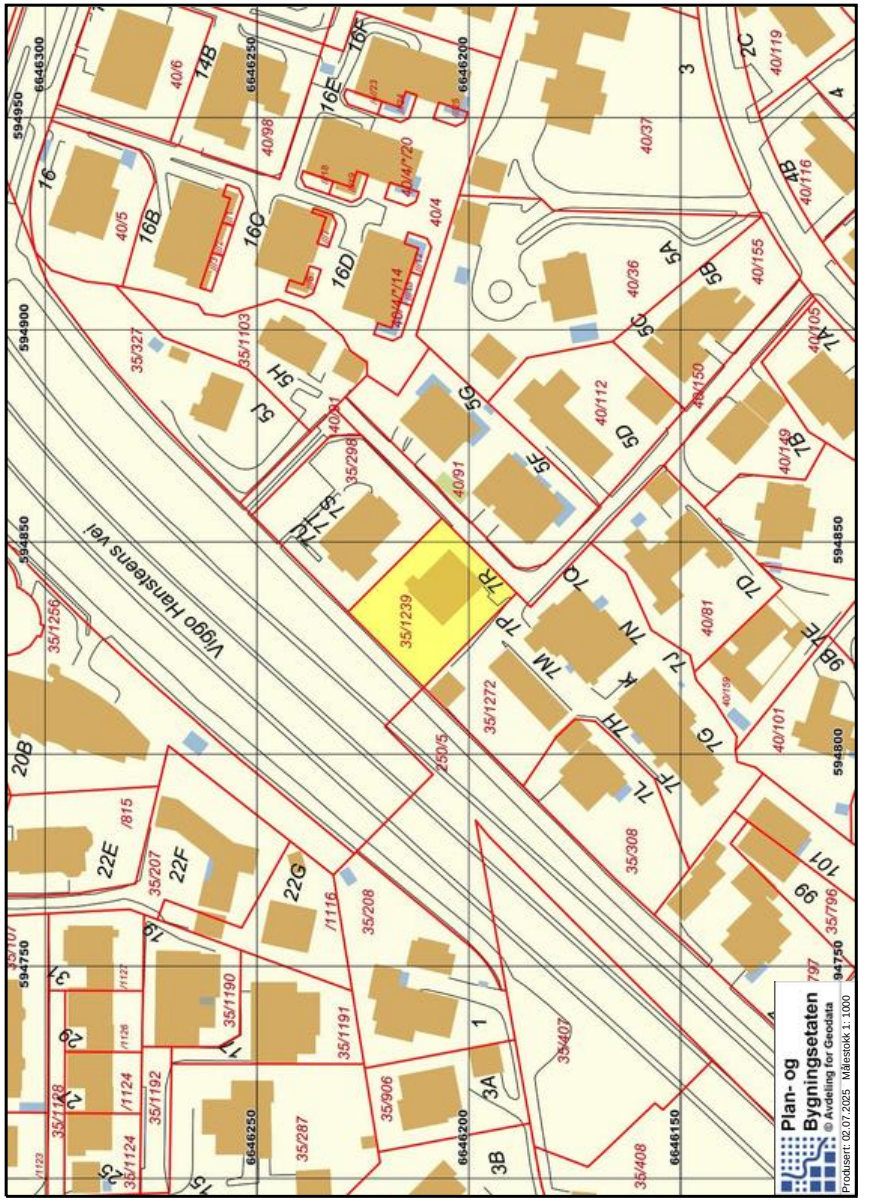
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5216

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ring 3 mellom Holmenveien og Dalsveien/Munkengveien

Vedtaksdato: 24.04.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201701099

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Reguleringsbestemmelser for Ring 3 (Holmenveien – Dalsveien/Munkengveien)

Detaljregulering med konsekvensutredning for gnr/bnr: 250/5 m. fl.

32/35	35/319	35/469	35/901
32/36	35/327	35/470	35/1129
32/934	35/332	35/475	35/1228
35/115	35/333	35/503	35/1239
35/257	35/346	35/765	35/1263
35/280	35/347	35/797	35/1272
35/293	35/348	35/806	35/1304
35/294	35/359	35/807	40/5
35/298	35/396	35/808	40/91
35/308	35/398	35/839	250/5
35/313	35/436	35/859	250/6
35/316	35/439	35/886	40/150

Kartnummer UTI-201701099, 14.03.2022, og revidert 08.02.2023, 24.05.2023 og korrigert tegnforklaring 24.10.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport ved å etablere nytt kollektivfelt, ny gang- og sykkelbru, og ny sykkelveg med fortau. Løsningene skal fremme og bidra til økt bruk av kollektiv, sykkel, og gange som transportmiddel.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Detaljavklaring
Tiltaket slik det kommer frem i Detaljplan datert 28.04.2023 anses som detaljavklart i plan. Dette gjelder ikke støttemurer, støyskjermer, bruer og eventuelt andre tiltak som ikke fremgår av detaljplanen.

Detaljplan sist datert 28.04.2023 er juridisk bindende som en del av bestemmelsene.

Utforming
Skråninger, murer og andre tiltak i terrenget skal utformes med god tilpasning til omgivelsene. Gang-/sykkelbro og støyskjermer skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Støy
Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn. Dersom prosjektets endring av geometri og konstruksjoner gir en økning på 3 dB eller mer i forhold til dagens situasjon til støyfølsom bebyggelse, skal det utredes tiltak for disse.

I anleggsfasen skal forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune legges til grunn. Kapittel 6 i retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 med tilhørende tabeller skal supplere Oslo kommunes støyforskrift.

Eksisterende støyskjermer som berøres av anlegget skal erstattes med nye skjermer.

Overganger og systemskifter
Gang-/sykkelveg skal utformes slik at det etableres sømløse og gode overganger til tilstøtende gang-/sykkelveger.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 NR. 1)

Andre typer bebyggelse og anlegg energianlegg
Innenfor felt BE kan det etableres nettstasjon.

Boligbebyggelse
Småhusplanen vedtatt 15.03.2006 med revidering 12.06.2013, og senere revisjoner skal gjelde for felt B.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

Parkeringsplasser
Det tillates opparbeidet fire parkeringsplasser eller fire garasjeplasser på eiendom (35/886). To av disse er til eiendom 35/348/2 og to er til eiendom 35/808. Parkeringsplassene er markert i plankartet med SPA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 m. Maksimal tillatt mønehøyde er 4 m.

Kjøreveg
Kjøreveg SKV_1 skal være offentlig.

Kjøreveg SKV_2 skal være felles og ha avkjørsel fra Heggelibakken. Kjørevegen skal være avkjørsel for 35/348, 35/806, 35/807, 35/808, 35/347, 35/839, 35/891, og senere utskilte eiendommer.

Kjøreveg SKV_3 skal være felles og ha avkjørsel fra Charlotte Andersens vei. Kjørevegen skal være avkjørsel for 35/1272, 35/308, 35/797, 35/796, 35/342, 35/346, 35/941, 35/942, 35/943, 35/298,35/327, 35/1103, 35/1239, 40/38, 40/81, 40/91, 40/112, 40/149, 40/155, og senere utskilte eiendommer.

Kjøreveg SKV_4 skal være offentlig.

Annen veggrunn
Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT 1, SVT 2 og Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlige.

Annen veggrunn – grøntareal skal tilsåes og beplantes, eller opparbeides på annen parkmessig måte. Innenfor formålet tillates det etablert belysning, møblering, overvannshåndtering og areal for tilknytting til gangfelt, sykkelveg og fortau. Det tillates oppført trapp i forbindelse med gang-/sykkelbrua.

Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT 2 skal opparbeides som vendehammer av hensyn til drifts- og nyttekjøretøy.

Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg SGS_1, SGS_2, SGS_3 og SGS_4 skal være offentlige.

Gang-/sykkelveg SGS_1 skal opparbeides som toveis sykkelveg med fortau. Fortau skal være minimum 2,2 meter. Sykkelvegen skal være minimum 3,8 meter. Fortauet skal skilles fra sykkelvegen med et regnbed, eller tilsvarende løsning for åpen overvannshåndtering.

Gang-/sykkelveg SGS_2 og SGS_3 skal opparbeides som gang-/og sykkelveg.

Gang-/sykkelveg SGS_4 skal opparbeides som gang-/og sykkelveg. Det tillates kjøring til eiendom (35/1304 og 35/280).

Bestemmelser til hensynssoner

4 Sikrings- og faresoner

H190_1 Andre sikringssoner (trasé for veitunnel)
Innenfor sone H190-1 tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

H190_2 Andre sikringssoner (vannforsyning)
Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

H560 Bevaring naturmiljø – Hul eik
Før arbeider igangsettes skal det foreligge en marksikringsplan for eika markert i plankartet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive i detalj hvordan man kan bygge konstruksjonen rundt eika uten å skade treet. Bymiljøetaten skal godkjenne planen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområder

#1 Trerekke
Dersom eksisterende trær felles, skal det etableres en ny trerekke innenfor bestemmelsesområdet som er vist i plankartet.

#2 Midlertidig bygge- og anleggsområde
Midlertidig bygge- og anleggsområde tillates brukt til gjennomføring av veianlegget. Ved ferdigstilt veianlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for dette området i kraft. Området skal være ryddet og istandsatt senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt, og kommunen skal varsles om dette.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.04.2024, sak 85/24.

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.05.2024.

Oslo

S-3892

Reguleringsplan for Vinderen.

Vedtaksdato: 17.04.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199605968

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605968

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN, BYMESSIG FORTETTING

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP-2001-002, datert 16.01.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  - Felt 1A, 1B, 1C, 2C og 3A: Boliger
  - Felt 2A, 2B, 3B og 7C: Boliger, kontorer, forretninger
  - Felt 4: Allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 5: Boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 7A: Boliger, bensinstasjon
- Offentlig trafikkområde: kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelfelt, torg, fortau, parkering, buss-/taxiholdeplass, annet veiareal
- Friområde: park
- Spesialområde: bevaring (boliger, kontorer, forretninger, skole, barnehage, bevertning)
- Fellesområde: felles avkjørsel (nr. 1 og 2)

§ 3. Fellesbestemmelser
Nye bygninger skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser, når dette er vist på plan.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering.

Det tillates trapp og heismaskinrom på taket kun der dette bidrar positivt til bygningens volumoppbygging og arkitektur.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplantning, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og registreres i utomhusplan. Større tre som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m^2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormens laveste tall for ytre by. 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150 m^2 for enebolig og tomannsboliger.
b. minimum 100 m^2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
c. minimum 50 m^2 for boliger med BRA mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m^2 og minimumsdybde på 2,40 m.
Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for boliger
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene 1A, 1B og 1C, tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør m.v. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket. Strøkstjenlig virksomhet gjøres tilgjengelig for orienterins- og bevegelseshemmede.

Felt 1A og 2C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng, hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Felt 1B og 3A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 3A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.

Felt 1C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 6. Byggeområde for boliger, kontorer og forretninger
Felt 2A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 2A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter.
1. et. skal disponeres til forretning. 2. og 3. et. skal benyttes til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.
Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg.

Felt 2B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Ulike begrensninger i høyder for feltet er vist med grense for gesims-/mønehøyde på plankartet. 1. et. skal i sin helhet bygges innenfor feltgrense. Bebyggelse på den sydligste delen nærmest Borgenveien/Holmenveien kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 14,5 meter og maksimum gesimshøyde 13 meter. Nordre del av feltet kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter. På øvrig del av feltet skal det over 1. etasje etableres lokk som skal opparbeides som uteoppholdsareal. Lokket kan ha en maksimum gesimshøyde på 4 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde mot Borgenveien.

Feltets 1. etasje skal disponeres til forretning. Bakenforliggende arealer kan disponeres til lager og boder. 2-4. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig. Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg. Det kan også tillates noen parkeringsplasser i bakenforliggende arealer i 1. etasje.

For 2B skal utomhusplan vise opparbeidelse av tilgrensende del av torget og Borgenveien.

Felt 3B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 5 etasjer over terreng hvor 5. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 17,5 meter.
1. et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-5. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

Felt 7C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.
1.et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-3. et. skal disponeres til kontor/ bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

§ 7. Byggeområde for allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 4
Tillatt %-BYA er maksimum 15 %.
Felt 4 er delt i to ulike områder.
Skolens undervisningsrom skal vende vekk fra Ringveien. Ny bebyggelse kan ha maksimum 4 etasjer innenfor grense for bebyggelse. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

§ 8. Byggeområde for boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 5
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 5 er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 9. Byggeområde for boliger og bensinstasjon
Felt 7A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.
Ved utbygging skal det redegjøres for egnetheten for boligbruk med hensyn på luftforurensning fra bensinstasjonsvirksomheten og i forhold til utearealer. Det skal redegjøres for mulig avbøtende tiltak.

§ 10. Spesialområde bevaring
For områder som er merket som spesialområde bevaring, tillates ikke på- eller ombygginger som endrer bygningenes/anleggenes eksteriør eller karakter. Byantikvarens uttalelse skal innhentes i forbindelse med nye tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall. Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende elementer som tilhører bevaringsobjektet for eksempel trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.

På arealet regulert til bevaring (kontorer, forretninger) kan det etableres parkeringsplasser på bakkenivå.

På arealet regulert til bevaring (forretninger) kan det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør mv.

§ 11. Fellesområder
Felles avkjørsel nr. 1 og nr. 2 er felles for eiendommene gnr./bnr. 41/198, /203, /208, /214, /229, /231, /251, /254, /298, /310, /872, /876, /894 og /980, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 12. Offentlige trafikkområder – parkering
Minst to av parkeringsplassene i Borgenveien skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 13. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jf. § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse
For eiendommer mot Rasmus Winderens vei, Holmenveien og Borgenveien skal fortau, gangvei, belysning og tilhørende beplantning i form av trerekke langs offentlig vei på areal regulert til fortau eller annet veiareal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 15. Alle arealer som skal være tilgjengelige for publikum skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/THERESE KOBBELTVEDT
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0807/24
Vår referanse: 3788373/26724963
Bestilling: C3 2025-07-03 (4) 3

Dato
03.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24084	105	11.5.1995	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	1239	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:
Eiendomsforum megling · finansiering · forsikring
Bygdøy Alle 15 - Postboks 2676 Solli, 0203 Oslo
Telefon 22 - 43 62 90 - Fax 22 - 43 60 39

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

TINGLYST
11 MAI 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 24084

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	035	1239	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
060447 [redacted]	Steen Evensgaard	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1963 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	65	11			21			31			41			51		
2	B	65	12			22			32			42			52		
3	B	65	13			23			33			43			53		
4	B	65	14			24			34			44			54		
5	G	70	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 330 = nevner: 330

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 24084 Tinglyst: 11.05.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige samelet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppdrag AS
GERD NILSEN

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

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 arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ 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) ☒ 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)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ 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.

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 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ 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).

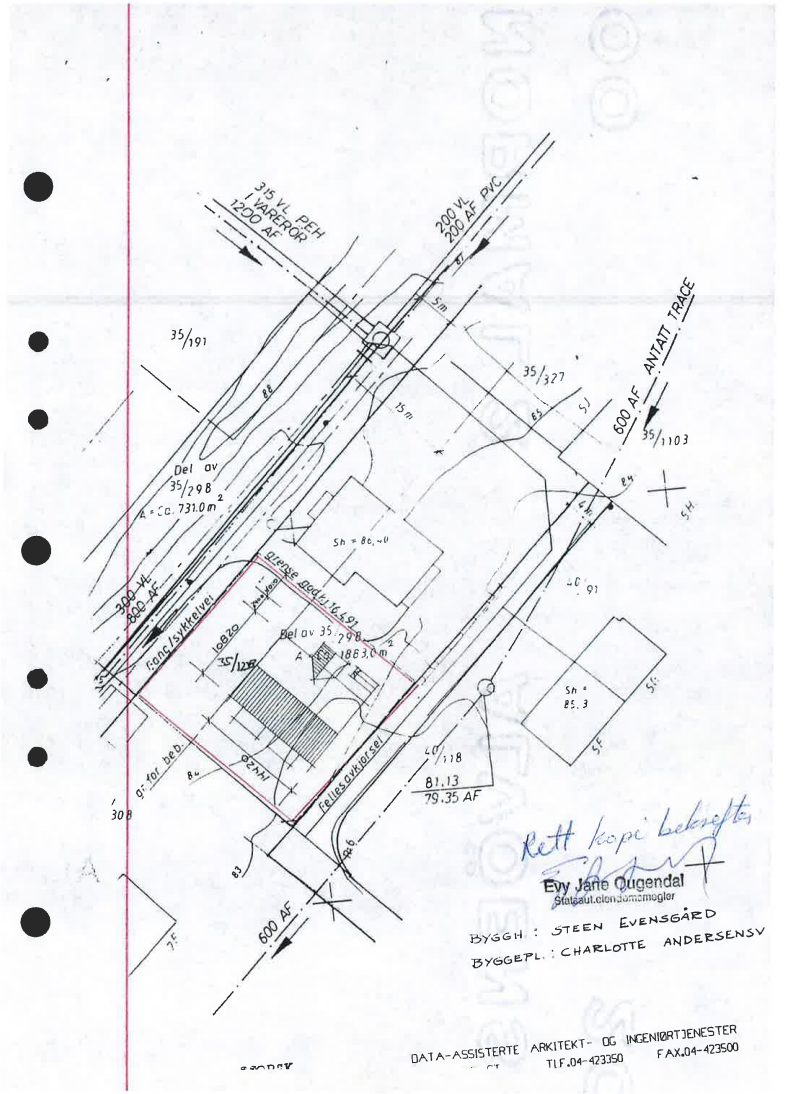
6. Tegninger m.v.

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). ingannet
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

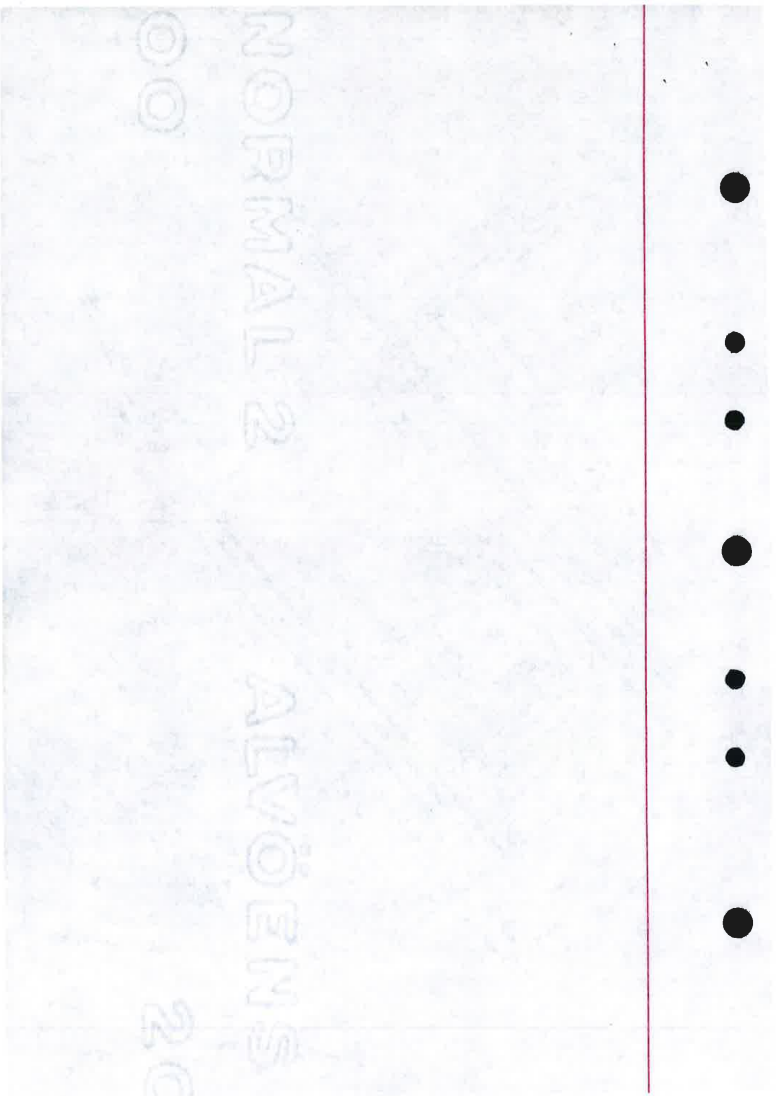
7. Underskrifter

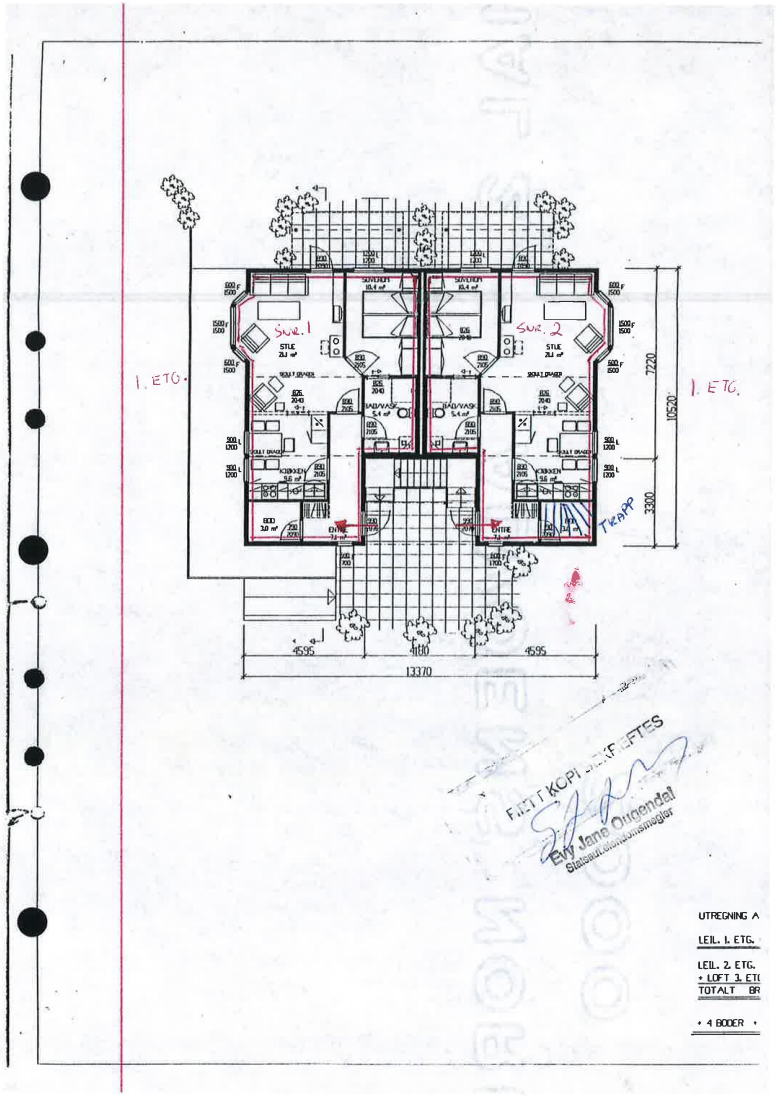
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
13.3.95	Eiendomsforum AS Samtykker oppdeling og begjæring Eiv-Jane Ougendal Statsautorisert eiendomsmegler

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



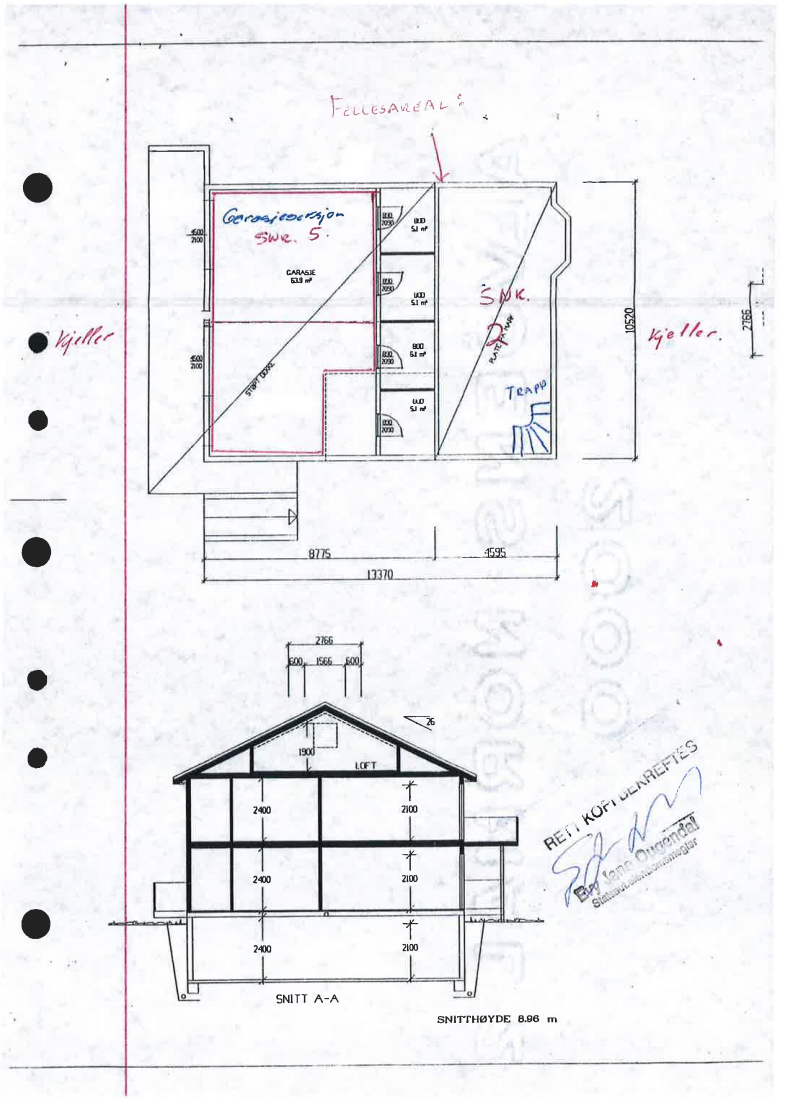
Rett kopi bekreftes
Evy Jane Ougendal
Statsaut. eiendomsmegler



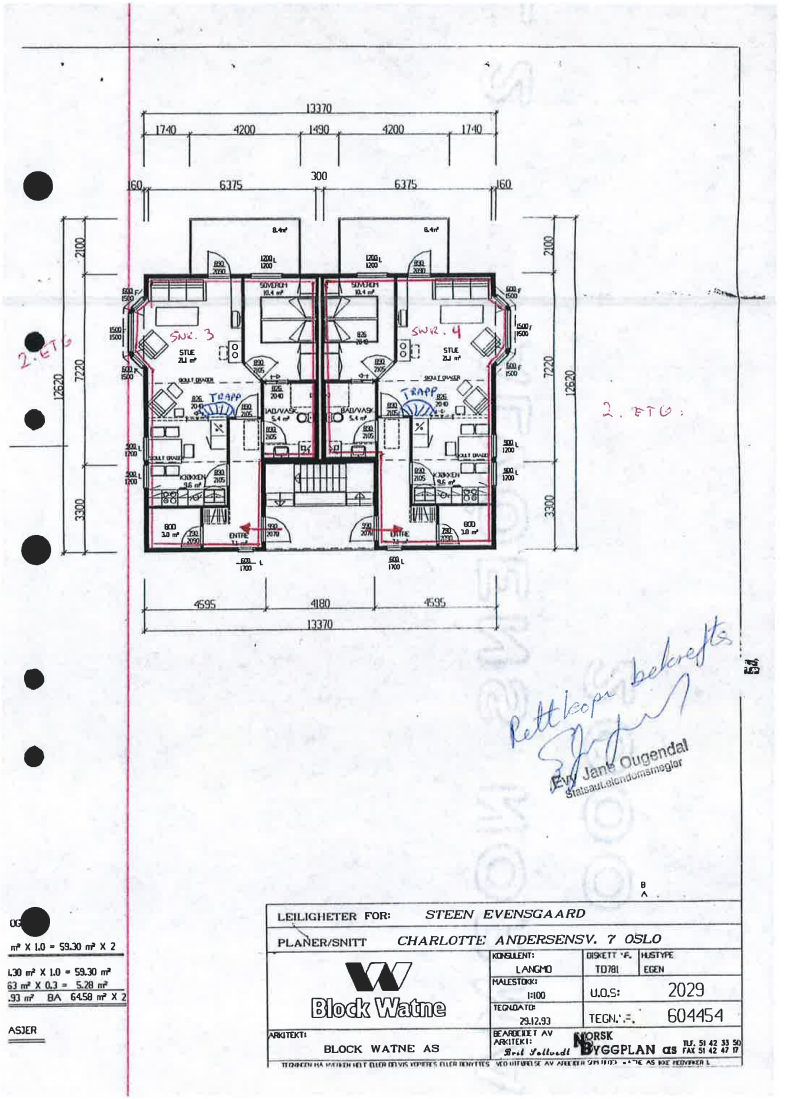


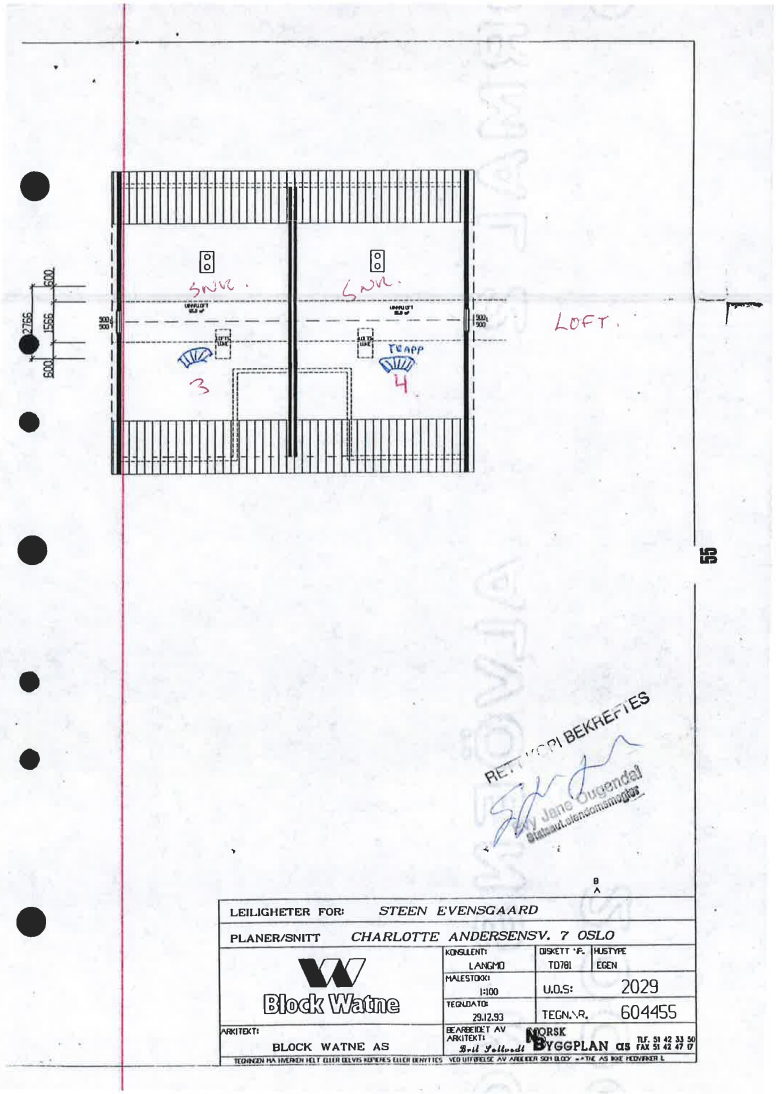
FULLTKOPI ATTESTES
Elin Jane Ringendal
Statsautorisert landmålingsingeniør

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/24084/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-03 09:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/24084/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-03 09:00


13370
1740
4200
1490
4200
1740
300
160
6375
6375
160
2100
12620
7220
3300
SOVEROM
STUE
SOVEROM
STUE
SOVEROM
STUE


SNVL.
SNVL.
LOFT.
TRAPP
3
4
RETTSKOPI BEKREFTES
Jane Ougendal
LEILIGHETER FOR: STEEN EVENSGAARD
PLANER/SNITT CHARLOTTE ANDERSENSV. 7 OSLO
Block Watne
KONSULENT: LANGMO
DISKETT "F.": TD781
HUSTYPE: EGEN
MÅLESTOKK: 1:100
U.O.S: 2029
TEGNEDATO: 29.12.93
TEGN.NR. 604455
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
BEARBEIDET AV ARKITEKT: Svein Yellowdi
NORSK BYGGPLAN AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0807/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Charlotte Andersens vei 7R 0374 OSLO

Betegnelse: Gnr 35, bnr 1239, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no