aktiv.

Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003
E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 8 000 000,-
Omkostn.:	Kr 201 350,-
Total ink omk.:	Kr 8 201 350,-
Felleskostn.:	Kr 3 080,-
Selger:	Mari Jernberg Hovden Marius Nord Jøntvedt
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1902
BRA-i/BRA Total	116/116 kvm
Tomtstr.:	597.3 m²
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 197, bnr. 162
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1006250082

Deres nye drømmehjem?

Velkommen til Alvheimveien 2F!

Her får dere sjansen til å bo i en innbydende toppleilighet i en vakker sveitservilla, idyllisk beliggende i et attraktivt boligområde nær både sjø og sentrum. Kort vei til skole og barnehage.

Boligen kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort, og byr på både fantastisk utsikt mot fjorden, parkering og tilgang til hyggelig hage.

- Stor, sosial stue med spiseplass
- Lekkert og stort kjøkken
- Store vindusflater med utsikt mot sjøen
- To gode soverom og ett disponibelt rom
- Alternativ planløsning med tre soverom
- Meget gode lysforhold
- Romslig og lyst baderom m/ vaskemaskin
- Stor, pent opparbeidet felles hage m/ beplantning og terrasse
- Helt unik utsikt over fjorden og flotte grøntarealer
- Spesielt god lagringsplass med loft

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 50
Egenerklæring 91
Nabolagsprofil 150
Forbrukerinformasjon 157
Budskjema 158

Intervju med selger

-Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte leiligheten i 2014.

Hva var avgjørende for valget deres?
Det var egentlig summen av flere ting. Først og fremst beliggenheten – et nydelig, rolig nabolag rett ved sjøen, og samtidig så nært sentrum. Da vi kom inn i leiligheten første gang var det den lyse og luftige romfølelsen som gjorde inntrykk på oss – kombinert med den vakre sjøutsikten som møter deg med én gang man kommer inn i stua. Den klassiske sveitservillaen og den grønne, frodige hagen rundt ga også en helt spesiell stemning – det føltes nesten som å komme til en fredelig oase, midt i byen.

Siden jeg er vokst opp i nabolaget, visste jeg hvor mye området har å by på – badeplasser like ved, turstier langs sjøen og perler som Solvik på Malmøya. Samtidig er det kort vei til Bjørvika, Holtet med kaféer og butikker. Det er et nabolag med fellesskap, barnelek i hagen og “17. mai med korps og kakebord”. Så da leiligheten dukket opp, visste vi at vi måtte gripe muligheten.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi flytter heldigvis bare noen hundre meter unna!

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Stua! Den er virkelig helt spesiell. Utsikten, lyset og de ulike sonene og vinterhagen med sittehjørnet – her har vi hatt alt fra rolig morgenkaffe til livlige middager med mange gjester. Vi kommer også til å savne kjøkkenet som både er praktisk og koselig – et naturlig samlingspunkt.. Det er et utrolig godt sted å være, hele året.

Hva har dere likt best med området?
Nærheten til sjøen og naturen – og likevel så tett på byen. Her kan man ta et bad før frokost og være på jobb i byen 20 minutter senere. Vi elsker turene langs vannet, badelivet på sommeren, turer til Malmøya, og ikke minst alle de fine menneskene her. Det er et levende og inkluderende nærmiljø med både tradisjoner og felleskap. Og så er det et supert sted for barn – både skole, barnehage, aktivitetstilbud og trygge omgivelser. Heldigvis skal vi ikke flytte vekk fra nabolaget.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Ikke egentlig, men som i alle hjem finnes det alltid småting man kan drømme om å endre eller oppgradere, men for oss har både boligen og området svart godt til det vi trengte – og mer til.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Om vinteren er det stille og rolig, og den lave vintersola gir fint lys inn i stua. Skøytebanen på løkka og Sydstranda er populære møtesteder for både barn og voksne, og det er fint å gå turer langs fjorden, med en kakaotermos, eller varmende badstu på Bekkelagsbadet. Det er også hyggelig med førjulstiden, julegrantenning og den lokale roende nissen.

Våren er vakker og kommer tidlig her, hagen og omgivelsene begynner å grønnes, nabolaget våkner til liv.

Sommeren er jo den aller beste tiden i området. Da bruker vi nærmiljøet mye – enten det er for et bad på Bekkelagsbadet, sykkeltur til Solvik eller en rolig kveldstur langs vannet. Det er mange grønne områder og små stier å utforske. I hagen er det grilling og lek. Nærheten til sjøen og bylivet i Bjørvika gjør at sommerdagene kan fylles med både ro og opplevelser – alt uten å måtte reise langt. Det er fantastisk.

Høsten byr på fine turmuligheter – både langs vannet, opp til Holtet eller byskogen. Inne leiligheten er det lunt så det føles trivelig med utsikten og høsthimmelen som pleier å ha nydelige farger.

Plantegning

3. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Alvheimveien 2 F. Oppdrag 25057

Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alternativ plantegning

3. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Alvheimveien 2 F. Oppdrag 25057

Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Her får dere en godt gjennomtenkt bolig med tidsriktige material- og fargevalg.

Sosial stue

Lys og innbydende stue med god plass til sofagruppe, salongbord og TV-møblement. Oppholdsrommet med åpen løsning sørger for god flyt mellom kjøkken, spisestue og stue - et ideelt samlingspunkt for familie og venner. De synlige bjelkene gir rommet personlighet og sjel.

Fargesterke detaljer, gjennomgående tregulv og stilrene overflater gir rommet en lun og moderne karakter.

Vinterhage

Koselig plassbygd sittekrok i "vinterhagen" – perfekt for avslapning med vakker utsikt. Fra boligens sjarmerende vinterhage nyter du en nydelig utsikt over Oslofjorden og båthavnen - et levende og vakkert bakteppe året rundt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og inspirerende atmosfære. Her er det innredet med en koselig sittekrok og en liten skriveplass.

Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av oppholdsrommet.

Spiseområde

I spisestuen slipper dagslyset til fra 3 kanter - fra kjøkkenet, vinterhagen og tv-stuen. Her har dere rikelig med plass til å invitere venner og familie til hyggelige lag.

Stort, lekkert kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med skuff- og skapplass.

Lekkert kjøkken

Innredningen består av hvite, høyglans fronter, heltre benkeplate og noen integrerte hvitevarer. Skråtaket gir en sjarmerende romfølelse, mens åpen hyllereol og flislagt vegg tilfører både karakter og funksjonalitet. Det er god plass til både matlaging og hyggelige måltider rundt spisebordet.

Innbydende hovedsoverom

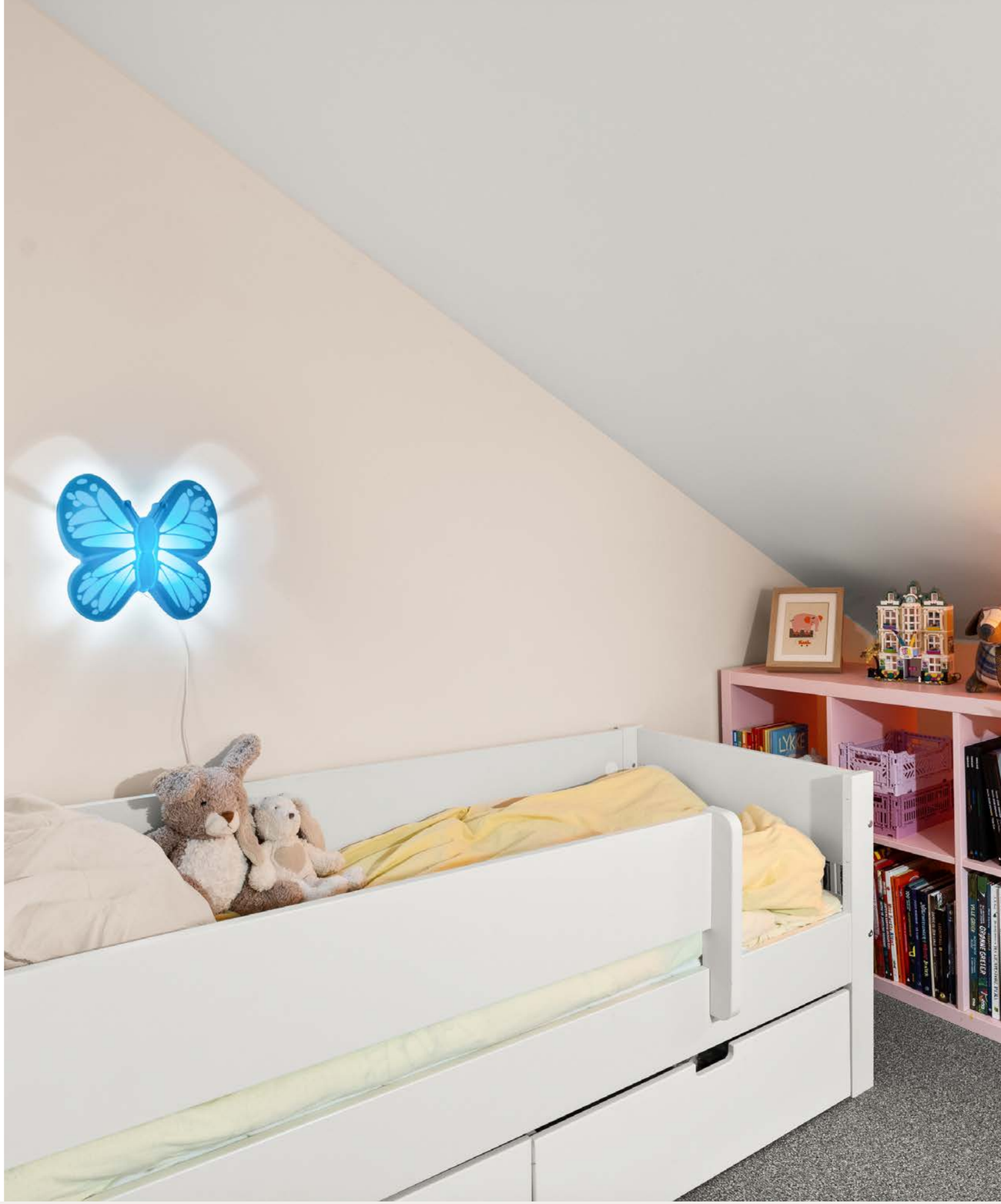
Hovedsoverommet er av god størrelse - her er det god plass til stor dobbeltseng og nattbord på begge sider. Nøytrale farger og gjennomgående materialvalg gir rommet et helhetlig og behagelig uttrykk – et ideelt sted for hvile og avslapning.

Soverom 2

Lunt og sjarmerende soverom 2 med personlighet. Her er det fint plass til både dobbeltseng og tilhørende møbler, som sminkebord eller liten skriveplass.Myke farger og smarte oppbevaringsløsninger gjør dette til et ideelt rom for ro, hvile og personlig uttrykk. Trivelig lesehjørne/kosekrok.

Innredet rom

Rommet er smart innredet med seng, oppbevaring og lekne detaljer som skaper en varm og innbydende atmosfære.



Det er flislagt gulv, og har praktisk dusjkabinett

Praktisk baderom

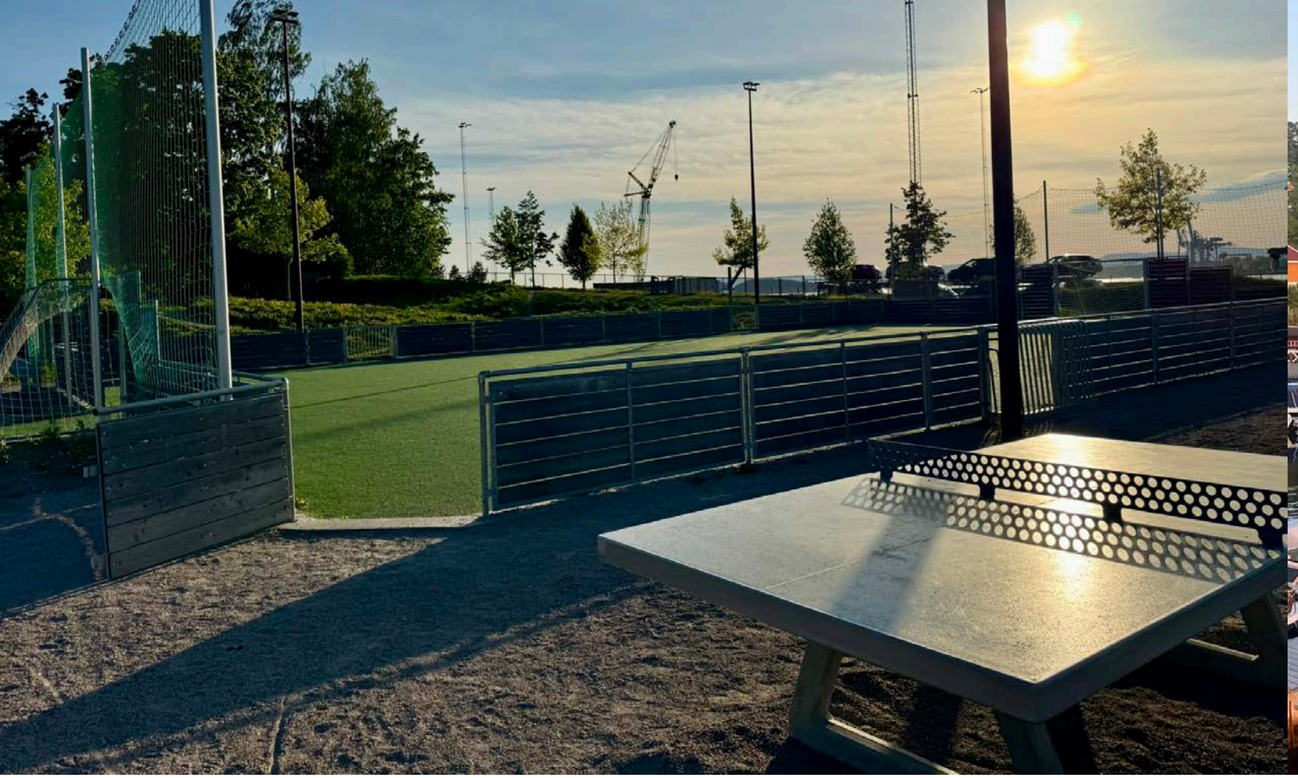
Baderom med flislagt gulv. Her er det dusjsone med dusjkabinett. Baderomsinnredningen er moderne og gir godt med oppbevaringsplass.Her finner du også opplegg for vaskemaskin, smart plassert i en nisje med integrert hylleløsning - praktisk og pent løst.

Inngangsparti

Ved inngangsdøren møtes du av en lys og innbydende entré med plass til både sko og yttertøy. Her finnes det en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter som både gir god lagringsplass og bidrar til en følelse av romslighet.

ALARM

Østre Fagerheim
Alvheimveien 2F
Anno 1900



ORMSUND
BRO
1922

Notater

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 116 m²
BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 116 m² Entré, gang, stue, tv-stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, lite "soverom", bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i stuen er målt til ca. 220 cm.
Etasjen har et totalt gulvareal på ca. 132 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

I denne leiligheten er en innvendig bod benyttet som et lite "soverom". Dette rommet er ikke godkjent som et soverom grunnet bl.a.
manglende vindu.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
597.3 m²

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Nedre Bekkelaget – en idyllisk perle med “sørlandsfølelse”, kun få minutter fra Oslo sentrum.

Området kombinerer nærhet til byen med naturskjønne omgivelser og et aktivt, inkluderende lokalmiljø.

Fra boligen er det kort vei til et mangfold av rekreasjonsmuligheter. Kun få minutters gange bringer deg til vakre Bekkelagsbadet og de karakteristiske badehusene langs sjøkanten. Herfra kan man spasere over Ormøybroa og videre til Malmøya, med sine flotte turstier, populære badeplasser og den sjarmerende landhandelen.

Også Sydstranda på Ulvøya, kjent som en av Oslos beste badestrender, ligger i umiddelbar nærhet.

Om sommeren er det populært å samles ved Bekkelagsbadet for å bade, slå av en prat med naboer og kjøpe is fra Fjordvogna. En annen lokal favoritt er Solvik på Malmøya, hvor man kan kombinere bading med et måltid på den skjulte perlen av en restaurant som ligger der.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til byens fasiliteter. Med sykkel er man i sentrum på omtrent 10 minutter, og det tar kun 7 minutter med buss til Bjørvika. Det er kort vei til Holtet – et hyggelig nærsentrum med blant annet Åpent Bakeri, Lofthus Samvirkelag, Kaffebrenneriet og diverse butikker.

Sæter er et annet nærliggende knutepunkt med et variert butikktilbud, vinbar og serveringssteder.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med hyppige bussavganger kun tre minutters gange fra boligen. For barnefamilier er det verdt å merke seg den korte avstanden (ca. 5 minutter gang) til Nedre Bekkelaget skole – med store uteområder. I umiddelbar nærhet ligger også Nedre Bekkelaget barnehage. Brannfjell ungdomsskole på Holtet er dagens nærskole, i 2028 åpner ny ungdomsskole i Bjørvika.

Området er preget av et aktivt og inkluderende lokalmiljø. Det arrangeres flere sosiale begivenheter gjennom året, som 17. mai-feiring på Villa Lilleborg, Øyfest med konserter, julegrantenning med roende nisse og St. Hans-feiring på Sydstranda. Fjordtunet, det lokale samlingspunktet på gamle Ormsund leir, tilbyr aktiviteter for alle aldre – blant annet ungdomsklubb, kafé, kjøkkenhage, pianoundervisning og yoga.

Rett ved skole og barnehage finner man også en fotballøkke, skøytebane om vinteren, samt beachvolley-bane, ballbinge og parkområde ved Bekkelagsbadet. For den som er glad i maritime aktiviteter, finnes både roklubb, seilforening og utmerkede forhold for båt- og kajakkliv.

Servicetilbud i nærområdet:
-Kjøpesenter Oslo S Shopping (4,4 km)
- Butikker og serveringssteder Sæter torg
- Åpent Bakeri/Lofthus og Kaffebrenneriet på Holte
- Postkontor Ulvøya
- Apotek 1 Holtet
- Vinmonopol Oslo S Vinmonopol
- Vinmonopol Bjørvika
- Dagligvare Joker Holtet
- Dagligvare Joker Ulvøya
- Malmøya Landhandel
- Kiosk, ladestasjon, drivstoff Uno X 7-Eleven
- Fjordvogna kiosk Bekkelagsbadet

Adkomst
Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
- Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år), 7 min gange
- Ulvøya barnehage (0-5 år), 18 min gange
- Kongsveien barnehage (1-5 år), 22 min gange
- Malmøya Barnehage 32 min gange

Skolekrets
- Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.), 4 min gange
- Bekkelaget skole (1-7 kl.), 25 min gange
- Kastellet skole (1-10 kl.), 6 min m/bil
- Brannfjell skole (8-10 kl.), 7 min m/bil
- Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.), 7 min m/bil
- Kongshavn videregående skole, 5 min m/bil
- Lambertseter videregående skole, 9 min m/bil

Offentlig kommunikasjon
- Nedre Bekkelaget, 4 min gange
- Sportsplassen trikkholdeplass, 21 min gange
- Nordstrand stasjon, 23 min gange
- Karlsrud T-banestasjon, 8 min m/bil
- Oslo S, 8 min m/bil

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Taktekking
Tak tekket med takstein.

Veggkonstruksjon
Yttervegger i bindingsverk/reisverk.
Utvendig kledd med trepanel.
Ytterkledning ble byttet i 1987.
Den ble beiset/malt i 2019, i følge selger.

Takkonstruksjon/Loft
Lagerloft med adkomst fra gang.

Vinduer
Vinduer fra 1987, med 2 lags isolerglass.
Lyddempende glass i vinduer mot Mosseveien.
Takvindu i bad fra 2018/2019.

Dører
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 3 dB klassifisert dør.

Etasjeskille
Etasjeskiller i trebjelkelag.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, kun av faglært
Div. i oppgraderinger i 2019: - Ny varmtvannsbereder - Ny servant, dusjkabinett, toalett - Gips med maling på vegger - Montert elektrisk baderomsvifte over dusj - Skiftet ut eldre takvindu
Arbeid utført av Rett & Slett AS (ansvarlig entreprenør, trakk inn rørlegger og elektro)

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse 2014: Ny stikkledning fra hus til kommunalt rør
Arbeid utført av Stake & Graveservice AS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Har tidligere vært fukt i kjeller, dette er utbedret gjennom ventilering montert av eier av 1. etg og kjeller, og montering av nye taknedløp som leder vann vekk fra vegg.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Det var lekkasje fra yttertak som ble utbedret på forenklet måte av taktekkere i des. 2020 med toptape og tettebånd. Taktekkerne påpekte da samtidig at taket er modent for utskifting innen få år, slik at dette bør byttes ut
innen kort tid. Sameiet er i gang med prosessen og har innhentet tilbud.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Pipene er totalrehabilitert av fagpersoner (Skorsteinsrep AS). Montert stålrør og murt opp nye piper på taket. I 1. etg. og kjeller var det i 2021 fyringsnekt på vestliggende pipe, da det var brennbare materialer inntil pipeløp . Eier i
1. etg har utbedret dette.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Det er et 120 år gammelt hus, og skjevheter og sprekker vil forekomme. Skjevheter på kjøkkengulv ble rettet opp ifm. oppussing og legging av ny parkett.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ble konstatert svartsopp i kjeller (tilhørende leil i 1. etg) i 2018. Forholdet er utbedret gjennom nytt taknedløp som leder vann vekk fra vegg og montering av ventilasjon. Kjeller hadde også en episode med veggedyr for mange år
siden. Skaden ble tatt hånd om av fagpersoner.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Elektriske arbeider ved oppussing av leilighet 2019-2020. Følgende ble utført: - Skifte av innmat i sikringsskap.
Kjøkken: - Montasje av stikkontakt til stekovn.
Bad: - Montasje av vifte med tilhørende bryter. - Montasje av belysning med tilhørende bryter. - Montasje av stikkontakt til vaskemaskin.
Gang: - skift av bryter - montasje av ny stikkontakt soverom ved inngangsdør - montasje av belysning og skift av bryter. - montasje av 3stk stikkontakter
Soverom venstre bak sikringsskap: - montasje avlysskinne med tilhørende bryter - montasje av 2stk stikkontakter
Soverom høyre bak sikringsskap: - montaje av 1 stikkontakt til vvb - montasje av 2 stikkontakter - Montasje av belysning med tilhørende bryter Gang bak sikringsskap: - Montasje av belysning med tilhørende bryter
Arbeid utført av Vital Elektro AS

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Sluttkontroll utført av Vital Elektro AS.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Tømrerfirmaet Rett & Slett AS ble engasjert i 2019 for å utbedre tak og lufting, maling av huset samt samt skifte ut div. panel på yttervegg. Lufting og ny isolasjon ble etablert fra innsiden av 3. etg, men yttertaket ble vurdert som godt nok og unødvendig å bytte ut. Det viste seg gjennom senere undersøkelser av taktekkere som utbedret en lekkasje i 2020, at taket heller burde vært skiftet ut da arbeidene pågikk. Sameiet er enige om å bytte ut taket og i gang med prosessen og innhenting av tilbud. I forbindelse med etablering av nytt tak, bør det trolig også påses å forbedre lufting i takkonstruksjonen ytterligere, hvilket ifølge taktekkere gjøres enkelt og som en integrert del av

takbytte.
Arbeid utført av Rett & Slett AS

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av
eiendommen eller av dens omgivelser?
Ny reguleringsplan for hele området (Nedre Bekkelaget og øyene rundt) ble vedtatt mars 2025.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Rapporter ble innhentet i forkant av sameieprosjekt med utbedring av tak og lufting på tak (utført i 2019), og i
etterkant av arbeidene ifm. klageprosess og senere rettssak mot ansvarlig utførende firma Rett & Slett. Kjernen i
denne saken går på at sameiet mente at Rett& Slett ikke hadde gjort en god nok jobb. Sameiet vant frem i retten
med at vi burde fått råd om å skifte yttertak da arbeidene pågikk i 2019. Sameiet mener også at luftejobben ikke ble
godt nok utført, selv om tømrerfirmaet og deres takstvurdering fra Takstsenteret hevder det motsatte. Som nevnt
andre steder i egenerklæringen, er å forbedre lufting noe som uansett kan gjøres enkelt samtidig som at yttertaket
skiftes.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Takbytte: Sameiet er enige om å legge nytt yttertak. Totale felleskostnader til dette kan anslås til totalt rundt kr. 800
000-1000 000 (estimat basert på tidligere pristilbud sameiet har mottatt.) Seksjonens andel av sameiebrøk er 28 %.
Mer bakgrunn og detaljer: I 2019 ble tømrerfirmaet Rett & Slett engasjert for å utbedre tak og lufting. Lufting og ny
isolasjon ble etablert fra innsiden av 3. etg, men og yttertaket ble vurdert som godt nok og unødvendig å bytte ut.
Det viste seg gjennom senere undersøkelser av taktekkere som utbedret en lekkasje i 2020 at taket heller burde
vært skiftet ut da arbeidene pågikk, og sameiet gikk høsten 2024 til sak mot Rett & Slett og vant. I forbindelse med
etablering av nytt tak, bør det som nevnt under punktet "Skader og rapporter" trolig også påses å forbedre lufting i
takkonstruksjonen ytterligere, hvilket ifølge taktekkere gjøres enkelt og som en integrert del av takbytte. Sameiet
har etter seier i retten inngått en avtale med Rett & Slett om betaling på kr. 450 000 til sameiet. Gjeldsbrev og
nedbetalingsavtale er signert. Kr 100.000 er allerede innbetalt, og det følger 7 månedlige innbetalinger a kr. 50.000.
El-bil-lading: Foreløpig ikke lading i sameiet, men kommunale ladere på parkeringsplass 50 m unna. Felles ansvar
for vedlikehold: Det er et hus med 3 eierseksjoner. Vedlikehold er et felles ansvar. Avtale i sameiet om felles
dugnader i hagen, beplantning, gjerder etc.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Som nevnt under "andre forhold" er sameiet enige om å legge nytt yttertak. Dette vil være et felles sameieprosjekt,
og prosess med innhenting av tilbud er startet opp. Estimert felleskost på ca. kr 800 000-1000 000, hvorav
seksjonens eierbrøk er 28%. Som også nevnt under "andre forhold" har imidlertid sameiet vunnet rettssak mot Rett
& Slett som utførte arbeider i 2019, og har avtale om at firmaet skal betale sameiet kr 450 000 kr. Gitt at innbetalinger fortsetter å komme inn som avtalt fra firmaet, vil dermed ca. halvparten av forestående kost kunne
dekkes gjennom det.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/ selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus,
maur eller lignende?
Ble konstatert svartsopp i kjeller (tilhørende leil i 1. etg) i 2018. Forholdet er utbedret gjennom nytt taknedløp som
leder vann vekk fra vegg og montering av ventilasjon. Kjeller hadde også en episode med veggedyr for mange år
siden. Skaden ble tatt hånd om av fagpersoner.

Innhold
Leiligheten befinner seg i villaens 3.etasje, og inneholder:

I 3. etasje finner vi en lys og sjarmerende toppleilighet med gjennomgående god romfølelse og flott utsikt mot Oslofjorden og båthavnen.

Leiligheten har inngang fra en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. En praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter bidrar til et ryddig og luftig førsteinntrykk. Fra entréen er det adkomst til begge soverommene samt oppholdsrommet.

Oppholdsrommet består av en åpen og innbydende stue og en tilstøtende spisestue med lysinnslipp fra tre kanter - noe som gir en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og planløsningen legger til rette for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra oppholdsrommet er det direkte tilgang til boligens sjarmerende vinterhage - et lyst og fredelig rom med innebygget sittekrok og nydelig utsikt. Her er det også etablert en praktisk kontorkrok, perfekt som hjemmekontor eller lesesone.

Kjøkkenet ligger i naturlig forlengelse av spiseområdet og har heltre benkeplate i eik, godt med skapplass og plass til spisebord. Løsningen gir god arbeidsflate og en hyggelig ramme for matlaging og måltider.

Leiligheten har to romslige soverom med adkomst via entréen. Begge rommene har plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler, og hovedsoverommet har i tillegg en stor garderobeløsning. I tillegg er det et mindre rom som er innredet.

Badet er flislagt og utstyrt med dusjkabinett, gulvvarme, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.

Uteområdet:
Uteområdet byr på en vakker, opparbeidet hage som deles mellom beboerne i huset. Hagen er frodig og innbydende, med store grøntområder, blomstrende busker og trær som rammer inn eiendommen og skaper en skjermet og fredelig atmosfære.

Midt i hagen finner du flere hyggelige sittegrupper som innbyr til late sommerdager og sosiale sammenkomster. En stor, solrik treterrasse ligger i tilknytning til huset og gir god plass til både spisegruppe og grill - perfekt for utemåltider og avslapning i grønne omgivelser. Her kan man virkelig nyte lange sommerkvelder i rolige omgivelser.

Boligens særpreg:
Boligen utmerker seg med en sjelden kombinasjon av historisk sjarm og moderne komfort. Her bor du i toppetasjen av en vakker sveitservilla med nydelig fjordutsikt, synlige takvinkler og sjarmerende detaljer som gir leiligheten et unikt uttrykk.

Skråtak og originale bygningsformer gir både karakter og romfølelse, samtidig som store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten mot Oslofjorden og nærliggende grøntområder. Vinterhagen med innebygd sittekrok og utsyn mot fjorden - gir boligen et ekstra løft.

Materialbruken og fargevalgene understreker den personlige stilen, og gir en gjennomført og hjemmekjær opplevelse. Dette er en bolig for deg som ønsker noe mer enn det standardiserte - et hjem med karakter, historie og sjel.

Standard

Kjøkken
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator til yttervegg.

Bad
Badet ble oppusset i regi av tidligere eier.
Det er ikke kjent når dette ble utført.
Det er eksisterer ikke dokumentasjon på utførelse av membranarbeider m.m.
Himling: Malte flater.
Veggoverflater: Malte flater.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.
Gulv-overflate: Fliser.

Gulvoverflater
Parkett. Tepper.

Veggoverflater
Malte flater. Malt panel. Malt glassfiberstrie.

Takoverflater
Malt panel. Malte flater

Innvendige dører
Hvitmalte fyllingsdører.
Hvit/formpresset dør til to soverom.

Garderobe
Garderobeskap med skyvedører i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe i entre.

Vannledninger
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Skjult rør-opplegg, lagt inne i vegg.
Ser ut som løsning med kobber-rør inn i vegger.
Rør-opplegg kjøkken: Eldre kobber-rør.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: Plassert i kjeller.
Stopp i bod for vann til kjøkken.
Det er ikke stoppekran for badet.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Ingen ventiler i yttervegger eller vinduer.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja, avtrekk i tak elektrisk.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Varmtvannstank
Boligen har to stk. beredere.
For kjøkken er det montert en liten bereder fra 2011, på 28 liter.
Ved denne berederen er det montert automatisk vannstopper.
For varmtvann til bad er det montert en bereder på 180 liter, fra 2019.
Denne berederen er plassert i rom med sluk.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap plassert i entre.
40 amp. overbelastningsvern
Sikringer: Jordfeilautomter.
10 amp: 3 kurser.
15 amp: 5 kurser.
20 amp: 1 kurs
Oppgraderinger: Sikringskap oppgradert i 2019.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Taktekking
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Selger opplyser i egenerklæringen: Det var lekkasje fra yttertak som ble utbedret på forenklet måte av taktekkere i des. 2020 med toptape og tettebånd. Taktekkerne påpekte da samtidig at taket er modent for utskifting innen få år, slik at dette bør byttes ut innen kort tid.
Se selgers egenerklæring for utfyllende opplysninger om dette prosjektet, og estimerte kostnader.
Konsekvens: Sameiet er i gang med prosessen og har innhentet tilbud.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Ytterkledning er i hovedsak i god stand.
Avviket gjelder enkelte panelbord, som har brukslitasje/mindre råteskader.
Det er stedvis lit avstand fra vannbrett og til panel.
Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av sameiet.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Avvikene gjelder:
Det er stedvis noe steder med ujevn utførelse på isolasjon mot underliggende rom. Forholdet bør utbedres.
Det er ført elektriker-rør opp på loftet. Dette kan i noen tilfeller føre til kondensering og fare for lekkasjer ned i konstruksjonen. Forholdet bør

utbedres.
Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasjer på loftet.
Dette er midlertidig tettet. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på de stedene jeg kom til.
Deler av loftet er ikke tilgjengelig da det ikke er gangbart gulv.
Forholdet må sees i sammenheng med sameiets vedtak om å legge om taket, inkl. forbedre lufting av konstruksjonen m.m.

Hvordan diffusjons-sperre/plastfolie mot kald sone på loft er utført, er ikke mulig å kontrollere.
På gamle bygg er dette et punkt som er vanskelig å utføre tilfredsstillende.

Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå ca. 38 år.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 ut ifra alder.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Avviket gjelder utførelse på utvendig vindus-omraming.
Det er på flere steder glippe mellom vann-brett og vegg under vindu.
Det er noe råteskader på vindusbelistning, i hovedsak på vinduer i liten del av stue.
Konsekvens: Det kan være fare for at det kommer fukt/vann inn i konstruksjonen, grunnet utett beslag/vannbrettløsning.
forholdet bør kontrolleres nærmere, og utbedring kan påregnes.

Komfyrvakt
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Konsekvens: Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.
Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

På byggetidspunktet ble det ikke montert ventiler i yttervegger. Dette forholdet blir vurdert med TG-2.
Konsekvens: Manglende lufteventiler vil påvirke leilighetens luftsirkulasjon/ventilasjon.
Når vinduer en gang skal bytte, bør det settes inn vinduer med spalteventiler.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk.
I denne leiligheten er det montert en ventilator med avtrekk ført via yttervegg.
Denne ventilatoren må være i konstant drift, for å ivareta luftsirkulasjon/ventilering.
Vurdering i NS 3600:
Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.
Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

Elektrisk anlegg
Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.
Dette anbefales selv om det har vært utført el-kontroll i 208.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.
I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. under 1,5 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm. TG-3.
I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2-3 cm. TG-2.
Det er bl.a. i tv-stue registret betydelige skjevheter i tak.
I tillegg er det målt høydeforskjell mellom rom.
Det er målt ca. 6 cm. fra gulv i stue og til gulv i kjøkken.
Det er målt ca. 10 cm. fra gulv i stue og ned til gulv i entre.
Konsekvens/tiltak
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.
Da dette er forhold som ikke må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.
Det betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre avvikene. men hva som skal gjøres, og evnt. omfang, må vurderes av ny eier.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad generelt:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Badets oppbygning og alder er ukjent.
Utførelse på membran er ukjent.
Gammelt sluk uten klemring-løsning for overgang til membran.
Det er registrert at gulvet er i hovedsak flatt, uten fall

mot sluk. Deler av gulv ved dør, har fall som heller marginalt mot døren.
Dette er et forhold som utløser TG-3.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Badet fremstår med behov for tidsmessig modernisering.
Hvis det blir en lekkasje inne i badet, kan dette føre til bygningsskade da det ikke er fall mot sluk.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.
Dette rør-opplegget er år, og vurderes derfor til TG-2.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ett sjekkpunkt er om det er tilgjengelig stoppekran.
I denne leiligheten er det en stoppekekran for kjøkkenet.
For badet er det ikke stoppekran. Manglende stoppekran skal bemerkes med TG-3 i rapporten.
For å komme til hovedstoppekranen i kjeller, må man komme inn i leiligheten som disponerer kjeller.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det bør monteres stoppekran for badet.
Ved oppussing/modernisering av badet vil det være naturlig å oppgradere både rør-opplegg og montere stoppekran.
Kostnadsestimatet gjelder kun montering av stoppekran .
Kostnader til øvrig arbeider på rør-opplegg, er ikke tatt med her.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
En biloppstillingsplass på tomten.

Foreløpig ikke lading i sameiet, men kommunale ladere på parkeringsplass 50 m unna.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
92231890

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.
Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Energi

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 8 000 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 1 161

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 855 051

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 420 202

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).
Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
28/100

Felleskostnader inkluderer
Gjensidige forsikring
Felles brannvarsling: Sikkerhetsgruppen AS
Huseiernes landsforbund kontigent
Kommunale utgifter
Nettbank Sparebank 1 bedrift

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3080

Andel fellesformue
Kr 29 918

Andel fellesformue dato
14.05.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Alvheimveien 2F

Organisasjonsnummer
920951961

Informasjon om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Alvheimveien 2F, og har gårdsnummer 197 og bruksnummer 162 i Oslo kommune. Sameiet består av 3 boligseksjoner.

Takbytte: Sameiet er enige om å legge nytt yttertak. Totale felleskostnader til dette kan anslås til totalt rundt kr. 800 000-1000 000 (estimat basert på tidligere pristilbud sameiet har mottatt.) Seksjonens andel av
sameiebrøk er 28 %.

Mer bakgrunn og detaljer: I 2019 ble tømrerfirmaet Rett & Slett engasjert for å utbedre tak og lufting. Lufting og ny isolasjon ble etablert fra innsiden av 3. etg, men og yttertaket ble vurdert som godt nok og unødvendig å bytte ut. Det viste seg gjennom senere undersøkelser av taktekkere som utbedret en lekkasje i 2020 at taket heller burde vært skiftet ut da arbeidene pågikk, og sameiet gikk høsten 2024 til sak
mot Rett & Slett og vant. I forbindelse med etablering av nytt tak, bør det trolig også påses å forbedre
lufting i takkonstruksjonen ytterligere, hvilket ifølge taktekkere gjøres enkelt og som en integrert del av takbytte.

Sameiet har etter seier i retten inngått en avtale med Rett & Slett om betaling på kr. 450 000 til sameiet. Gjeldsbrev og nedbetalingsavtale er signert. Kr 100.000 er allerede innbetalt, og det følger 7 månedlige
innbetalinger a kr. 50.000.

Det er et lite sameie hvor vi møtes ved behov og blir enige om oppgaver og tar beslutninger. Har ikke hatt generalforsamling de senere årene. Har heller ikke regnskapsfører.

Styregodkjennelse
Styret skal underrettes om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 197, bruksnummer 162, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

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

301/197/162/3:
20.11.1903 - Dokumentnr: 900447 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:197 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2023 - Dokumentnr: 508432 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2025 - Dokumentnr: 496461 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

28.12.1983 - Dokumentnr: 41624 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er gjort undersøkelser hos kommunen, men det er ikke mulig å oppdrive original byggesak på selve huset når det ble bygd.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.
Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Det er utstedt ekspedisjonsdokument etter brann datert 13.08.1925.

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på innredning av bad samt forandring av kjøkken datert 10.02.1933.

Det er utstedt ferdigattest på fasadeforandring datert 30.09.1992.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen støttemur og støyskjerm 22.11.1993.

Det er utstedt ferdigattest på endring av påkoblingspunkt for spillvann datert 23.01.2015.

Det er utstedt ferdigattest på endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 03.06.2019.

Takstmannens kommentar:
I kommunens arkiv, kunne jeg ikke finne de originale tegningene.
Det er sannsynlig at del av stue opprinnelig var en balkong. I en tegning fra tidlig 1900-tallet, er denne delen beskrevet som
veranda.
Det er ingen opplysninger om at denne innbyggingen ble byggemeldt.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Følger kommuneplan med formål "Boligbebyggelse etter reguleringsbestemmelser S-5247, vedtaktsdato 26.2.25", reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget.

Adgang til utleie
Styret skal underrettes om leieforhold.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
200 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
201 350 (Omkostninger totalt)
212 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
215 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
8 201 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 212 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 215 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 201 350

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/innestående
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 890 Visninger og overtaklese per stk.
0 Eierskiftegebyr - kun om det er aktuelt
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig - kun om det er aktuelt

Totalt kr: 144 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig
Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato
16.05.2025

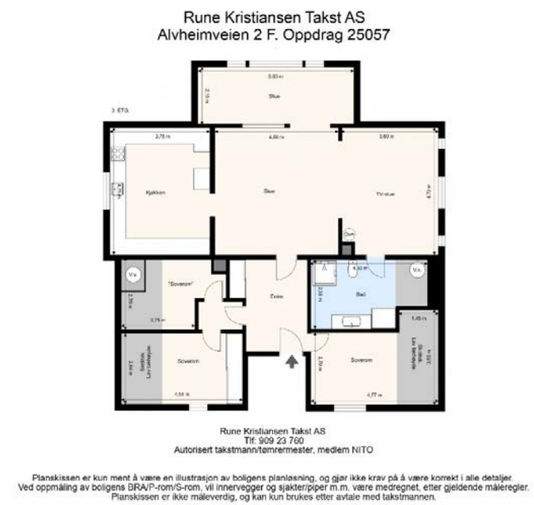
Tilstandsrapport

Alvheimveien 2 F, 0198 OSLO

OSLO kommune

gnr. 197, bnr. 162, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25057 **Referansenummer:** FG4424

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

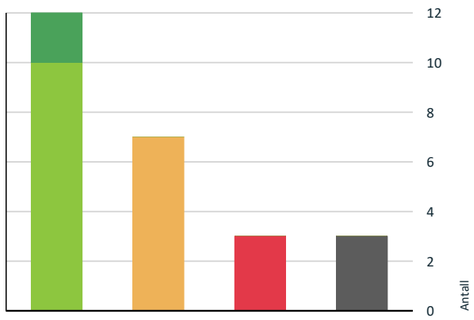
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

.
I kommunens arkiv, kunne jeg ikke finne de originale tegningene.
Det er sannsynlig at del av stue opprinnelig var en balkong. I en tegning fra 1930-tallet, er denne delen av stuen beskrevet som veranda.

Sammendrag av boligens tilstand

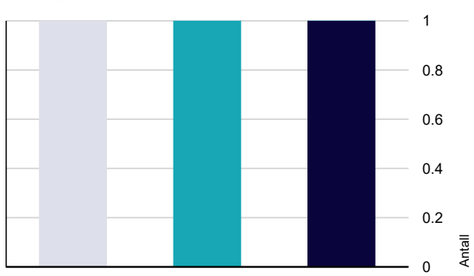
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Bad generelt:	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Loft > Kjøkken > Komfyrvakt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1902

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser i egenerklæringen: Det var lekkasje fra yttertak som ble utbedret på forenklet måte av taktekkere i des. 2020 med toptape og tettebånd.
Taktekkerne påpekte da samtidig at taket er modent for utskifting innen få år, slik at dette bør byttes ut innen kort tid.
Se selgers egenerklæring for utfyllende opplysninger om dette prosjektet, og estimerte kostnader.

Konsekvens: Sameiet er i gang med prosessen og har innhentet tilbud.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk/reisverk.
Utvendig kledd med trepanel.

Ytterkledning ble byttet i 1987.
Den ble beiset/malt i 2019, i følge selger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterkledning er i hovedsak i god stand.
Avviket gjelder enkelte panelbord, som har brukslitasje/mindre råteskader.
Det er stedvis lit avstand fra vannbrett og til panel.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av sameiet.

Stedvis noe lokale skader på ytterkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lagerloft med adkomst fra gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvikene gjelder:
Det er stedvis noe steder med ujevn utførelse på isolasjon mot underliggende rom. Forholdet bør utbedres.
Det er ført elektriker-rør opp på loftet. Dette kan i noen tilfeller føre til kondensering og fare for lekkasjer ned i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

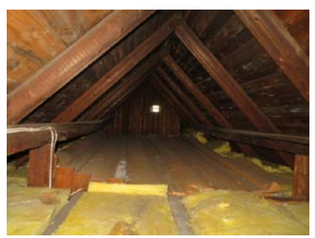
Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasjer på loftet.
Dette er midlertidig tettet. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på de stedene jeg kom til.
Deler av loftet er ikke tilgjengelig da det ikke er gangbart gulv.

Forholdet må sees i sammenheng med sameiets vedtak om å legge om taket, inkl. forbedre lufting av konstruksjonen m.m.

Hvordan diffusjons-sperre/plastfolie mot kald sone på loft er utført, er ikke mulig å kontrollere.
På gamle bygg er dette et punkt som er vanskelig å utføre tilfredsstillende.

Begrenset utlufting av takkonstruksjonen. Dette skal utbedres med tak-arbeidene som skal gjøres i sameiet.

El-ledninger lagt oppe på loft. Fare for kondensering.



Deler av loft er ikke tilgjengelig.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1987, med 2 lags isolerglass. Lyddempende glass i vinduer mot Mosseveien.
Takvindu i bad fra 2018/2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå ca. 38 år.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 ut ifra alder.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Avviket gjelder utførelse på utvendig vindus-omraming.
Det er på flere steder glippe mellom vann-brett og vegg under vindu.
Det er noe råteskader på vindusbelistning, i hovedsak på vinduer i liten del av stue.

Konsekvens: Det kan være fare for at det kommer fukt/vann inn i konstruksjonen, grunnet utett beslag/vannbrettløsning.
forholdet bør kontrolleres nærmere, og utbedring kan påregnes.

Tilstandsrapport

Manglende beslag på vannbrett over vinduer. Dette gjelder generelt for bygget.

Råteskader på vindusomramming.

Utett overgang mellom vannbrett/vindu.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 3 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Kommentar: Det bemerkes at trappen går helt opp til døren, og det er ikke et repos eller flatt gulv rett utenfor døren.
Dette forholdet er ikke beskrevet som et avvik i gjeldende standard, men blir kommentert i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Malt panel. Malt glassfiberstrie.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Takoverflater

Malt panel. Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Gulvoverflater

Tilstandsrapport

Parkett. Tepper.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. under 1,5 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm. TG-3.
I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2-3 cm. TG-2.

Det er bl.a. i tv-stue registret betydelige skjevheter i tak.
I tillegg er det målt høydeforskjell mellom rom.
Det er målt ca. 6 cm. fra gulv i stue og til gulv i kjøkken.
Det er målt ca. 10 cm. fra gulv i stue og ned til gulv i entre.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Da dette er forhold som ikke må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.
Det betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre avvikene. men hva som skal gjøres, og evnt. omfang, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe: Det ble utført piperehabilitering in 2019.
Det foreligger ferdigattest for dette.

Selger opplyser: Pipene er totalrehabilitert av fagpersoner (Skorsteinsrep AS). Montert stålrør og murt opp nye piper på taket.

Ildsted: Det står en eldre rundovn i tv-stuen. Denne er ikke tilkoblet, og den blir derfor ikke tilstandsvurdert.
Det anbefales å montere en rentbrennende ovn.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap med skyvedører i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe i entre.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører.
Hvit/formpresset dør til ett soverom.

Tilstandsrapport

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1:
Dør til bad subber noe mot karm/terskel. Døren har noe skjevhet.
Det bemerkes at det kun er 55 cm. lysåpning i dør til det ene soverommet.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Bad generelt:

Badet ble oppusset i regi av tidligere eier.
Det er ikke kjent når dette ble utført.
Det er eksisterer ikke dokumentasjon på utførelse av membranarbeider m.m.

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Flatt gulv eller noe fall mot døren.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 0 mm.

Sluk: Gammelt støpjernsluk uten klemringløsning for overgang til gulvmembran.
Er det synlig klemring i sluket: Nei.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Under dusjkabinett.

Type gulvmembran: Ukjent type.

Type veggmembraner: Malte vegger.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, heldekkende servant, servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badets oppbygning og alder er ukjent.
Utførelse på membran er ukjent.
Gammelt sluk uten klemring-løsning for overgang til membran.

Det er registrert at gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluk. Deler av gulv ved dør, har fall som heller marginalt mot døren.
Dette er et forhold som utløser TG-3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fremstår med behov for tidsmessig modernisering.
Hvis det blir en lekkasje inne i badet, kan dette føre til bygningsskade da det ikke er fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot stue.
Dette er en bærevegg som er vanskelig å gjøre hulltaking i.
I tillegg blir det benyttet lukket dusjkabinett, så det er ingen fukttilgang på vegger.
Hulltaking anses derfor for unødvendig.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator til yttervegg.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens: Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.
Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

LOFT > KJØKKEN

TG 0 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.
Denne er ifølge eier nymontert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Skjult rør-opplegg, lagt inne i vegg. Ser ut som løsning med kobber-rør inn i vegger.

Rør-opplegg kjøkken: Eldre kobber-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Plassert i kjeller.
Stoppekran i bod for vann til kjøkken.
Det er ikke stoppekran for badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er år, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ett sjekkpunkt er om det er tilgjengelig stoppekran.
I denne leiligheten er det en stoppekekran for kjøkkenet.
For badet er det ikke stoppekran. Manglende stoppekran skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

For å komme til hovedstoppekranen i kjeller, må man komme inn i leiligheten som disponerer kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres stoppekran for badet.
Ved oppussing/modernisering av badet vil det være naturlig å oppgradere både rør-opplegg og montere stoppekran.
Kostnadsestimatet gjelder kun montering av stoppekran .
Kostnader til øvrig arbeider på rør-opplegg, er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Avløpsrør

Avløps-rør er ikke visuelt synlig, så forhold vedr. disse rørene er derfor ikke kjent.
Ved oppussing av bad vil det være naturlig med fornying av rør-opplegg/avløps-rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Ingen ventiler i yttervegger eller vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, avtrekk i tak elektrisk.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

På byggetidspunktet ble det ikke montert ventiler i yttervegger. Dette forholdet blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Manglende lufteventiler vil påvirke leilighetens luftsirkulasjon/ventilasjon.
Når vinduer en gang skal bytte, bør det settes inn vinduer med spalteventiler.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk.
I denne leiligheten er det montert en ventilator med avtrekk ført via yttervegg.
Denne ventilatoren må være i konstant drift, for å ivareta luftsirkulasjon/ventilering.

Vurdering i NS 3600:
Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to stk. beredere.
For kjøkken er det montert en liten bereder fra 2011, på 28 liter.
Ved denne berederen er det monter automatisk vannstopper.

For varmtvann til bad er det montert en bereder på 180 liter, fra 2019.
Denne berederen er plassert i rom med sluk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

40 amp. overbelastningsvern
Sikringer: Jordfeilautomter.
10 amp: 3 kurser.
15 amp: 5 kurser.
20 amp: 1 kurs

Oppgraderinger: Sikringskap oppgradert i 2019.

Fra samsvarserklæring:
Elektriske arbeider ved oppussing av leilighet. 2020.
Følgende ble utført: - Skifte av innmat i sikringsskap.
Kjøkken: - Montasje av stikkontakt til stekovn.
Bad: - Montasje av vifte med tilhørende bryter. - Montasje av belysning med tilhørende bryter. - Montasje av stikkontakt til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Gang: - skift av bryter. - montasje av ny stikkontakt soverom ved inngangsdør
- montasje av belysning og skift av bryter.
- montasje av 3stk stikkontakter
Soverom venstre bak sikringsskap: - montasje av lysskinne med tilhørende bryter. - montasje av 2stk stikkontakter
Soverom høyre bak sikringsskap: - montasje av 1 stikkontakt til vvb. - montasje av 2 stikkontakter
- Montasje av belysning med tilhørende bryter Gang bak sikringsskap: - Montasje av belysning med tilhørende bryter.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2018
Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja I 2018.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.
Dette anbefales selv om det har vært utført el-kontroll i 208.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Tilstandsrapport

Sikringskap.

TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuktsikring og drenering

Det er ikke opplyst om forhold vedr. drenering, eller når dette evnt. er utført.
Dreneringsarbeider vil falle inn under felles vedlikeholdsansvar i sameiet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold vedr. utvendige vann- og avløps-ledninger.
Selger opplyser i egenerklæring 2014: Ny stikkledning fra hus til kommunalt rør.

Denne opplysningen blir lagt til grunn for vurderingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

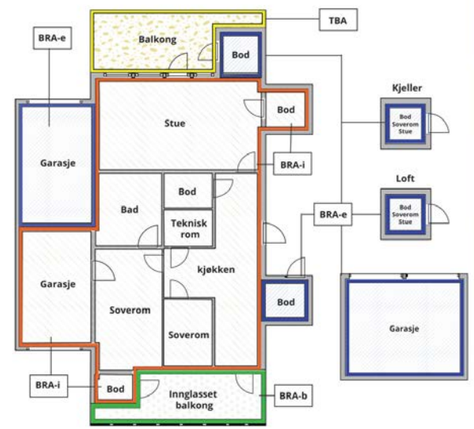
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	116			116		16	132
SUM	**116**					**16**	**132**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Kjøkken, Bad, Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Lie "soverom", Stue, TV-stue		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 220 cm.

Etasjen har et totalt gulvareal på ca. 132 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og måleregleme for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

I denne leiligheten er en innvendig bod benyttet som et lite "soverom". Dette rommet er ikke godkjent som et soverom grunnet bl.a. manglende vindu.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: .
I kommunens arkiv, kunne jeg ikke finne de originale tegningene.
Det er sannsynlig at del av stue opprinnelig var en balkong. I en tegning fra 1930-tallet, er denne delen av stuen beskrevet som veranda.

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bygning med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom har for små vinduer for å tilfredsstille krav til dagslys for et oppholdsrom.
Det lille "soverommet" har ikke vindu/dagslys.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	116	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Mari Jernberg Hovden og Marius Nord Jørntvedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	197	162		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alvheimveien 2 F

Hjemmelshaver
Hovden Mari Jernberg, Jøntvedt Marius Nord

Boligselskap
Sameiet Alfheimveien 2 F

Eiendomsopplysninger

Sameiet/vedlikehold

Leilighet beliggende i en gammel Sveitser-villa.
Sameiet har 3 seksjoner.

Selger opplyser: Eierne av leiligheter i sameiet deler på utgifter til utvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.
1006250082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Nord Jøntvedt	Mari Jernberg Hovden

Gateadresse
Alvheimveien 2F

Poststed	Postnr
OSLO	0198

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 8

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 92231890

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1006250082

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div. i oppgraderinger i 2019: - Ny varmtvannsbereder - Ny servant, dusjkabinett, toalett - Gips med maling på vegger - Montert elektrisk baderomsvifte over dusj - Skiftet ut eldre takvindu

Arbeid utført av: Rett & Slett AS (ansvarlig entreprenør, trakk inn rørlegger og elektro)

Filer

Samsvarserklæring.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2014: Ny stikkledning fra hus til kommunalt rør

Arbeid utført av: Stake & Graveservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har tidligere vært fukt i kjeller, dette er utbedret gjennom ventilering montert av eier av 1. etg og kjeller, og montering av nye taknedløp som leder vann vekk fra vegg.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje fra yttertak som ble utbedret på forenklet måte av taktekkere i des. 2020 med toptape og tettebånd. Taktekkerne påpekte da samtidig at taket er modent for utskifting innen få år, slik at dette bør byttes ut innen kort tid. Sameiet er i gang med prosessen og har innhentet tilbud.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipene er totalrehabilitert av fagpersoner (Skorsteinsrep AS). Montert stålrør og murt opp nye piper på taket. I 1. etg. og kjeller var det i 2021 fyringsnekt på vestliggende pipe, da det var brennbare materialer inntil pipeløp . Eier i 1. etg har utbedret dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et 120 år gammelt hus, og skjevheter og sprekker vil forekomme. Skjevheter på kjøkkengulv ble rettet opp ifm. oppussing og legging av ny parkett.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble konstatert svartsopp i kjeller (tilhørende leil i 1. etg) i 2018. Forholdet er utbedret gjennom nytt taknedløp som leder vann vekk fra vegg og montering av ventilasjon. Kjeller hadde også en episode med veggedyr for mange år siden. Skaden ble tatt hånd om av fagpersoner.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250082

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriske arbeider ved oppussing av leilighet 2019-2020. Følgende ble utført: - Skifte av innmat i sikringsskap. Kjøkken: - Montasje av stikkontakt til stekovn. Bad: - Montasje av vifte med tilhørende bryter. - Montasje av belysning med tilhørende bryter. - Montasje av stikkontakt til vaskemaskin. Gang: - skift av bryter - montasje av ny stikkontakt soverom ved inngangsdør - montasje av belysning og skift av bryter. - montasje av 3stk stikkontakter Soverom venstre bak sikringsskap: - montasje av lysskinne med tilhørende bryter - montasje av 2stk stikkontakter Soverom høyre bak sikringsskap: - montaje av 1 stikkontakt til vvb - montasje av 2 stikkontakter - Montasje av belysning med tilhørende bryter Gang bak sikringsskap: - Montasje av belysning med tilhørende bryter

Arbeid utført av: Vital Elektro AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll utført av Vital Elektro AS.

Filer

Sluttkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Filer

Faktura sanering oljetank.pdf

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømrerfirmaet Rett & Slett AS ble engasjert i 2019 for å utbedre tak og lufting, maling av huset samt samt skifte ut div. panel på yttervegg. Lufting og ny isolasjon ble etablert fra innsiden av 3. etg, men yttertaket ble vurdert som godt nok og unødvendig å bytte ut. Det viste seg gjennom senere undersøkelser av taktekkere som utbedret en lekkasje i 2020, at taket heller burde vært skiftet ut da arbeidene pågikk. Sameiet er enige om å bytte ut taket og i gang med prosessen og innhenting av tilbud. I forbindelse med etablering av nytt tak, bør det trolig også påses å forbedre lufting i takkonstruksjonen ytterligere, hvilket ifølge taktekkere gjøres enkelt og som en integrert del av takbytte.

Arbeid utført av: Rett & Slett AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny reguleringsplan for hele området (Nedre Bekkelaget og øyene rundt) ble vedtatt mars 2025.

Document reference: 1006250082

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Rapporter ble innhentet i forkant av sameieprosjekt med utbedring av tak og lufting på tak (utført i 2019), og i etterkant av arbeidene ifm. klageprosess og senere rettssak mot ansvarlig utførende firma Rett & Slett. Kjernen i denne saken går på at sameiet mente at Rett& Slett ikke hadde gjort en god nok jobb. Sameiet vant frem i retten med at vi burde fått råd om å skifte yttertak da arbeidene pågikk i 2019. Sameiet mener også at luftejobben ikke ble godt nok utført, selv om tømrerfirmaet og deres takstvurdering fra Takstsenteret hevder det motsatte. Som nevnt andre steder i egenerklæringen, er å forbedre lufting noe som uansett kan gjøres enkelt samtidig som at yttertaket skiftes.

Filer

Alvheimveien rappor taktekkere 2020.pdf
Rapport Takstsenteret oppdrag fra Rett og Slett 2020.pdf
Alvheimveien_Hoel 2015.pdf
Alvheimveien_norwegian claims link 2015.pdf
Rapport OPAK 2024.pdf
Alvheimveien_opak 2018.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Takbytte: Sameiet er enige om å legge nytt yttertak. Totale felleskostnader til dette kan anslås til totalt rundt kr. 800 000-1000 000 (estimat basert på tidligere pristilbud sameiet har mottatt.) Seksjonens andel av sameiebrøk er 28 %. Mer bakgrunn og detaljer: I 2019 ble tømrerfirmaet Rett & Slett engasjert for å utbedre tak og lufting. Lufting og ny isolasjon ble etablert fra innsiden av 3. etg, men og yttertaket ble vurdert som godt nok og unødvendig å bytte ut. Det viste seg gjennom senere undersøkelser av taktekkere som utbedret en lekkasje i 2020 at taket heller burde vært skiftet ut da arbeidene pågikk, og sameiet gikk høsten 2024 til sak mot Rett & Slett og vant. I forbindelse med etablering av nytt tak, bør det som nevnt under punktet "Skader og rapporter" trolig også påses å forbedre lufting i takkonstruksjonen ytterligere, hvilket ifølge taktekkere gjøres enkelt og som en integrert del av takbytte. Sameiet har etter seier i retten inngått en avtale med Rett & Slett om betaling på kr. 450 000 til sameiet. Gjeldsbrev og nedbetalingsavtale er signert. Kr 100.000 er allerede innbetalt, og det følger 7 månedlige innbetalinger a kr. 50.000. El-bil-lading: Foreløpig ikke lading i sameiet, men kommunale ladere på parkeringsplass 50 m unna. Felles ansvar for vedlikehold: Det er et hus med 3 eierseksjoner. Vedlikehold er et felles ansvar. Avtale i sameiet om felles dugnader i hagen, beplantning, gjerder etc.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Som nevnt under "andre forhold" er sameiet enige om å legge nytt yttertak. Dette vil være et felles sameieprosjekt, og prosess med innhenting av tilbud er startet opp. Estimert felleskost på ca. kr 800 000-1000 000, hvorav seksjonens eierbrøk er 28%. Som også nevnt under "andre forhold" har imidlertid sameiet vunnet rettssak mot Rett & Slett som utførte arbeider i 2019, og har avtale om at firmaet skal betale sameiet kr 450 000 kr. Gitt at innbetalinger fortsetter å komme inn som avtalt fra firmaet, vil dermed ca. halvparten av forestående kost kunne dekkes gjennom det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ble konstatert svartsopp i kjeller (tilhørende leil i 1. etg) i 2018. Forholdet er utbedret gjennom nytt taknedløp som leder vann vekk fra vegg og montering av ventilasjon. Kjeller hadde også en episode med veggedyr for mange år siden. Skaden ble tatt hånd om av fagpersoner.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250082

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Jøntvedt	484350d0293d29a8d34e 256d5e43398d2174f30d	15.05.2025 10:54:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Hovden	0b9629602b8aadb81f64 43ebd6ae44723b23a2e6	16.05.2025 06:47:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250082

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

NILS OLSEN
BYGMESTER
Telef. 71077
GREFSEN

Grefsen 18-9-24.

Akershus Byggesaksarkiv
Jnr. 1039
Dat. 19/9 24.
Antal Bilag: 3.

Herr.
Bygningsstyret i Aker

(Efter mdl. fra Lørenskog)

197 162

Tillater mig herved at anmelde reparationen efter branden i Hr. Pastor Tholanders vaaningshus ved Nordstrandveien, gnr. Bøkkelaget, Gr. No 197, Br. No 162.

Reparationen omfatter:

1. Fornyelse av det brandte takverk. En del sperrer blir at erstatte med nye, nyt takke og ny sten blir paalagt.
2. Fornyelse av de brandte vegger i loftetagen.
3. Gulvene i loftetagen og saavidt de samme i 2den etg. hvor litt skade ved vand, blir at bryte op. for lere indbringes.
4. Tapeser og malerarbeide.

I det hele tat er det Hr. Pastor Tholanders ønske at huset blir sat i den stand det var i før branden.

Ærbødigst.
Nils Olsen

G.nr. 197	B.nr. 162
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4039. 1924.	
Dat. 19/9 24.	
Antal Bilag: 3.	

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

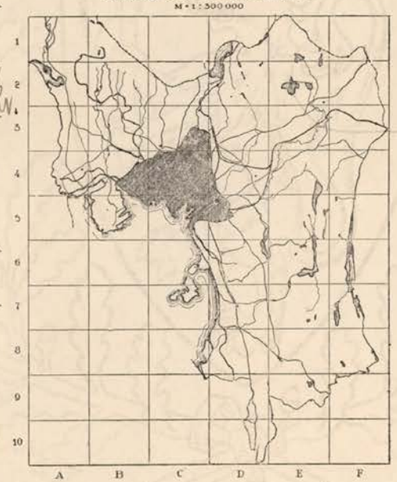
✓ angaaende reparation efter brand.

Eier:
pastor Tholander,
adr. Gjerdrumsveien, Ø. Aker.

Anmelder:
bygm. Nils Olsen,
adr. Grefsen.

Sted:
Bækkelaget, Østre Aker.
Parcel nr.:
av
Tomt nr.:
til

AKERS BYGNINGSDISTRIKT
M 1:500 000



Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

Ø.l. 13/8. 25.

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den

bygm. Nils Olsen bruet ok
[illegible]

ind med [illegible]
24/9 24

197-162. S.

Ad. reparation efter brand i vaaningshus paa Bækkelaget tilhørende pastor Tholander.

I anledning anmeldelse av reparation efter brand meddeles at arbeidet tillates utført efter den av bygningsinspektøren paa stedet givne anvisning.

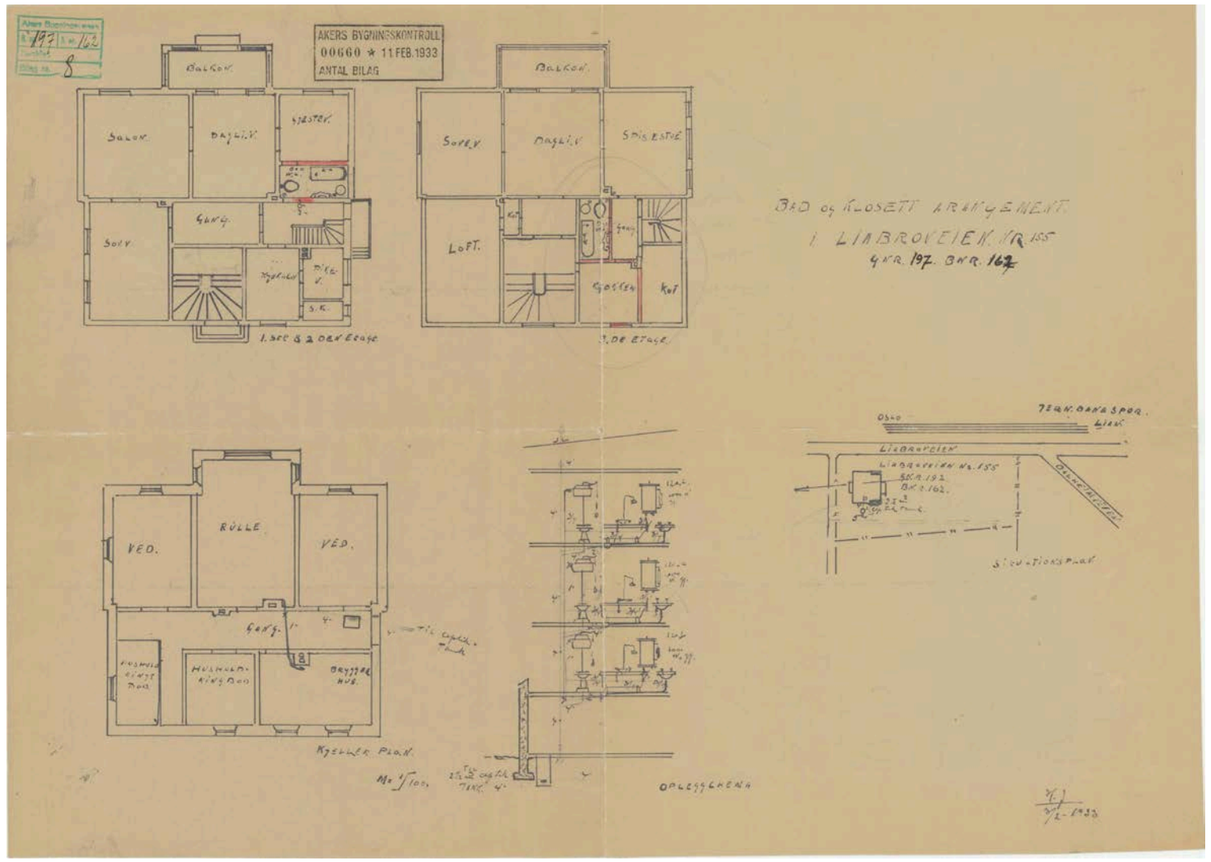
Der meddeles Dem herved tilladelse til at utføre ovenstaaende reparationsarbeide.

Bygningschefen i Aker den 19/9 november 1924.

C. D. [illegible]
kl.

24/9 24

Hr. bygmester Nils Olsen,
Grefsen.



Akers Bygn.
S. nr. 197 B. nr. 162
Bilag nr. 7

Byggeanmeldelse.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00660 ★ 11.FEB.1933
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 197 bruks-nr. 162

parsell av ..... ved Liabroveien 155 –

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 copier

Bygningens flatinnhold Hovedbygning ..... m² Uthus ..... m² tilsammen .....

Bygningens bestemmelse Annex dette gjelder

Bygningens høide indlegning av bad og closet

Etasjenes antall og høide i alle 3 etager samt

Grunnens beskaffenhet forandring til kjøkken

Kloakk og drenering i III etage

Fundamentering og kjeldermure se vedlagt tegning.

Isolasjon det som er indtegnet med

Bygningsmateriale rødt er nyt.

Bl. nr. 525 Rich: Andvord.

Innredning i kjelderen

Innredning på loft

Trappeantall

Taktekning

Antall piper

Antall tilhørende ildsteder

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum

Ståld, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

Aker den 10/2. 33

C. L. Tholander — Ole Aa

Eierens navn: — Anmelderens navn og adresse:

89/01/3

Ansvarshavende:

Ole Aa

Gr.nr. 197	B.nr. 162
Kartblad	
Bilag nr. 6	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	1640 -33.
Dat.	11/2 -33
Antall bilag	3.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Undersøkning av bad og W.C.-samt gjenbygning av kjøkken i 3dje etage i bygningen

Eier: C. L. Tholander,
adr. Kjøbsveien 155.

Sted: Bakkegata.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Ansvarshavende: Tømmerm. Ole O. Aa, Frognersæterveien 7.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 14/3.33 289/1933.
Ferdigattest:

Anmelder: Tømm. Ole Aa,
adr. Frognersæterv. 7.
11/2 -33

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn.dir. (ang.vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet: 13/3.33.

~~Innet~~ 13/2 33
Riis til respekt av 3dje etg.
13/2 33 t.

197-162. A.
Bilag 8.

Ad. innredning av bad og W.C. samt forandring av kjøkken i våningshus på gnr.197, bnr.162, Bekkelaget, tilhørende pastor Tholander.

Anmeldelsen av 1o. februar 1933 approberes på betingelse av at bygningslovens bestemmelser efterkommes.

Kjøkkenet må gis lovlig lysflate.

Badeværelse bør forsynes med vinduer. Stubbeloftsfyll bør fjernes i badeværelsegulvene. Gulvene må belegges med vanntett materiale og veggene pusses. Hvis annen veggbekledning ønskes anvendt må ansøkning herom innsendes. Forskriftsmessig ventilasjon må anordnes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt.

Byggetilladelse kan ikke meddeles forinnen erklæring fra godkjent ansvarshavende er innsendt.

Bygningschefen i Aker den 22. februar 1933.

Ansvarsrett medd. tømmerm. Ole O. Aa 7/3.33.

Hr. byggmester Ole Aa,
Frognersæterveien 7, V. Aker.

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	197/35 m.fl. Mosseveien 155 m.fl.	Journalnr. 85/3161
Arbeidets og bygningens art	Støyskjerm	Innlevert 27.6.85
Byggherre	Oslo Veivesen, Herslebs gate 19, 0561 Oslo 5.	
Anmelder	" "	"

OHO/JW

Oslo, den 14. august 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 7.8.85 på kartet.

Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig.

I henhold til bygningslovens § 97 overlates det til Oslo veivesen å føre kontroll med arbeidets utførelse.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

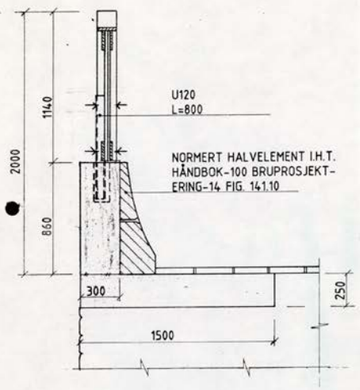
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	297/35 m.fl. Mosseveien 155 m.fl.	Journalnr.	85/3161
Arbeidets og bygningens art	Støyskjerm	Innlevert	27.6.85
Byggherre	Oslo Veivesen, Herslebs gate 19, 0561 Oslo 5.		
Anmelder	" " "		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

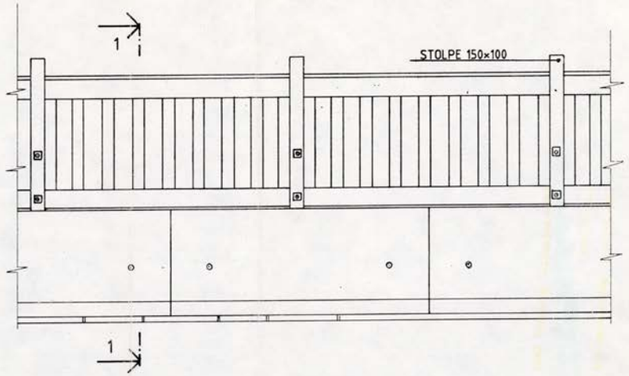
Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 14/8-85

Skj. B-15 Andvord.



1.
1:20



OPPRISS
1:20
FASADE MOT VEIEN

REV.	ANT.	REV. GJELDER	REV. AV	DATO
C				
B				
A				

OSLO VEIVESEN

STØYSKJERM MOSSEVEIFN
ULVØYA- ALFHEIMVEIEN

OPPRISS OG SNITT

TEGN. HE 24/5-85
KONTR.
GODKJ. W
MÅLESTOKK 1:20
MÅL i mm
PROSJEKT NR. | TEGN. NR. | REV.

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av byggetillatelse
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	197/162 Mosseveien 155	Journalnr. 87/2887
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert 09.06.87
Byggherre	Sameiet i Mossevn.155, Mosseveien 155, 0188 Oslo 1	
Anmelder	Asplan v/Gunn Hoset, Postboks 25, 1301 Sandvika	

OHO/RF

Oslo, den 4. august 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man har ingen bemerkninger til søknaden, men det forutsettes at vinduer og panel m/farger utseendemessig er som før.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. *Ansvarshavende være godkjent.*

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet I Mosseveien 155
v/Lisbeth Graaberget
Alvheimveien 2.F.

0198 OSLO

Rasmussen, Jan

Gundesøhagen 40

3074 SKOGER

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
870102887	92/320506	Anders Sundt	30. september 1992

Arbeidssted : 197/0162 Alvheimveien 2.F.
Byggherre : Sameiet I Mosseveien 155, ,
Arbeidets art: Fasadeendring.

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	197/162 Mosseveien 155	Journalnr.	87/2887
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert	9.6.87
Byggherre	Sameiet i Mossevn. 155, Mossevn. 155, 0188 Oslo 1		
Anmelder	Asplan v/Gunn Hoset, P.B. 25, 1301 Sandvika		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

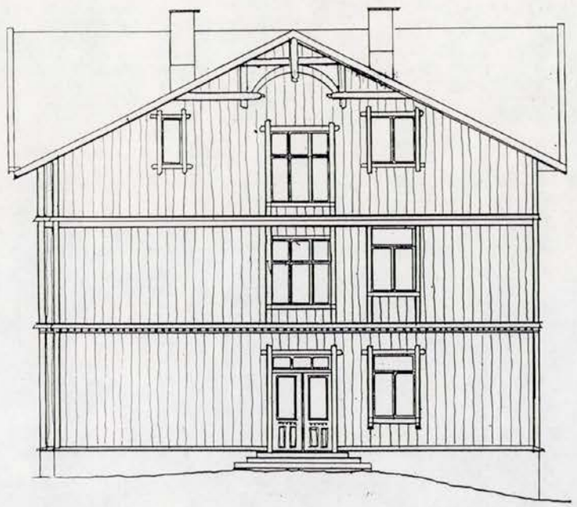
SEND BYGGETILLATELSE 12/10.87 RW

20.10.87 op

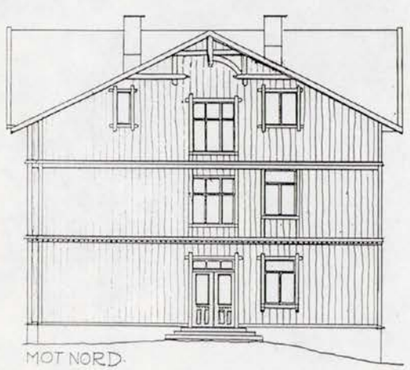
Skj. B-15 5000. Andvord.

FASADE MOT NORD

TEGN. NR. 1

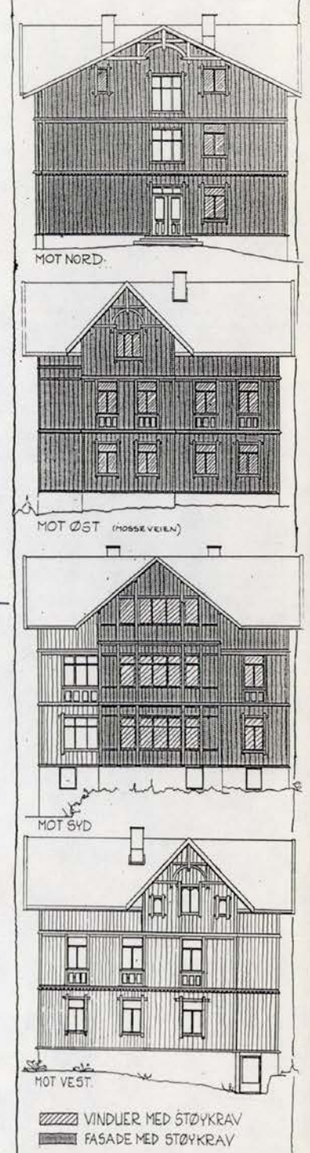


NY FASADE (SOM EKSISTERENDE)



MOT NORD.

EKSISTERENDE FASADE



MOSSEVEIEN 155 •
STØYDEMPENDE • FASADE-TILTAK,

MAI 1987

asplan

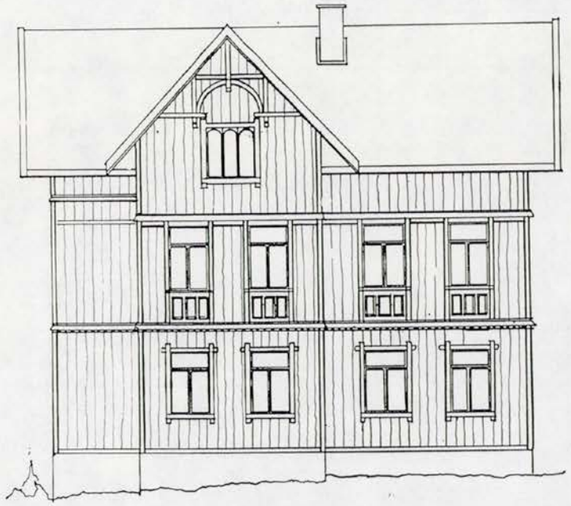
PROSJEKT NR. 13472

TEGNET AV: Gunn Hoset

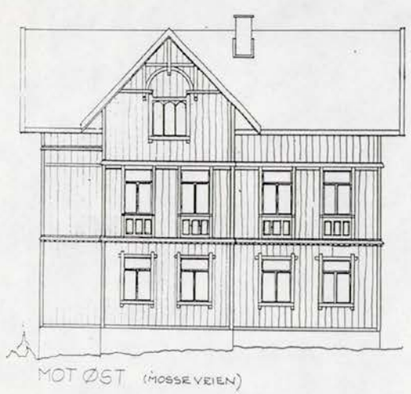
4

FASADE MOT ØST

TEGN NR. 2

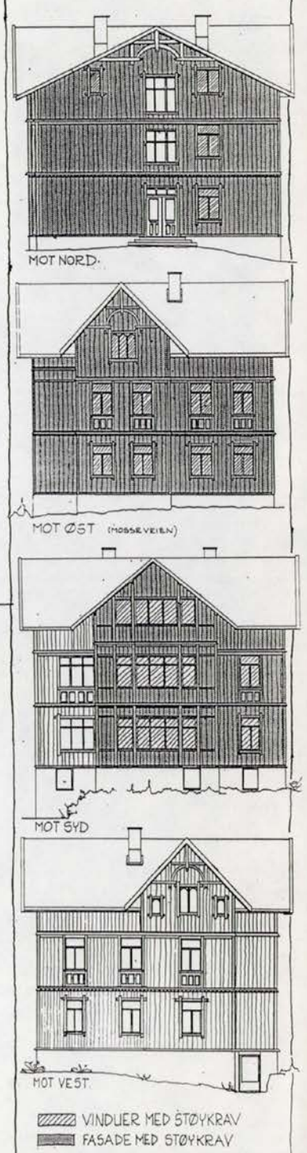


NY FASADE (SOM EKSISTERENDE)



MOT ØST (MOSSEVEIEN)

EKSISTERENDE FASADE



MOSSEVEIEN 155 •
STØYDEMPENDE • FASADE-TILTAK,

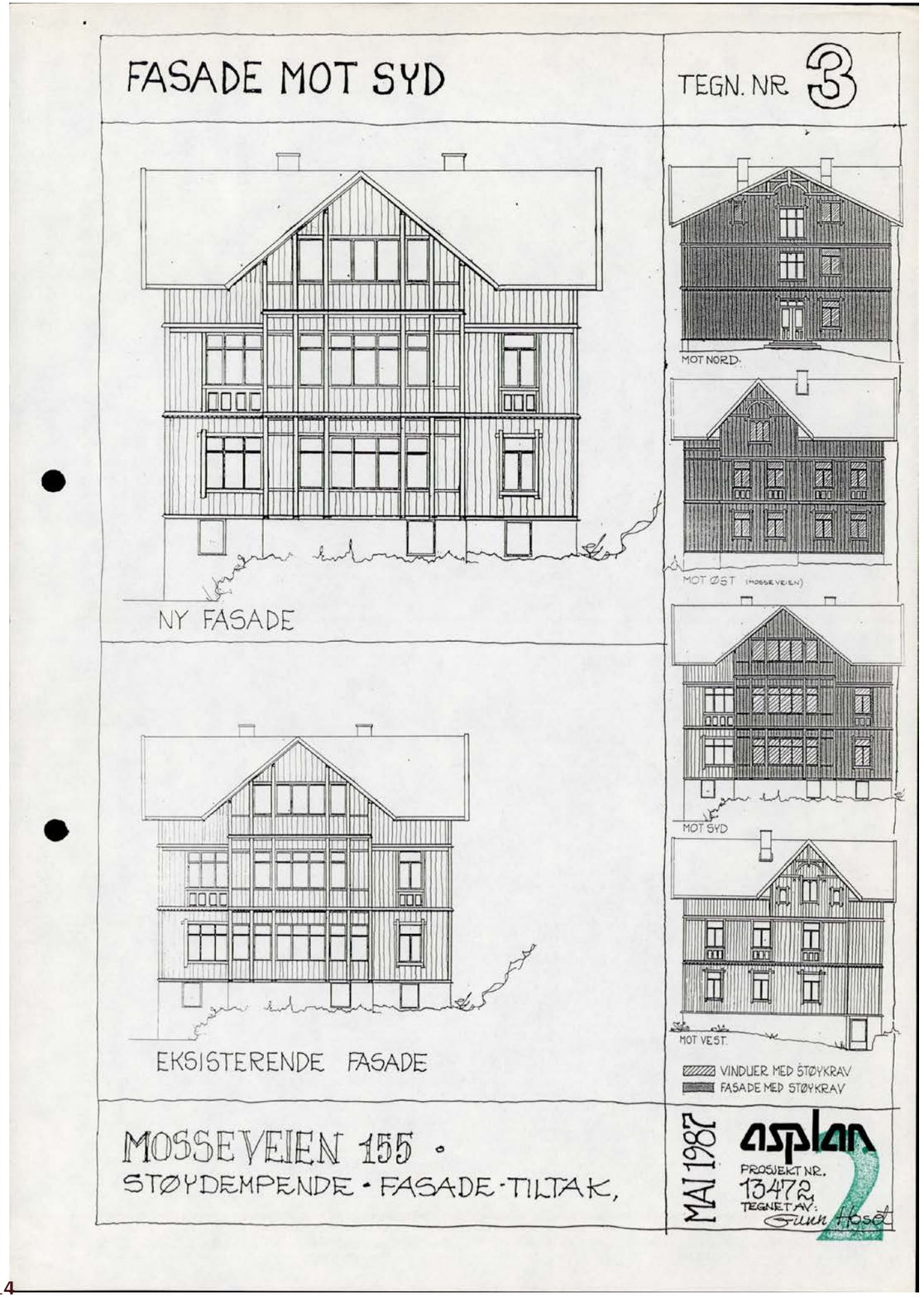
MAI 1987

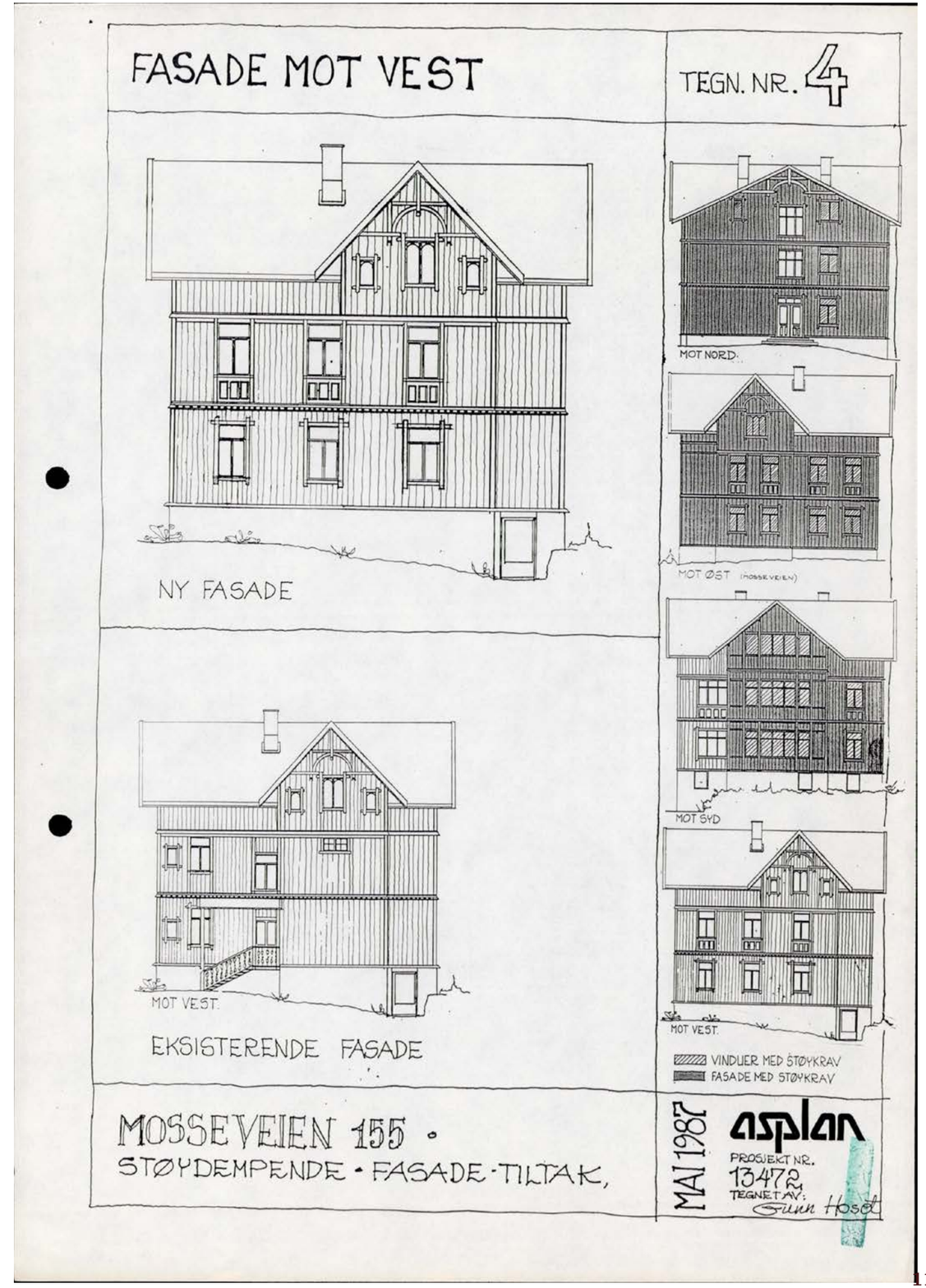
asplan

PROSJEKT NR. 13472

TEGNET AV: Gunn Hoset

3


FASADE MOT SYD
TEGN. NR 3
NY FASADE
EKSISTERENDE FASADE
MOT NORD.
MOT ØST (MOSSEVEIEN)
MOT SYD
MOT VEST.
VINDUER MED STØYKRAV
FASADE MED STØYKRAV
MOSSEVEIEN 155 •
STØYDEMPENDE • FASADE-TILTAK,
MAI 1987
asplan
PROSJEKT NR.
13472
TEGNET AV:
Gunn Hosø
2


FASADE MOT VEST
TEGN. NR. 4
NY FASADE
EKSISTERENDE FASADE
MOT NORD.
MOT ØST (MOSSEVEIEN)
MOT SYD
MOT VEST.
VINDUER MED STØYKRAV
FASADE MED STØYKRAV
MOSSEVEIEN 155 •
STØYDEMPENDE • FASADE-TILTAK,
MAI 1987
asplan
PROSJEKT NR.
13472
TEGNET AV:
Gunn Hosø
1

OSLO KOMMUNE

Meldes ikke GAB

T.E.

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)661020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	197/344 Langs Mosseveien v/Ormsund	Journalnr. 89/1456-S
Arbeidets og bygningens art	Støttemur/støyskjerm	Innlevert 18.04.89
Byggherre	Oslo veivesen, Trondheimsveien 5, 0561 OSLO 1	
Anmelder	Dr. Lars Aadnesen & Co. A/S, Rosenborggata 1 B, 0356 OSLO 3	

OHO/GB

Oslo, den 1. juni 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 25.05.89 på kartet.

Det overlates Oslo veivesen som byggherre å forestå arbeidets utførelse og kontroll av konstruksjonene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Oslo Veivesen
Trondheimsveien 5

0561 OSLO 0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101456	93/59488

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	22. november 1993

Arbeidssted : 197/0344 Langs Mosseveien V/Ormsundv.
Byggherre : Oslo Veivesen, Trondheimsveien 5, 0561 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - STØTTEMUR/ST ØYSKJ.

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	197/0344 Langs Mosseveien V/Ormsundv.	Journalnr.	89/1456-S
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Støttemur/støyskj.	Innlevert	18.04.89
Byggherre	Oslo Veivesen, Trondheimsveien 5, 0561 OSLO 5		
Anmelder	Dr. Lars Aadnesen & Co. A/S, Rosenborggata 1 B, 0356 OSLO 3		

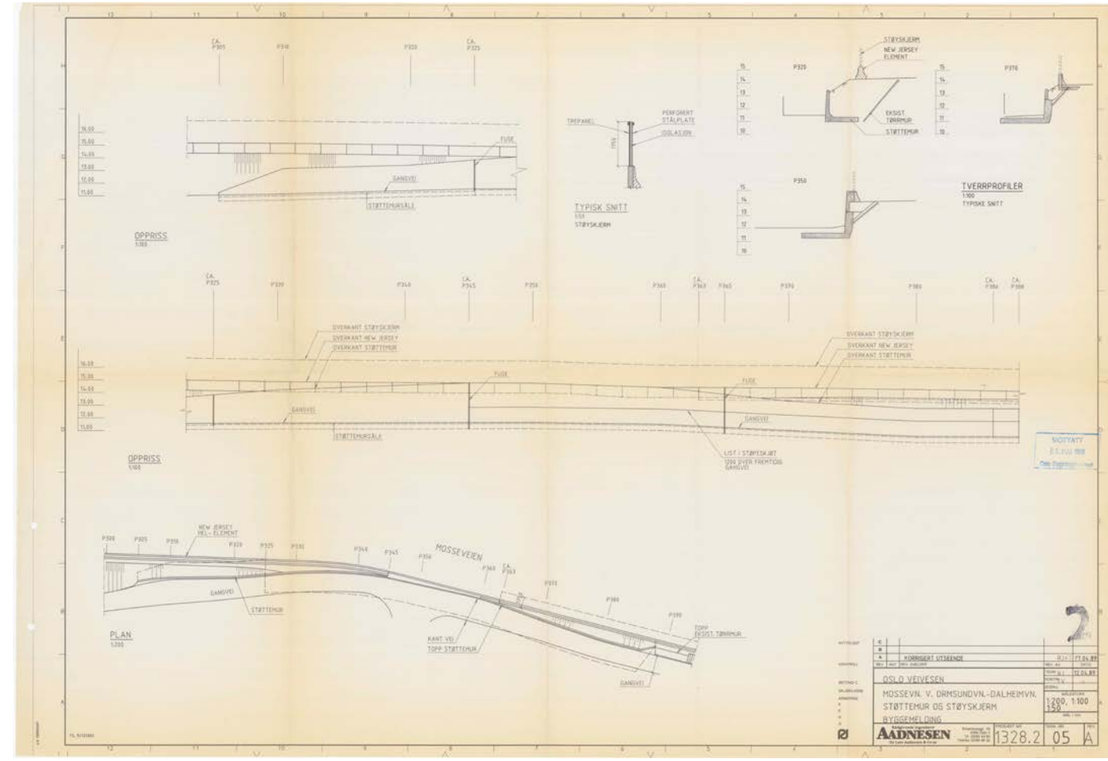
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. 89/1456-S
Sendes oppmålingsvesenet 1/6-89

Meldes ikke GAB

T.E.

Skj. B-15 Andvord.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flemming Johannessen A/S
Brobekkveien 68
0598 OSLO

Dato: 23.01.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201414638-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Hogstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALVHEIMVEIEN 2F	Eiendom:	197/162
Tiltakshaver:	HANS MARIUS HOFF MITTET	Adresse:	ALVHEIMVEIEN 2 F, 0198 OSLO
Søker:	Flemming Johannessen A/S	Adresse:	Brobekkveien 68, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ALVHEIMVEIEN 2 F – ENDRING AV PÅKOBLINGSPUNKT FOR SPILLVANN

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.12.14.
Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201414638			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart attestert av VAV			1/6

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2015 av:

Marianne Hogstad - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
HANS MARIUS HOFF MITTET, ALVHEIMVEIEN 2 F, 0198 OSLO, hoff.mittet@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HANS MARIUS HOFF MITTET, ALVHEIMVEIEN 2 F, 0198 OSLO, hoff.mittet@gmail.com

SKORSTEINSREP AS
Rådyrveien 11
1823 KNAPSTAD

Dato: 03.06.2019

Deres ref.: Kim S. Hagelund | Vår ref.: 201813621-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALVHEIMVEIEN 2F	Eiendom:	197/162/0/0
Tiltakshaver:	HANS MARIUS HOFF MITTET	Adresse:	ALVHEIMVEIEN 2 F, 0198 OSLO
Søker:	SKORSTEINSREP AS	Adresse:	Rådyrveien 11, 1823 KNAPSTAD
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Alvheimveien 2 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for innvendig rehabilitering av to skorsteiner, mottatt 29.05.2019.

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

Godkjent vedlegg

Følgende flyfoto er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813621			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto	-	-	1/7

Klagefristen er tre uker

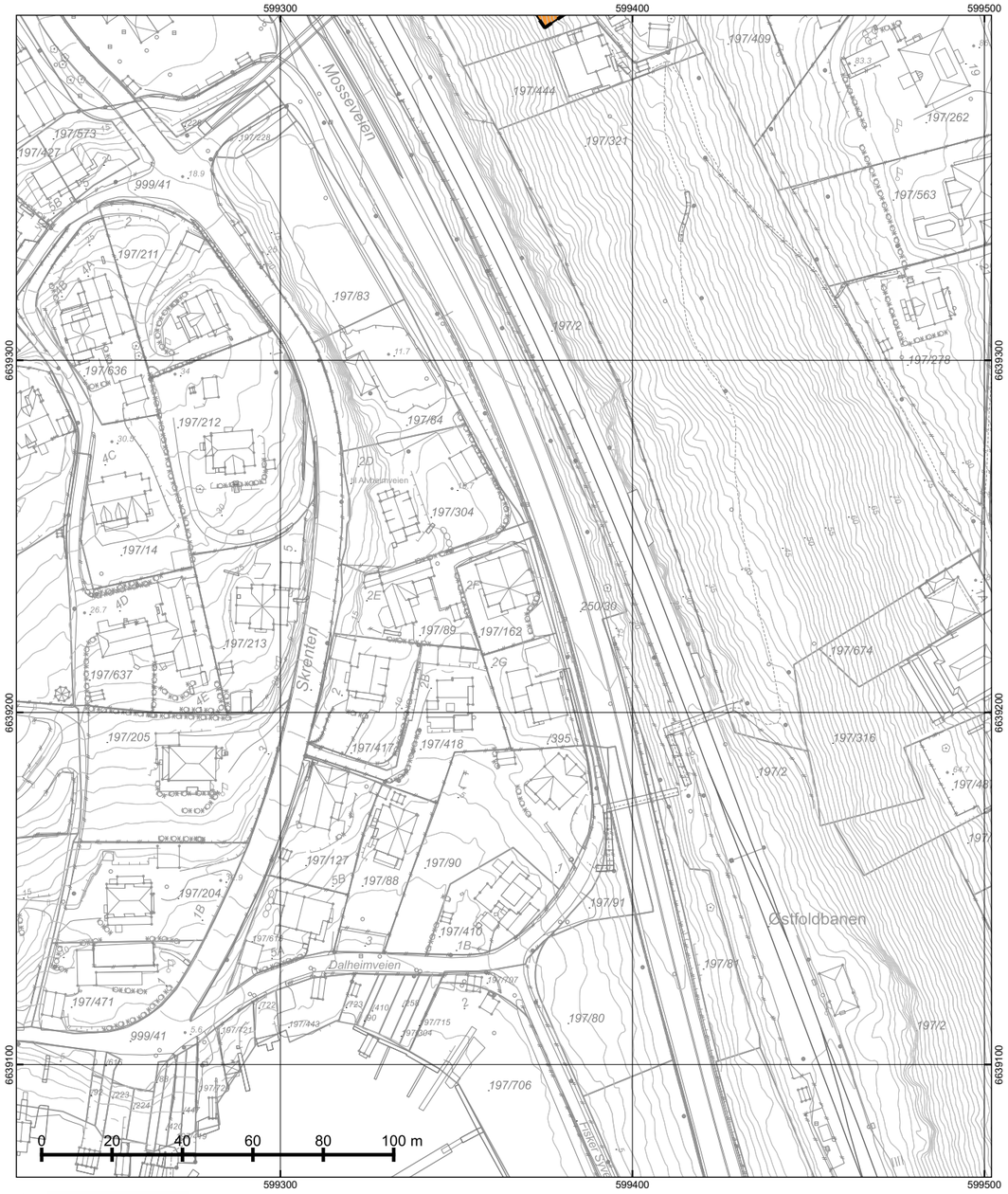
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2019 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

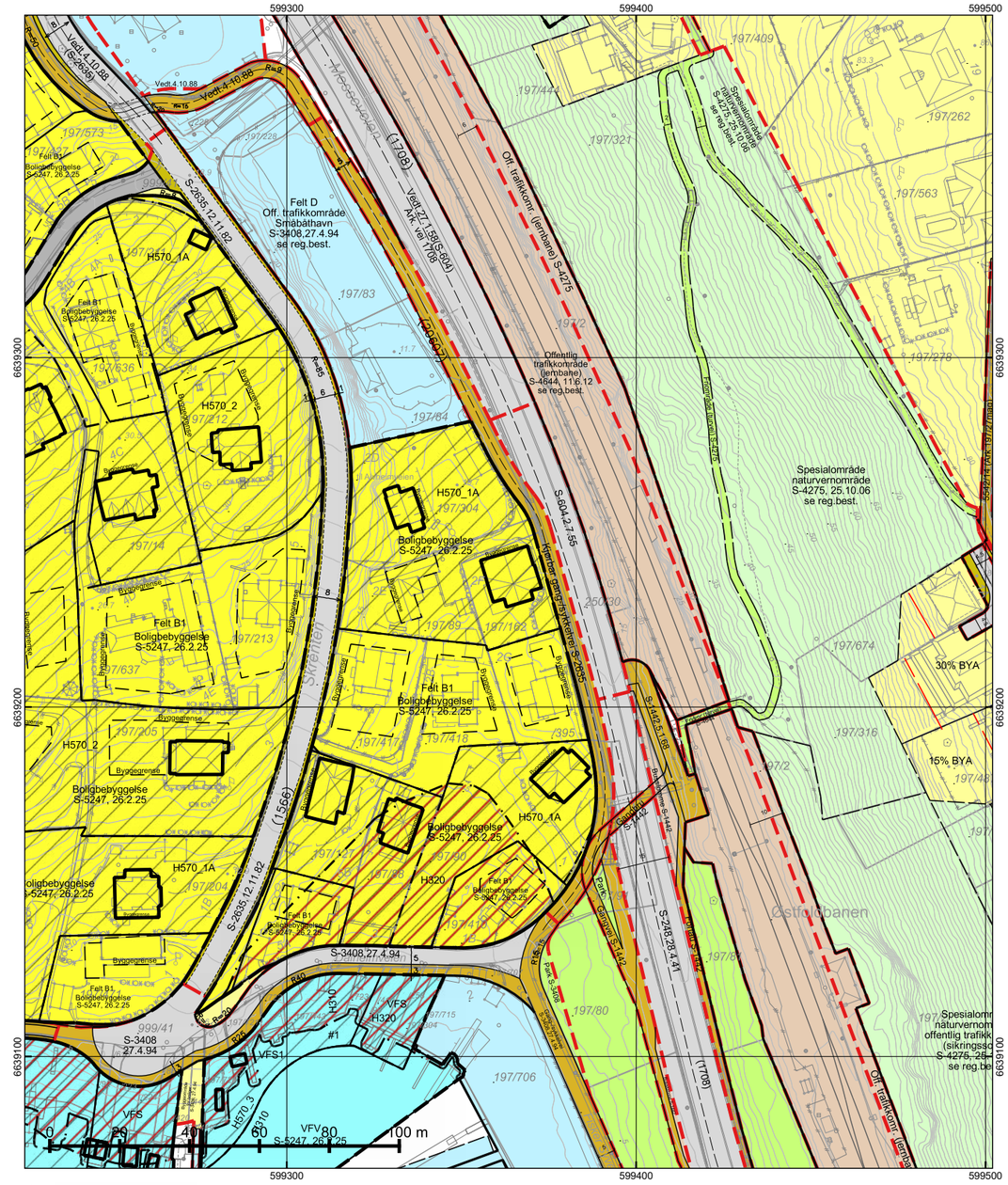
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142046/ 86510831
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: ALVHEIMVEIEN 2F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 197/162

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142046/ 86510831
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: ALVHEIMVEIEN 2F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 197/162

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 450 - Småbåthavn
- 611 - Naturvernområde

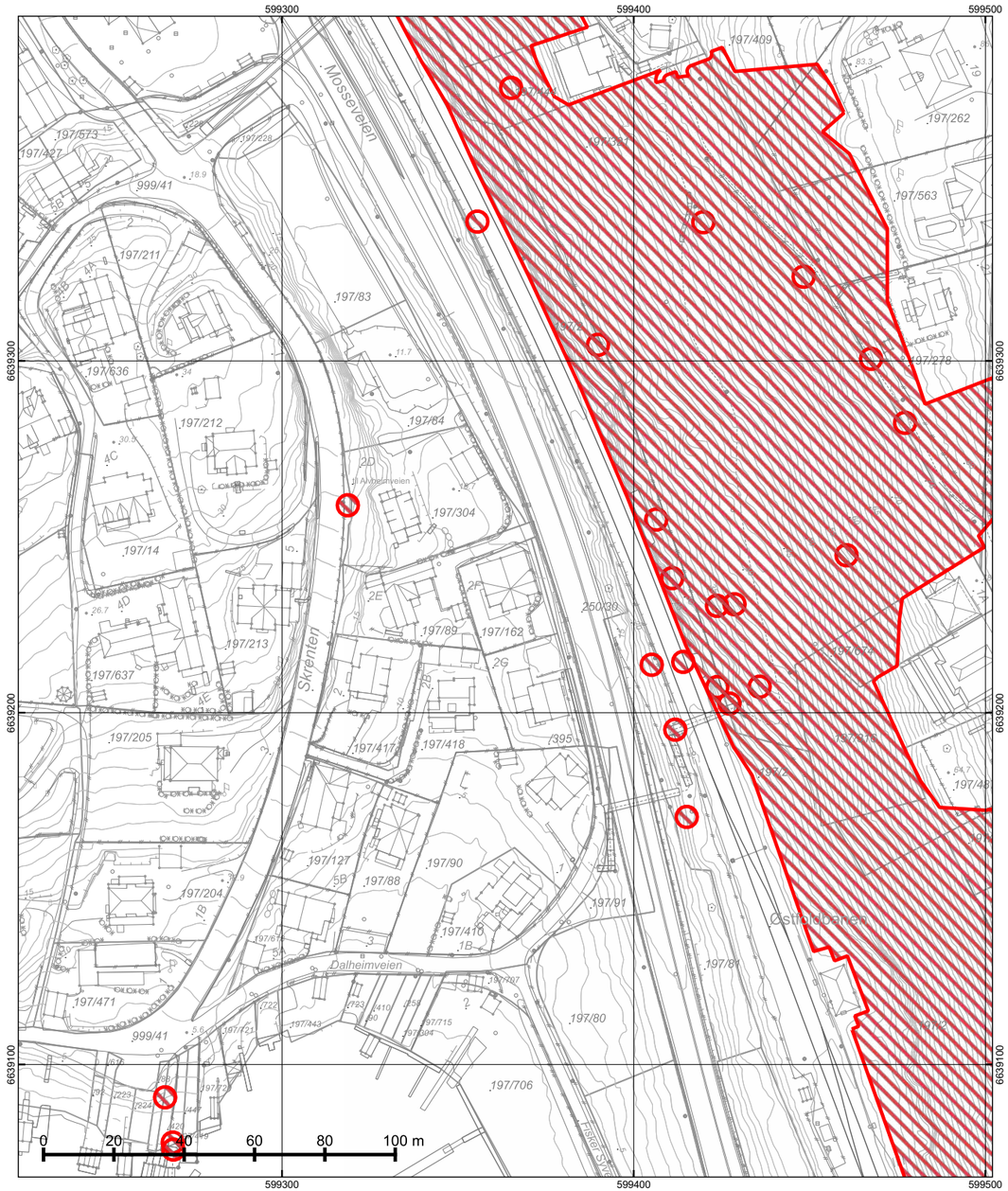
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

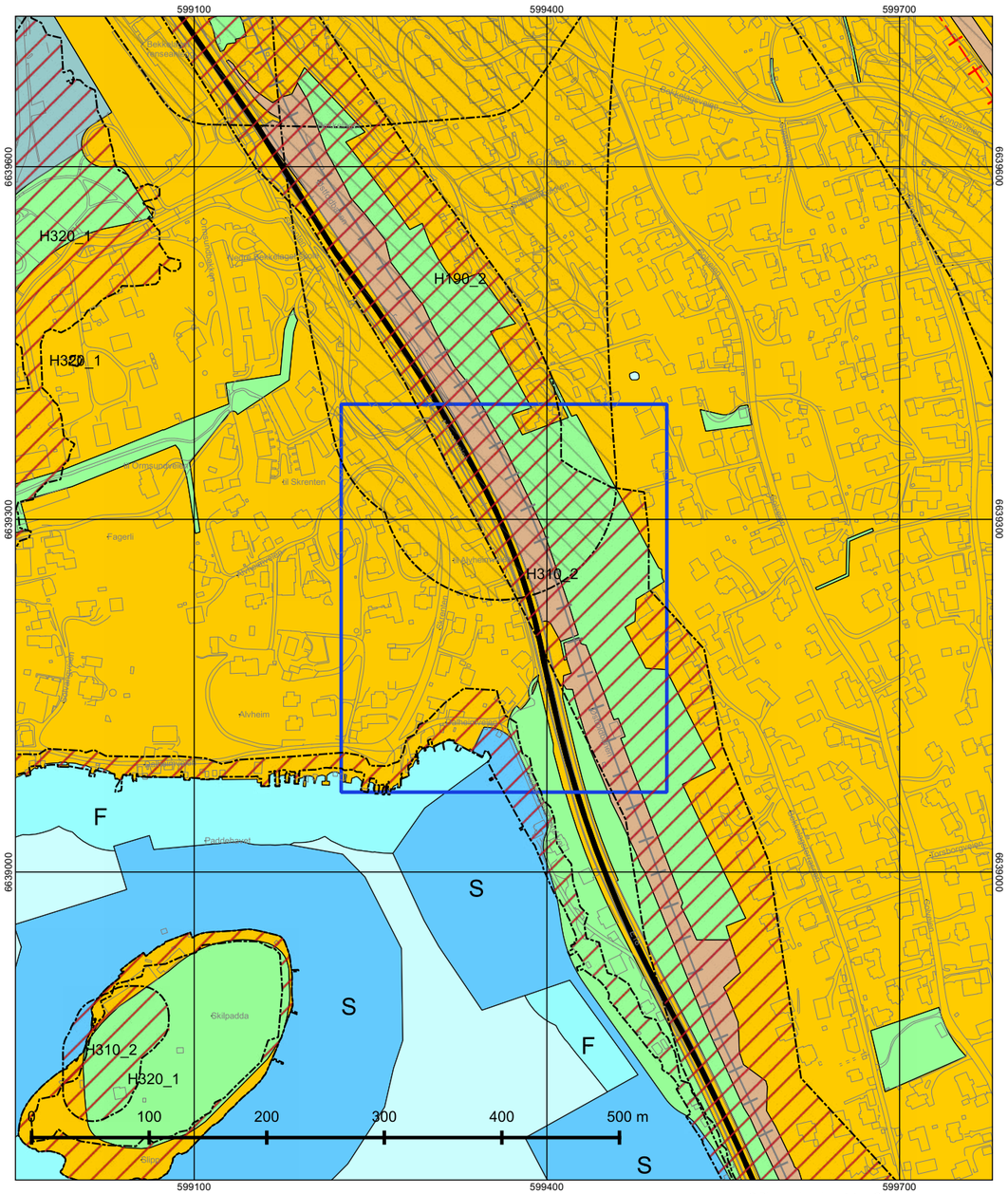
Originalformat: A3

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: 142046/ 86510831
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: ALVHEIMVEIEN 2F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 197/162

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: 29.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142046/86510831
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018907	29.04.2025	1006250082

Om dokumentet

Ident
1983/41624/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
28.DES 83 41624
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 197	Bnr. 162	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Rolf Arctander			Fødselsdato (dag, mnd., år) 050538-[redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. 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).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	40/100	21		
2	B	32/100	22		
3	B	28/100	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100/100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

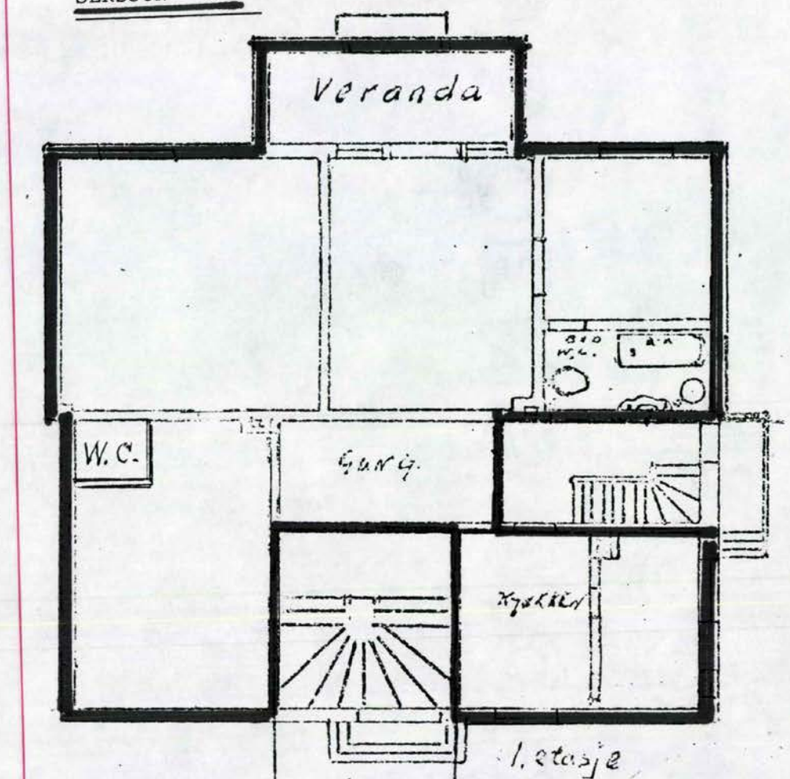
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
31.aug.1983	Rolf Arctander sign
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

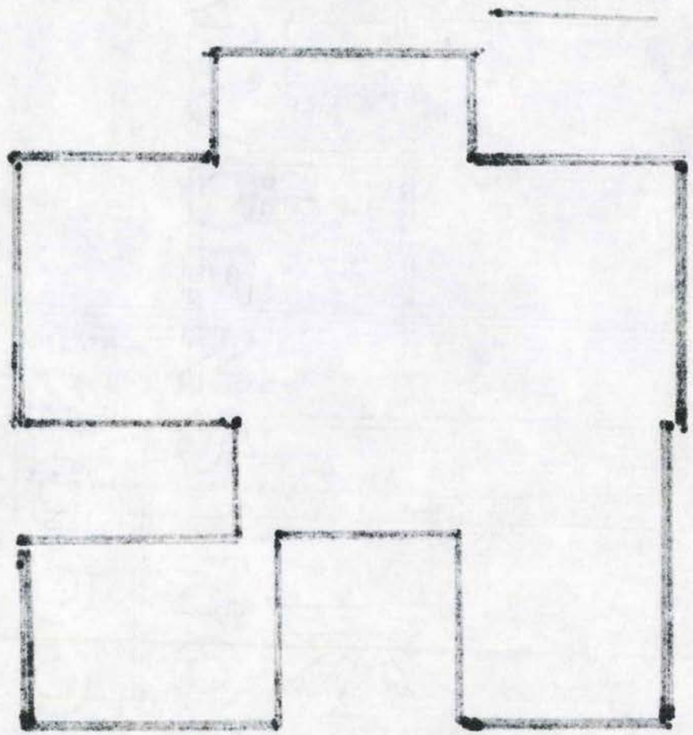
G.nr. 197 br.nr. 162
Mosseveien 155, Oslo

SEKSJON 1



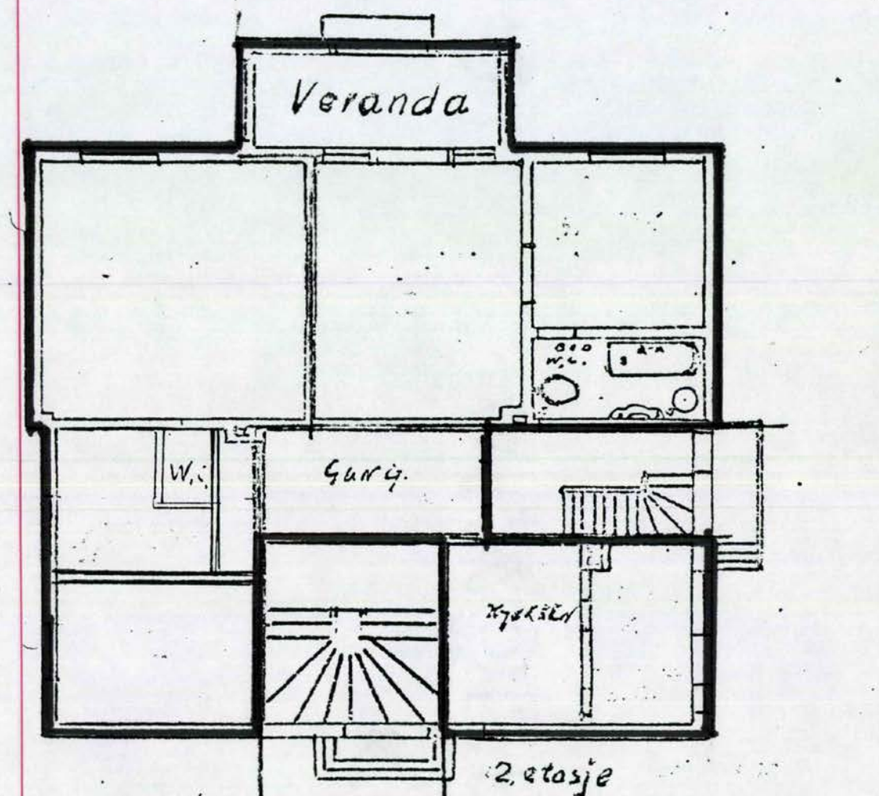
Seksjon 1. Mosseveien 155, Oslo.

Rolf Arctander



Mosseveien 155, Oslo
G.nr. 197 br.nr. 162

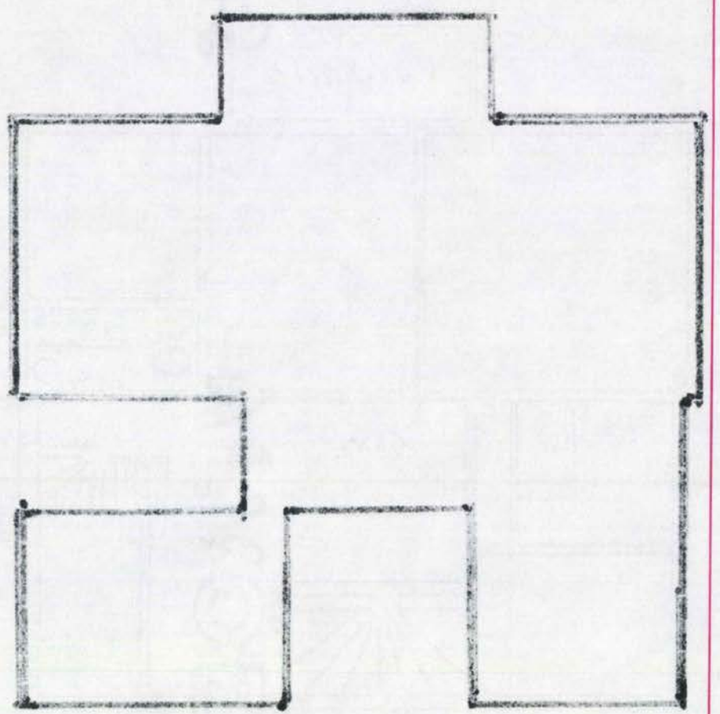
SEKSJON 2



2. etasje

Seksjon 2 Mosseveien 155, Oslo.

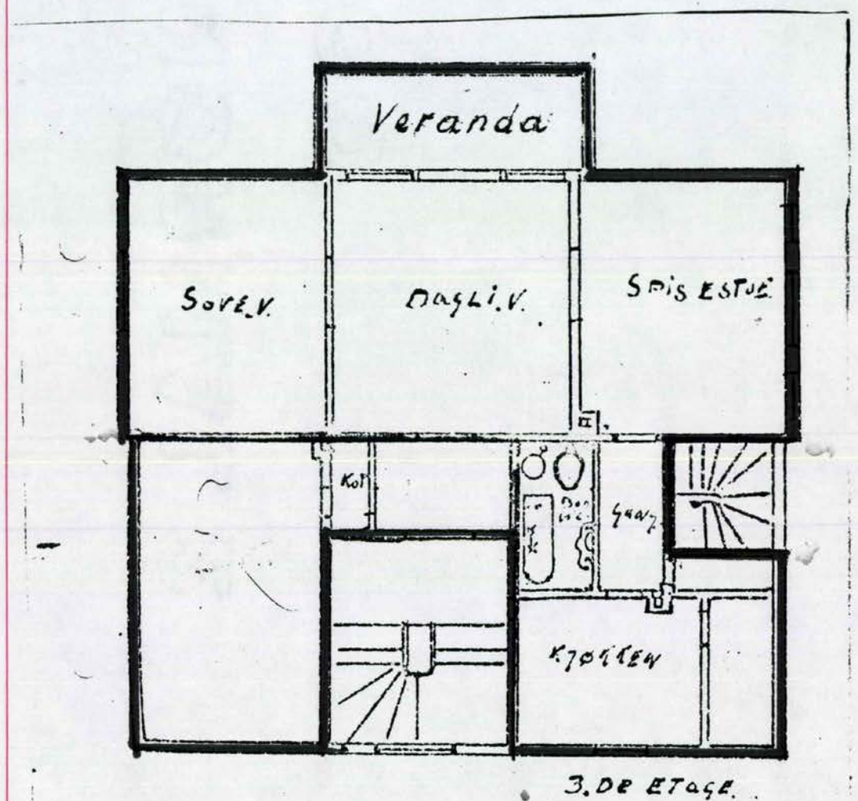
Rolf Arctander



Mosseveien 155, Oslo

G.nr. 197 br.nr. 162

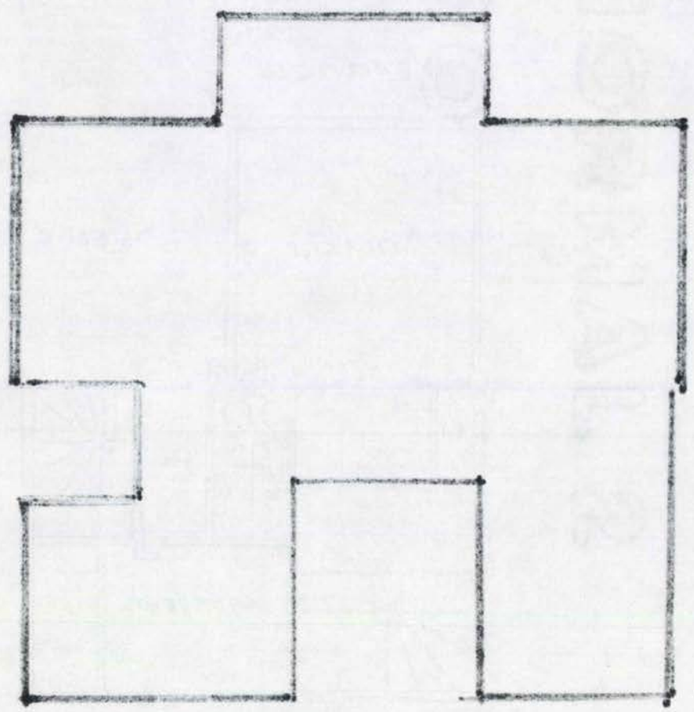
SEKSJON 3



3.DE ETAGE.

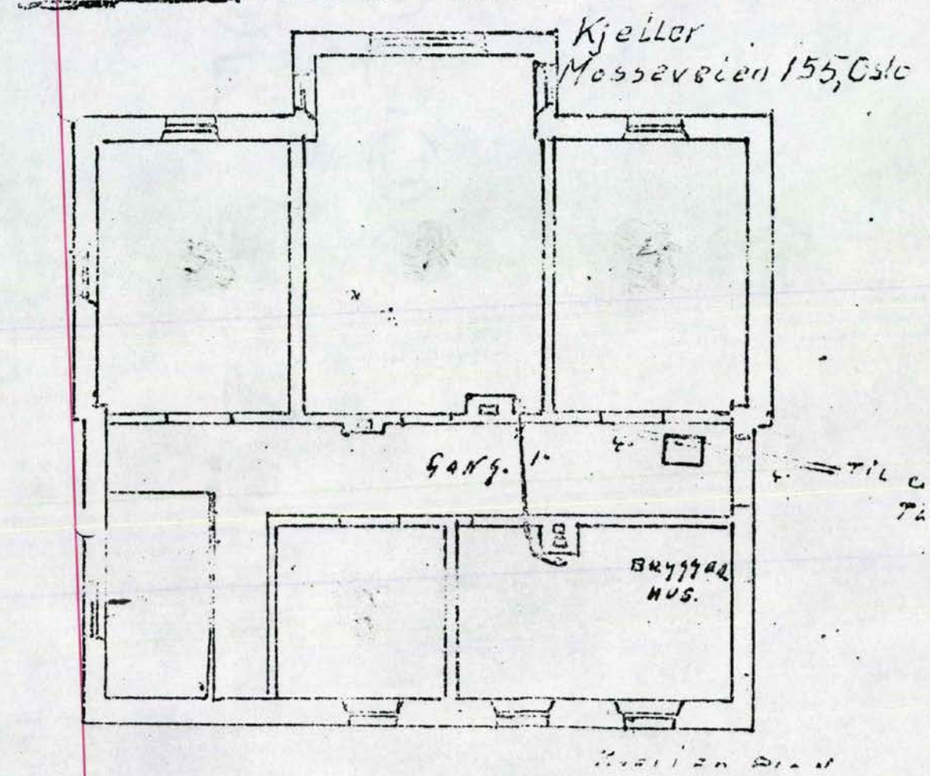
Seksjon Mosseveien 155, Oslo.

Rolf Arctander

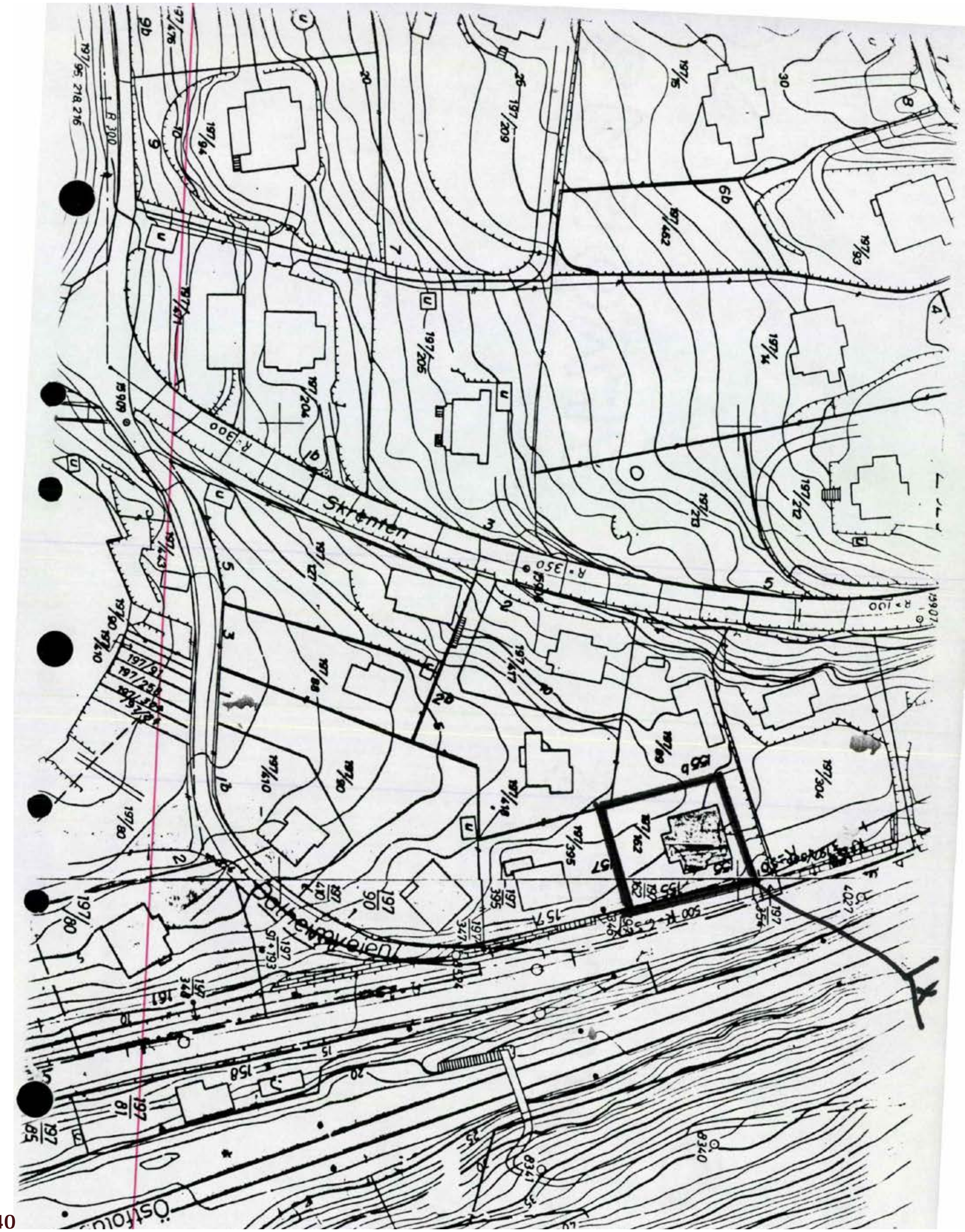


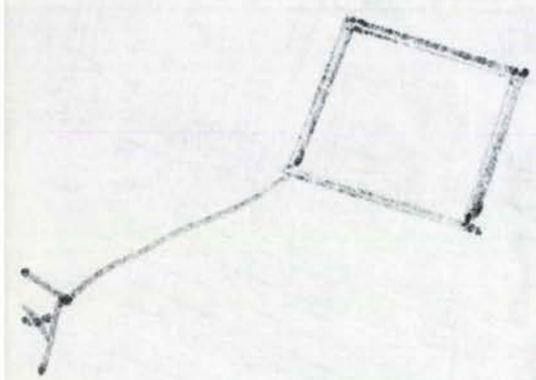
Mosseveien 155
G.nr. 197 br.nr. 162 i Oslo

KJELLER



Rolf Arctander.


Skrenten



21/18096-47

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 197, Bnr. 162 Alvheimveien 2 F, 0198 Oslo og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

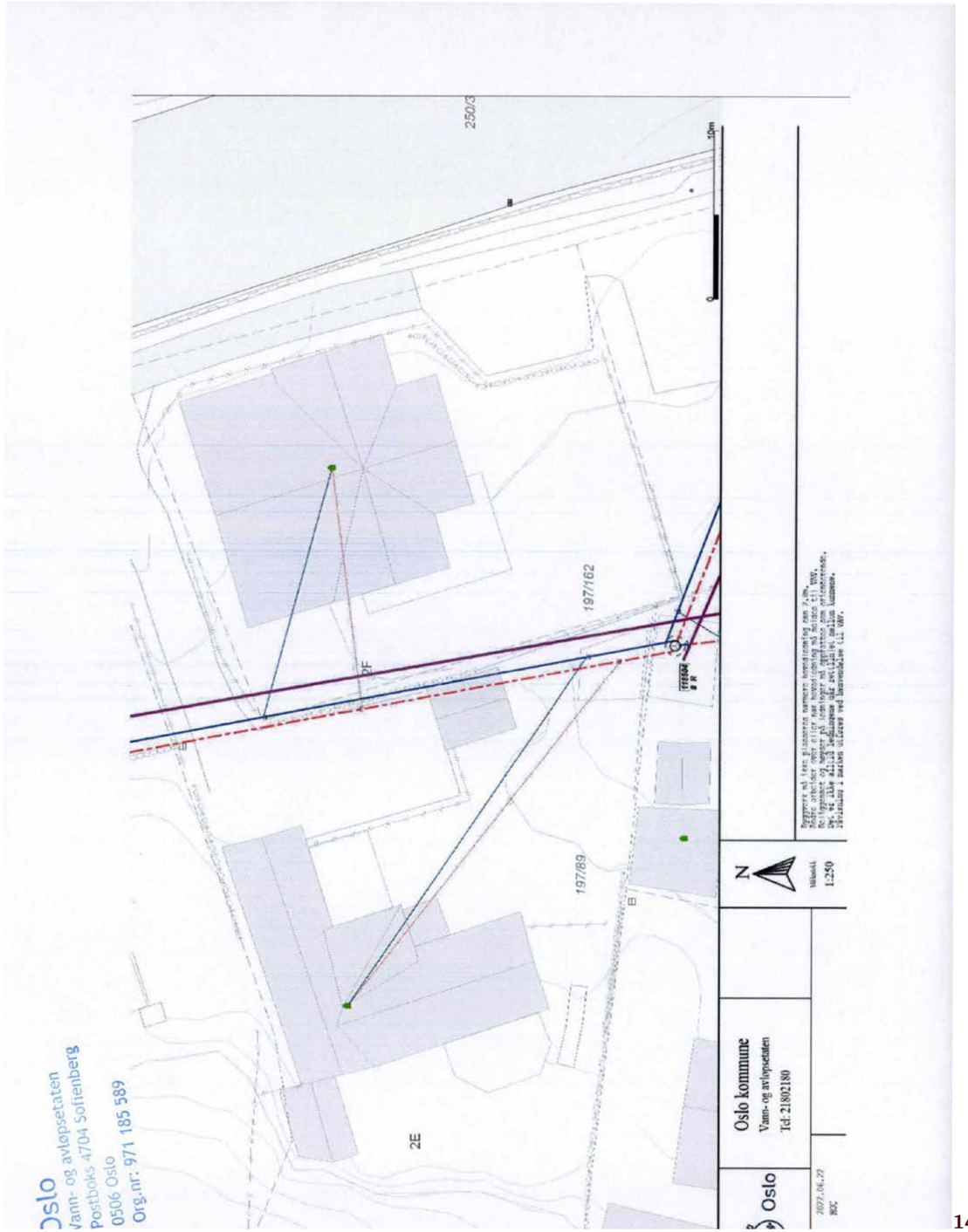
Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 27/2-2022
A. M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 9/3-2023
.....
Signatur
Blokkbokstaver: TRONN HAUGEN
F.nr. (11-siffer): 240659[redacted]



Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 197, Bnr. 162 Alvheimveien 2f, 0198 Oslo og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

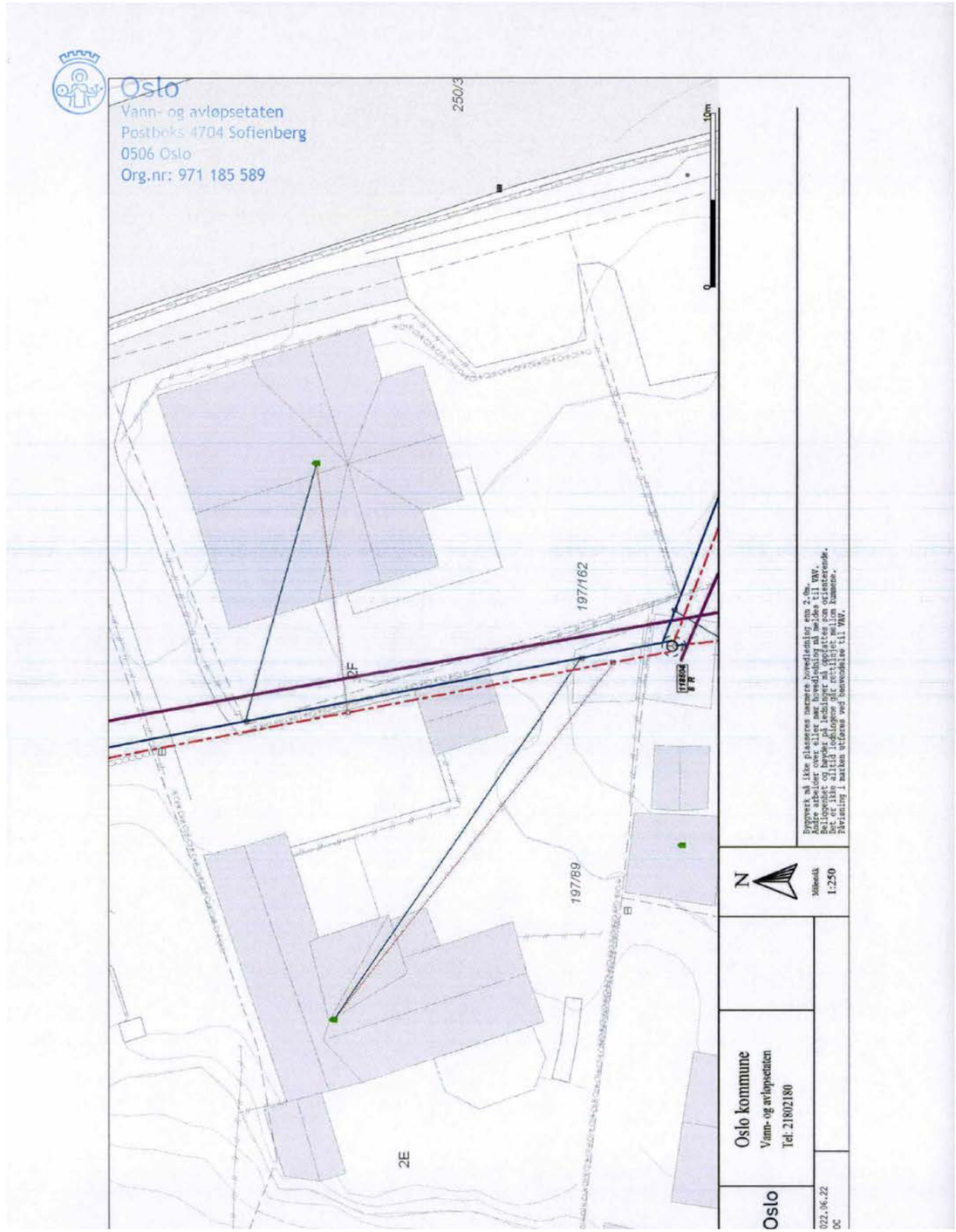
Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 7 9- 2022
A.M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 8 / 8 2022
Linn Holthe
.....
Signatur
Blokkbokstaver: LINN HOLTHE
F.nr. (11-siffer): 270172 [redacted]



21/18096-43

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postb[illegible] 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 197, Bnr. 162 Alvheimveien 2 F, 0198 Oslo og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

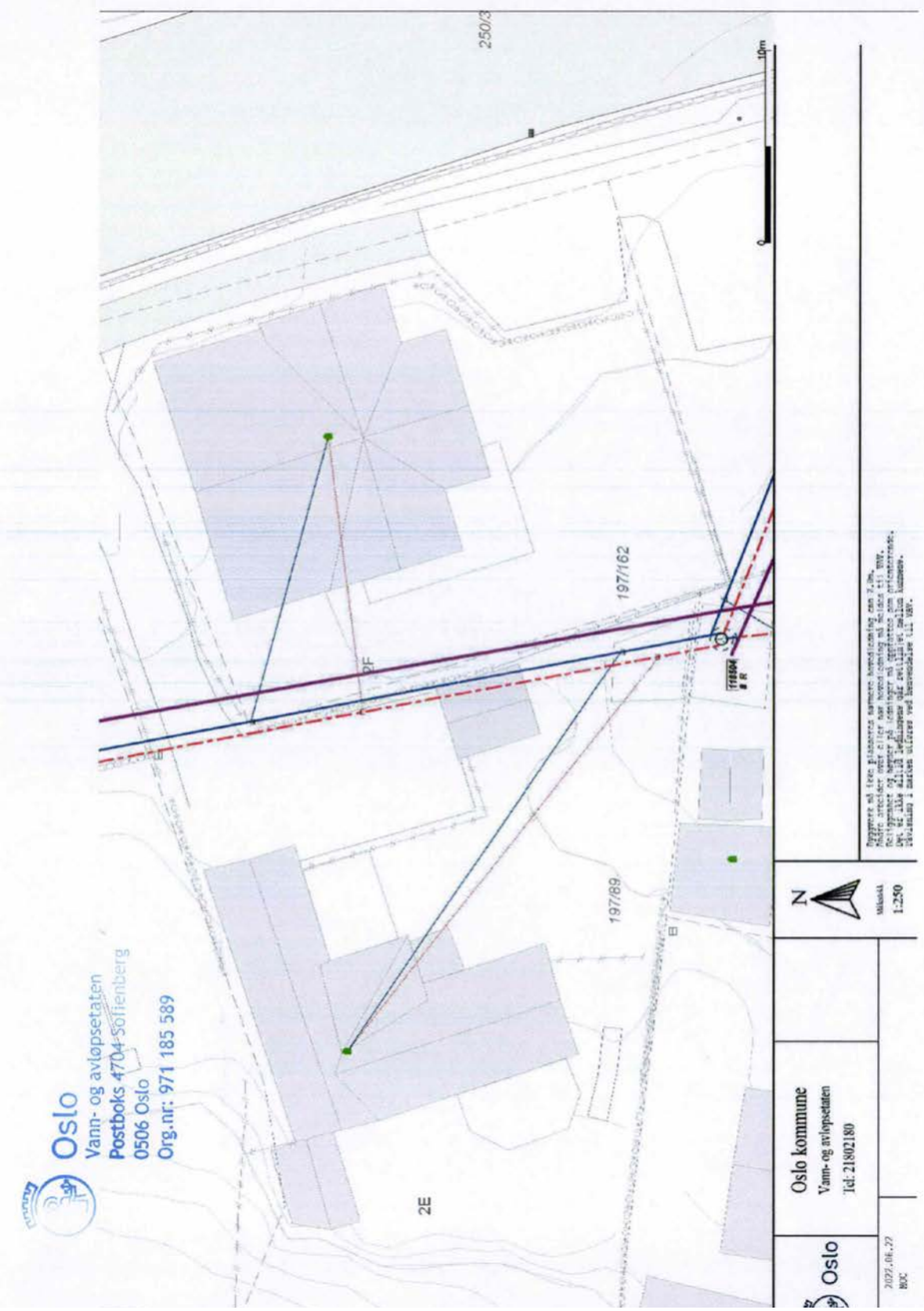
Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 7/12-2022
A.M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 28/12-2022
.....
Signatur
Blokkbokstaver: MARI J. HOVDEN
F.nr. (11-siffer): 170979[redacted]



21/18096-42

Oslo
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 197, Bnr. 162 Alvheimveien 2 F, 0198 Oslo og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

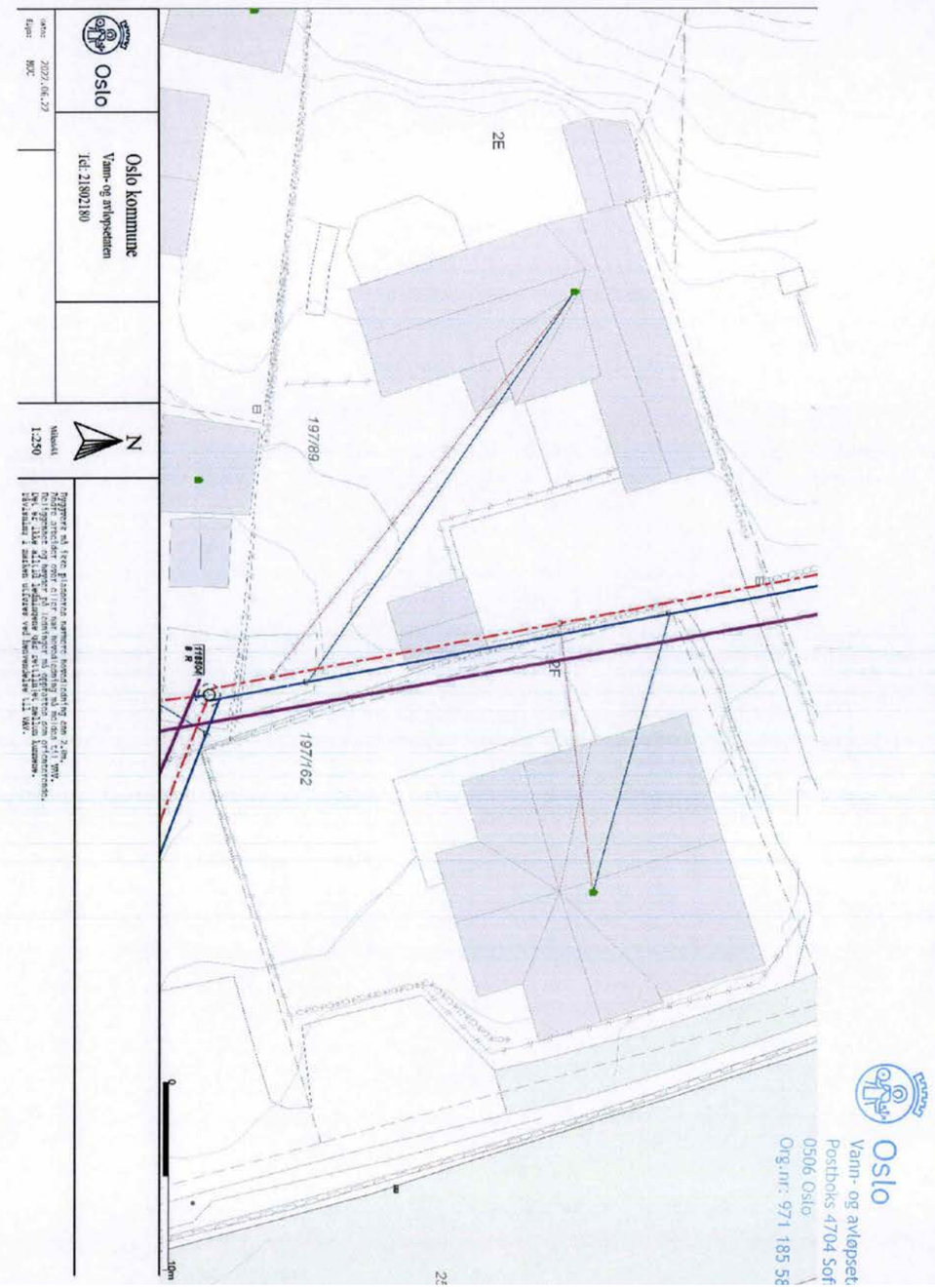
Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 7 /12-2022
A.M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 29/11 2022
Marius Jøntvedt
.....
Signatur
Blokkbokstaver: MARIUS JØNTVEDT
F.nr. (11-siffer): 080876 [redacted]



Nabolagsprofil

Alvheimveien 2F - Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nedre Bekkelaget Totalt 13 ulike linjer	4 min 0.3 km	
Sportsplassen Linje 13, 19	21 min 1.6 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 1.9 km	
Karlsrud Linje 1, 4	8 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km	

Skoler

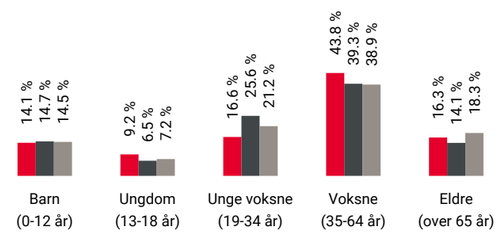
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	25 min 1.8 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	6 min 2.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	7 min 2.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	7 min 3.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 3.5 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 84/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Mal...	2 184	910
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 0.9 km
Ulvøya barnehage (0-5 år) 26 barn	18 min 1.4 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Ulvøya Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.4 km
Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	25 min 1.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

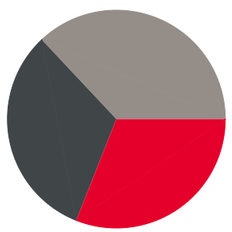
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

Nedre bekkelaget Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Grønsundveien - balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Best Trening	26 min
Mudo Nordstrand	7 min

Boligmasse



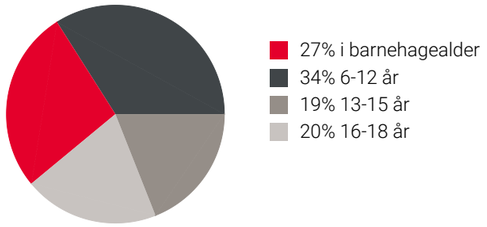
«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sæter Torg	7 min
Apotek 1 Holtet	26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

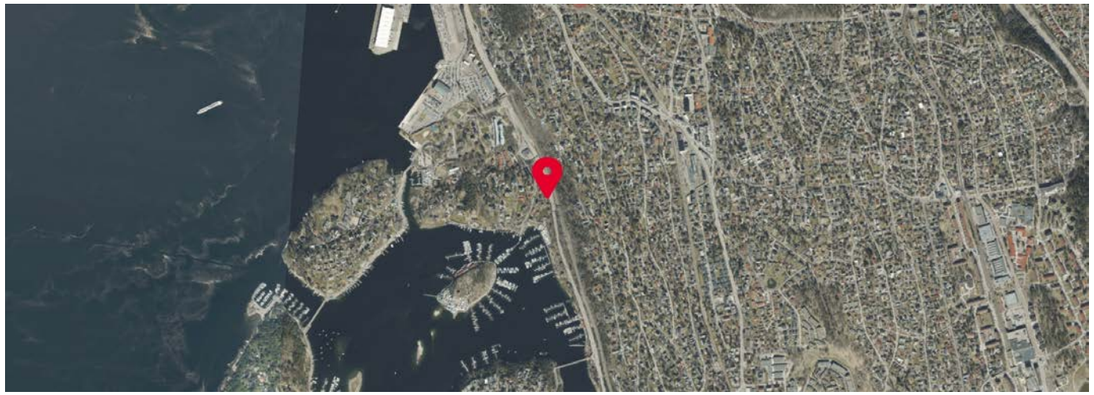


Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Alvheimveien 2F
0198 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.

Tar deg videre