KONGSVEIEN 80 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegning
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Reguleringskart
Årsregnskap
Vedtekter
Originale plantegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Kongsveien 80A

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje.
Kongsveien 80A
1177 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 05/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:154, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Anne Marit Juel og Lars Midthun Olsen.
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1897
Tomt:	1.693 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anne Marit Juel.
Befaringsdato:	24.04.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Flat felles eiet tomt som er opparbeidet med plen og beplatning.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Sveitserbolig fra 1896 over 3 etasjer i tillegg til kjelleretasje, bygget etter dagjeldende forskrifter.
Støpt betongsåle på antatt komprimerte masser og eller fjell.
Grunnmur av betong og naturstein.
Reisverk, etasjeskillere og tak konstruksjoner av tre.
Synlige dragere av tre.
Fullisolert vinterhage med utgang til uteareal.
Saltak konstruksjon med ark og utbyggede vinterhager.
Taket er tekket med skiferstein.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår oppgradert og med normal bruksslitasje iht alder.
Nyere bad og kjøkken.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: vedovn i stue og soverom. Varmekabler og folie i gulvene ved bad, kjøkken, vinterhage, gang og det minste soverommet.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk kjellerboder.
Parkering: medfølger 2 stk biloppstillingerlpasser på felles tomt.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet, ved brannmur på et av soverommene og over kjøkkenbenkene.
Malt panel i et av soverommene og i vinterhagen.
Øvrige overflater av slette, malte plate overflater.

Tak: nedfelt plate himling med innfelt downlights i kjøkken og bad.
Malt panel i et av soverommene.
Øvrige overflater av slette, malte plate himlinger.

Gulv: malt parkett i mellomgangen og et av soverommene.
Malt vinylbelegg på vaskerommet.
1- stavs parkett på kjøkkenet.
3- stavs parkett i begge stuer og to av soverommene.
Fliser i gangen, vinterhagen og på badet.
Det er brede profilerte listverk i store deler av leiligheten.
Stukkaturer I taket ved begge stuene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2018 - lagt inn doble komfyrer og mer strøm på kjøkkenet. Ny benkeplate på vaskerommet.
Lagt ut strøm på terrassen og montert 3 lamper på le-veggene.
2019 - Malt vinterhagen, avrettet gulvet, nye varmekabler og nye fliser. Totalrenovert badet. Rørlegger: Hermansen og Storaas VVS AS.
Nye varmekabler, avretting av gulvet og nye fliser i entréen.
Nytt parkettgulv og installert varmekabler på det minste soverommet.
2021 - Slipt gulvene i TV- og peisestue. Fra malte overflater til en totalrenovering av tregulvet i ask som lå under.
Revet terrassen og bygget ny, nye le-vegger, samt etablert nye blomsterbed.
Lagt inn nye stikkontakter og lys over sengen på det største soverommet.
2022 - Revet hele kjøkkenet, inkludert gulvet, ned til bærebjelkene. Fjernet betong og gamle varmekabler, bygget opp igjen og rettet av.
Nytt, avrettet tak, skjult elektrisk anlegg, nye vegger og gulv (alle overflater i rommet nye). Taklister med indirekte (LED-)lys, spotter over arbeidsbenk og 3 stk. Louis Poulsen-lamper over platetopp. IKEA Bodbyn kjøkkeninnredning. Gulv i eik (Kährs) fra Parketthuset.
Alle arbeider er gjort av fagfolk og alt av el- og rørarbeider er dokumentert iht. krav.

•

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	142			25	142	0
Kjellerboder		16				
SUM BYGNING	142	16		25	142	0
SUM BRA	158					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, vaskerom, mellomgang, vinterhage, 2 stk stuer og 3 stk soverom.

BRA-e:

2 stk kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Hagen er felles, men alle leilighetene har en egen eksklusiv del hvor det blant annet er etablert terrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.
Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Boligen er bygget i 1896.
Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon mm.
Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 125 år, som vil
medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Eiere har utført omfattende oppdateringer innvendig.
For nærmere informasjon les videre i rapporten og i egenerklæringsskjema.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

05/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

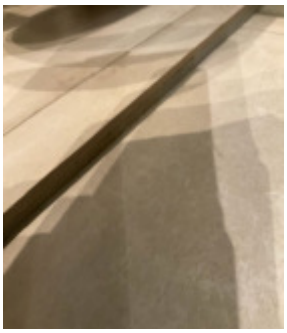
TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servanter med 1- greps blandebatterier.
Servant innredning med en skuff. Slette fronter og dempe funksjoner.
Fritthengt benkeskap med benkeplate av stein.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusj sett med 2- greps blandebatteri.

Merknader: Badet er rehabilitert i 2019.
Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Mekanisk vifte med avtrekk over tak.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv



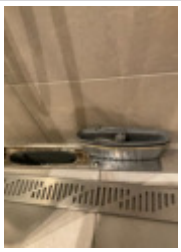
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen på minimum 10 mm iht dagens forskrifter og normer. Se bilde over.

Merknader: Hullyd under fliser ved servant innredningen.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes ikke til bom.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk





Membranen er fra 2019.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Slukrenne med vannlås.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

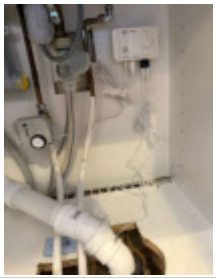
2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2019 og ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin,
varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og dempe funksjoner.
Benkeplater av keramikk og stål vask med 1- greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen(se bilde over) og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.

Merknader: Innredningen fremstår velholdt og uten merkbare skader eller slitasje.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Eldre og nyere innerdører av massiv tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 25 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.48 m.
stuer - 2.80 og 2.90 m.
soverom 2.75 og 2.96 m.
kjøkken - 2.83 m.
gang - 2.79 m.
vinterhage - 2.94 m.

Merknader: Enkelte av dørene subber mot terskler/karmer og er vanskelig å lukke.
Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Kontroll av ildsted/pipeløp anbefales minst hvert 4 år.
Etasjeskille: avvik på oppimot 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er i tillegg registrert noe knirk og svikt i gulvene enkelte steder.
Dette er ikke unormalt ved etasjeskille/bjelkelag av denne alder.

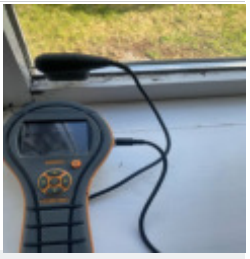
4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

4-fags vertikalhengslede, utoversvingte vinduer av tre.
Balkongdør av tre med glassfelt. Datostemplet 1996.
2- lag energiglass og datostemplet 1993 og 1994.1997. 1996 vinterhagen
Tilsvarende vindu på vaskerommet, datostemplet 1978.
Fastkarmsvinduer av tre mellom stue og vinterhage. 1-lag glass av antatt uisolert glass. Ukjent alder.
Ytterdører fra og til felles gang av tre med glassfelt og profilerte fronter. Ukjent alder og datostemplet 2013. Ytterste

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Det er fuktkontrollert på vinduer, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.
Øverste vinduer på vaskerommet var ikke åpningsbare under befaringen.
Antatt pga utvendig maling.
Balkongdøren subber mot terskelen.
Utover dette er dører og vinduer funksjonstestet tilfredsstillende.
Det anbefales etablert terskelbeslag på balkongdøren.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.



5 . B a l k onger, verandaer og lignende

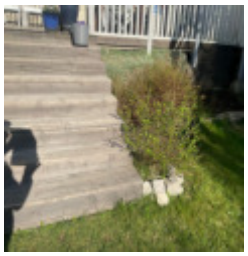
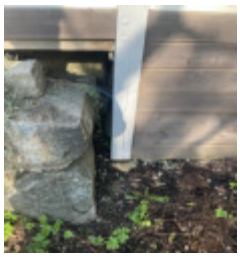
www.bmtf.no

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vestvendt terrasse på 25 m² med utgang fra vinterhagen.
Oppbygget med bjelkelag av tre med royal terrassebord.
Rekkverk av tre med vertikale spiler.
Skillevegger er kledd med tett stående panel.
Trapp av betong fra boligen til terrassen.
Trapp av tre fra terrassen til fellesareal.
Doble stikkontakter på veggen og montert lys.

Merknader: Ukjent forankring og understøttelse av terrassen.
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.
Trapp av betong mangler rekkverk på en side og trapp av tre på begge sider.
Iht TEK 17 skal rekkverkshøyde være 1.0 meter, med mer enn 50 cm til terreng og rekkverk på begge sider på trapper.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

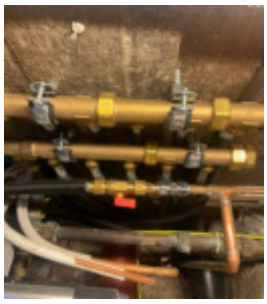
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannledninger av sanipex rør i rørsystem kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran er plassert ved boden i kjelleretasjen.

Merknader: Hovedstoppekranen er lokalisert, men ikke funksjonstestet.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til vaskemaskinen(se bilde over)iht dagens forskrifter, da den er plassert i rom uten sluk.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon på rørlegger arbeid utført i regi av eier.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder av stål på 198 liter er plassert i felles bod i kjelleretasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke registrert sluk i rommet.
Iht TEK 17 skal beredere som er plassert i rom uten sluk, lekkasjesikres.
Benkeberedere av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ca 2019.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Primært naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via enkelte veggventiler eller ved åpning av vinduer.
Elektrisk vifte med avtrekk over tak på badet i tillegg til skruventil i taket. Se bilde over.
Tilluftsspalte under dørbladet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ventilator med kullfilter er ikke tilfredsstillende avtrekk iht TEK 17.
Friskluftstilførsel(tilluft) i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.
Det anbefales etablert flere veggventiler i leiligheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler,
brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens gang.15 stk kurser.
Hovedsikring på 40 ampere, måler og sikring til varmtvannsbereder er plassert i skap ved trappeoppgangen.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på utført arbeid i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1	Andre rom
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har passert over halvparten av antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde og manglende rekkverk på trappper iht TEK 17.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert anbefalt brukstid. Manglende lekkasjesikring.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk kjøkken og friskluftstilførsel iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première (WM)

Oppdragsnr.
183230193

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Marit Kielland Juel	Lars Midthun Olsen

Gateadresse
Kongsveien 80 a

Poststed	Postnr
Oslo	1177

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92011318

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: 183230193

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert badet i juni 2019, ansvarlig håndverker Knut Knutsen AS. Alt rørarbeid gjort av Hermansen & Storaas VVS.

Arbeid utført av: Hermansen & Storaas VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, viser til fremlagt faktura og for øvrig Boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Beboer i tredje etasje melte om lekkasje i takvindu. Dette ble byttet med nye Velux-vinduer umiddelbart. Det ble også oppdaget lekkasje i taket mot nord, dette ble reparert vinteren 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke utover det kan man kan forvente i et hus som er over 100 år gammelt. I vår leilighet ble skjeve gulv avrettet i 2019 i forbindelse med oppussing av vinterhage, entré og bad. Kjøkkenet ble avrettet og totaloppusset i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har observert noen få maur på soverommet mot nord om våren enkelte år. Ble løst ved å spraye maurmiddel ved listene langs gulv og har ikke vært et problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Viser til Boligmappa (samsvarserklæring).

Arbeid utført av: Knut Knutsen AS

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: I forbindelse med oppussing kontinuerlig av fagfolk over 5 år fra 2018 til 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183230193

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Buma AS har malt huset våren 2025, og City Taktekking AS har reparert en lekkasje mars 2025.
Arbeid utført av	Buma AS og City Taktekking 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	Det bygges et leilighetsbygg på nr. 80B, uten noe påvirkning for denne leilighetens naturlige tilliggende uteareal. Det skal muligens også oppføres et bygg på tomten nedenfor, Kongsveien 78, men dette vil heller ikke påvirke utearealene våre.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet leier ut en "nodebod" til Viken Fiber nederst i hagen. Dette genererer en årlig indeksregulert leieinntekt til sameiet, som per nå utgjør ca. kr. 60 000,-. På sameiets parkeringsplass har Kongsveien 80B tinglyst bruksrett til 2 plasser av totalt 8 parkeringsplasser. Sameiet har derfor fordelt 6 plasser slik at hver seksjon har 2 plasser hver.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183230193

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: 183230193

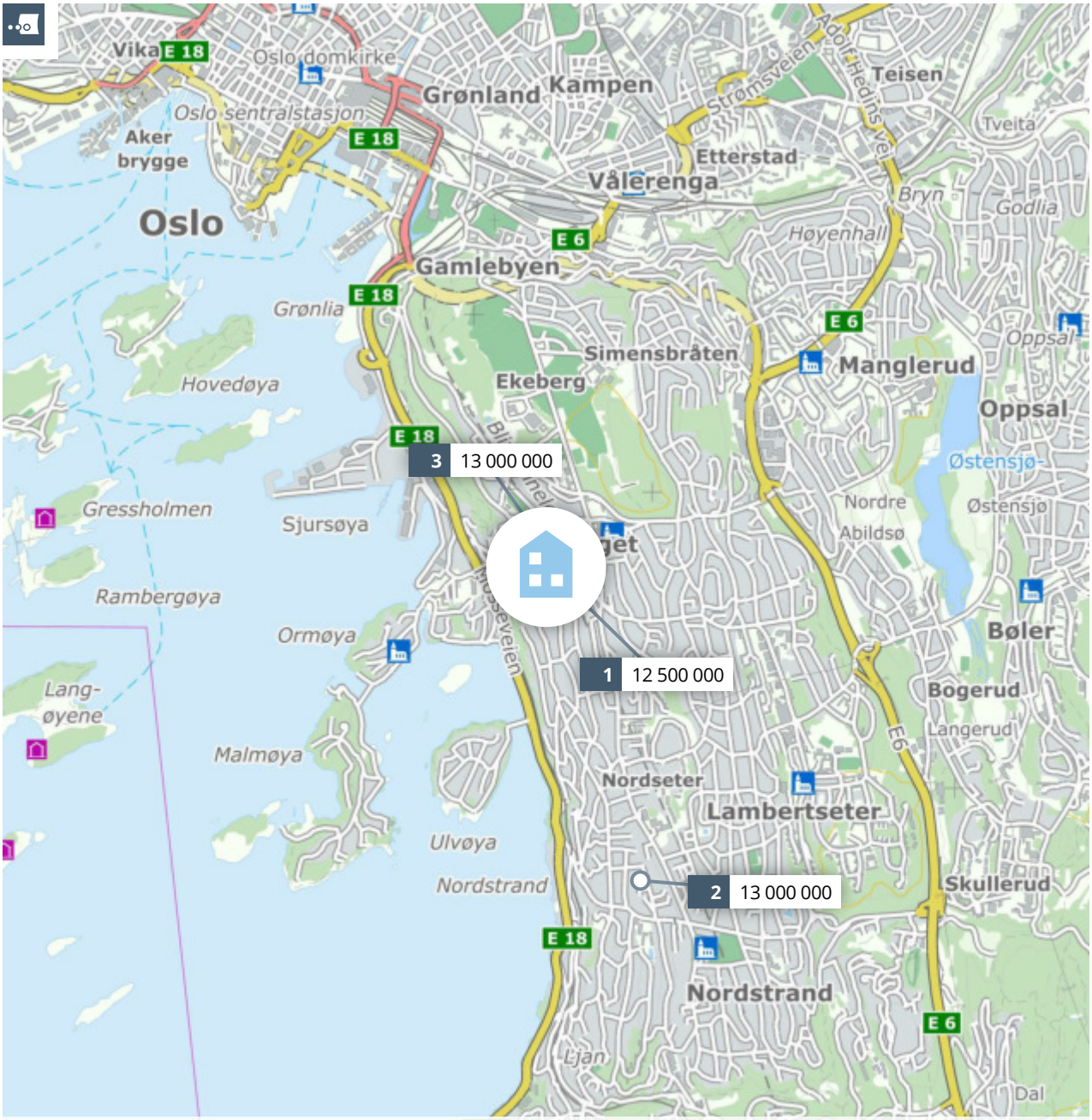
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Kielland Juel	39f7f316702c3bca6ad4992 75cffb2020da751a0	19.04.2025 20:37:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Kielland Juel	39f7f316702c3bca6ad4992 75cffb2020da751a0	19.04.2025 20:31:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183230193

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



Meglers verdivurdering

KONGSVEIEN 80 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsveien 80 A, 1177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 154 BNR 16 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOLTET

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	95 070
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

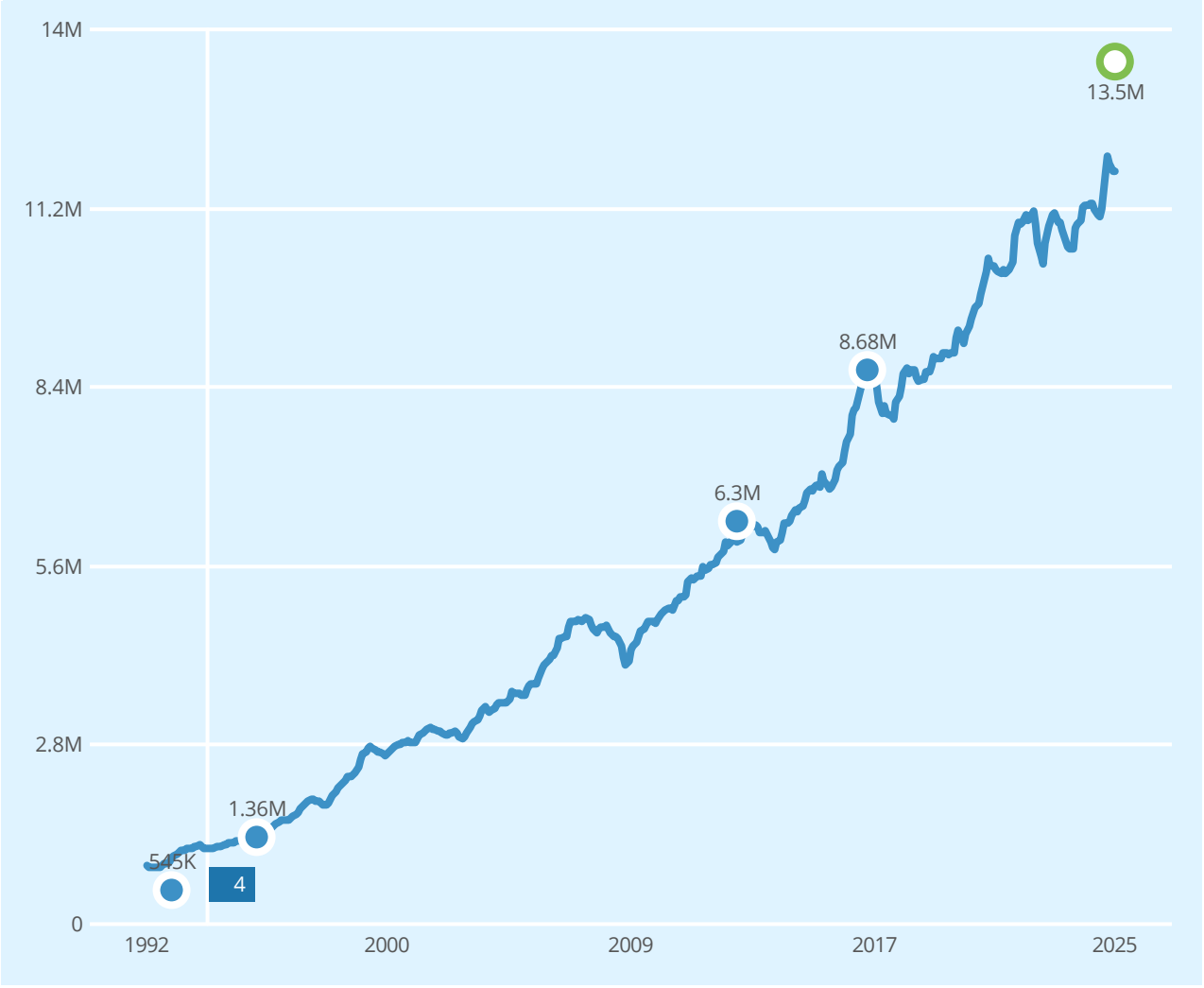
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holtveien 3 A 101 m² 2011 3. etg 2 sov	07.05.2024	12 300 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**123 762**
2 Seterveien 14 C 152 m² 1897 1. etg 3 sov	19.11.2024	12 500 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**85 526**
3 Kongsveien 82 C 105 m² 2018 3. etg 3 sov	17.10.2022	12 900 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**123 810**

Påkostet hel første etasje i flott sveitservilla. Trappefri adkomst, flotte lys-/solforhold og frodig hage. 2 p-plasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2 Vertikaldelt tomannsbolig

3 Vertikaldelt tomannsbolig

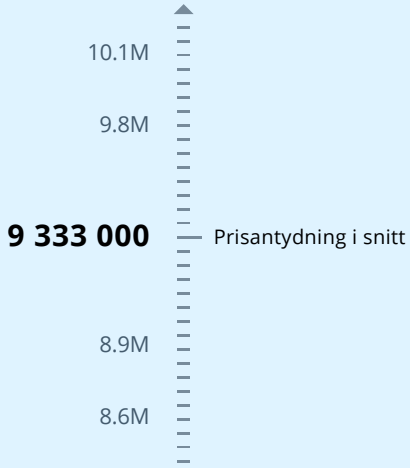
4 Lagerbygning

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.01.2017		05.01.2017	-	8 675 000	-	8 675 000	5
10.06.2012	11.09.2012	10.12.2012	6 700 000	6 300 000	-	6 300 000	
04.07.1996		04.07.1996	-	1 360 000	-	1 360 000	
01.09.1993		01.09.1993	-	545 000	-	545 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i HOLTET grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Leiligheter solgt i HOLTET grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

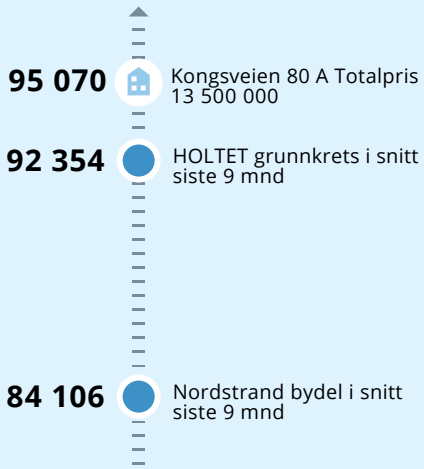


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

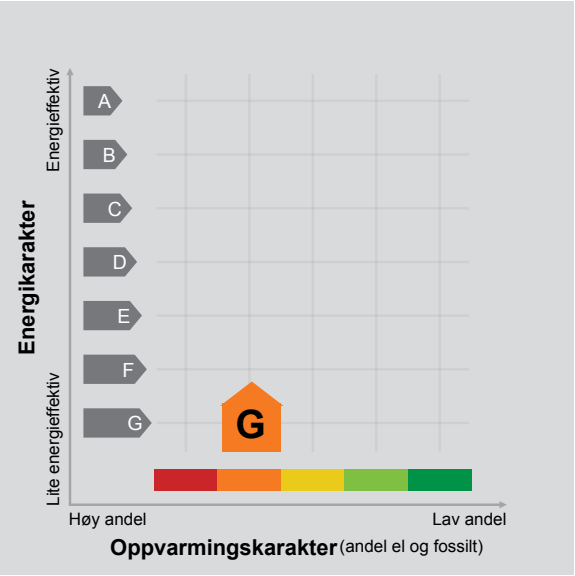
for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Kongsveien 80A
Postnummer	1177
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	154
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-119109
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

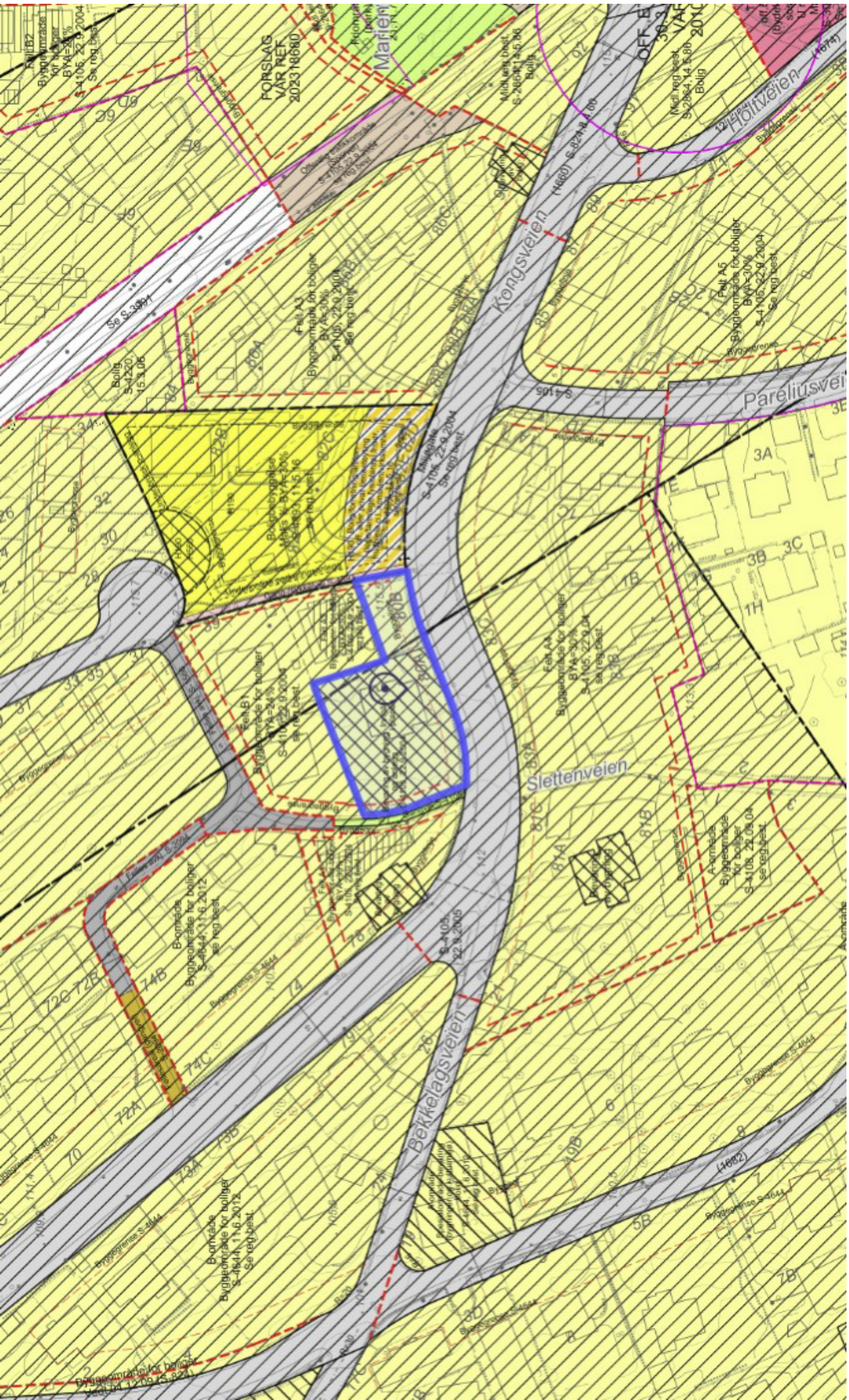
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.


Kongsveien
Holtveien
Pareliusveien
Slettenveien
Bekkelagsveien
Marienlyst
FORSLAG VÅR REF 2023/18680
Felt A3 Byggeområde for boliger BYA=30% S-4105, 22.9.2004 se reg.best
Felt A5 Byggeområde for boliger BYA=30% S-4105, 22.9.2004 se reg.best
Felt A4 Byggeområde for boliger BYA=30% S-4105, 22.9.04 se reg.best
Felt B1 Byggeområde for boliger BYA=24% S-4105, 22.9.2004 se reg.best
B-område Byggeområde for boliger S-4644, 11.6.2012 se reg.best
Bolig S-4220, 15.3.06
Se S-3991
Se reg.best
Byggegrense
Byggegrense S-4644
Adkomst
Fellesareal
Fortau
Gangveg
Gangveg/sykkelveg
Kjørevei
Parkeringsplass
Offentlig fellesområde
Offentlig trafikkområde
Skjæring
Skråning
Vegbredde
Vegskulder
Vegskulder/fortau
Vegskulder/gangveg
Vegskulder/gangveg/sykkelveg
Vegskulder/sykkelveg
Sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Annen veggrunn - teknisk anlegg
Annen veggrunn - tilleggsareal
Annen veggrunn - tilleggsareal/grøntareal
Annen veggrunn - tilleggsareal/teknisk anlegg
Annen veggrunn - tilleggsareal/trafikkøy
Annen veggrunn - trafikkøy
Annen veggrunn - trafikkøy/grøntareal
Annen veggrunn - trafikkøy/teknisk anlegg
Annen veggrunn - trafikkøy/tilleggsareal
Annen veggrunn - trafikkøy/tilleggsareal/grøntareal
Annen veggrunn - trafikkøy/tilleggsareal/teknisk anlegg
Annen veggrunn - trafikkøy/vegskulder
Annen veggrunn - vegskulder
Annen veggrunn - vegskulder/grøntareal
Annen veggrunn - vegskulder/teknisk anlegg
Annen veggrunn - vegskulder/tilleggsareal
Annen veggrunn - vegskulder/tilleggsareal/grøntareal
Annen veggrunn - vegskulder/tilleggsareal/teknisk anlegg
Annen veggrunn - vegskulder/trafikkøy
Annen veggrunn - vegskulder/trafikkøy/grøntareal
Annen veggrunn - vegskulder/trafikkøy/teknisk anlegg
Annen veggrunn - vegskulder/trafikkøy/tilleggsareal
Annen veggrunn - vegskulder/trafikkøy/tilleggsareal/grøntareal
Annen veggrunn - vegskulder/trafikkøy/tilleggsareal/teknisk anlegg

Oslo

S-4105

HOLTET LOKALSENETER.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Reguleres til boliger,forretning,kontor,skole, miljøgate m.m.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707346
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707346, V140607

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLTET LOKALSENTER

§ 1. *Planens avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199707346 alt. 2 datert 30.01.2004, revidert 01.07.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: boliger
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- byggeområde: offentlig bebyggelse (skole) / spesialområde: bevaring
- byggeområde: allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat)
- offentlig trafikkområde: miljøgate, gate med fortau, gate, gangvei, sporvei
- friområde: gangsti
- spesialområde: bevaring av bygning og anlegg

§ 3. Byggeområde for boliger – feltene A1 - A9
Tillatt bebygd areal BYA = 30 %. For felt A6: På tomter inntil 1 000 m^2 tillates maks. bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 13 m, hvor etasjen over 3. etasje skal ha et bruksareal på maksimum 70 % av underliggende etasje. Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Bebyggelsen skal ha frittstående karakter. Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke. Bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme antall boligenheter som før. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Mot Bernhusveien kan tillates forretning i 1. etasje (felt A9).
Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen. Balkonger og karnapper kan stikke ut over byggelinjen med maksimum 80 cm. Parkering kan være på bakkeplan eller i garasjekjeller på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 4. Byggeområde for boliger – feltene B1 - B6
Tillatt bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 10 m hvor etasjen over 2.etasje skal ha et bruksareal på maksimum 85 % av underliggende etasje. For feltene B5 og B6 tillates byggehøyder som for feltene A1-A9 (se § 3) mot Ekebergveien.
I Marienlundveien 3 A kan forretning tillates i 1.etasje. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Parkering skal være på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor – felt D1 og D2
Tillatt tomteutnyttelse TU = 100 %. For bruksareal under terreng, der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er over 1,5 m, regnes hele arealet med i TU. Der denne avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med i TU. Der denne avstanden er mindre enn 0,5 m regnes ikke arealet med i TU.
Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde mot Ekebergveien = 10 m, maksimum mønehøyde = 13 m. Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien og Ekebergveien ved flatt tak = 10 m. Skråtak mot Kongsveien skal ha takvinkel på minimum 30 grader. Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget. 1.etasje mot Kongsveien skal inneholde forretning, 2.etasje kan inneholde kontorvirksomhet mens 3.etasje i felt D1 bør inneholde boliger, 3.etasje i felt D2 skal inneholde boliger. Bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter kan innpasses i 1.etasje. Atkomst kan være fra Kongsveien, Ekebergveien, Raschs vei og Bernhusveien. Hovedinngang til forretningene skal være fra Kongsveien og Ekebergveien. Parkering kan være på bakkeplan og i garasjekjeller, for norm se § 11.

§ 6. *Byggeområde for offentlig bebyggelse (skole)/ spesialområde – bevaring – felt E*
Midtbygningen fra 1937 tillates ikke videre påbygget. I sydvest kan oppføres bebyggelse med tillatt bruksareal T-BRA = 500 m^2 innenfor vist grense for bebyggelse. Maksimum gesimshøyde = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m.

Innenfor område regulert til spesialområde – bevaring gjelder følgende:
Ominnredning av bygningene kan tillates etter planer anbefalt av Byantikvaren. Det tillates ikke endringer

av tak og fasader med unntak av endringer som tilbakefører bygget til opprinnelig utseende. Trevegetasjon og terreng (eplehagen) skal bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep i terrenget skal skje i samråd med Byantikvaren. Trevegetasjon og terreng vest for hovedbygningen (skolehagen) skal i størst mulig grad bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep bør skje i samråd med Byantikvaren. Kjøreatkomst skal være fra krysset Marienlundveien/ Skoleveien. Varelevering og handicaptrafikk kan tillates fra Ekebergveien.

§ 7. *Byggeområde for allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat) – felt F*
Tillatt bruksareal T-BRA = 2 500 m^2. Maksimum gesimshøyde = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Bebyggelsen skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje, samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Atkomst skal være fra Kongsveien, felles med naboeiendommene i vest.

§ 8. *Offentlig trafikkområde – miljøgate*
Kongsveien mellom Ekebergveien og Bekkelagsveien skal opparbeides i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).

§ 9. *Offentlig trafikkområde – gangvei/gangsti*
Gangstien mellom Steinhammerveien og Holtveien opparbeides i 1,5-2 m bredde.

§ 10. Spesialområde – bevaring av bygning og anlegg
Eksisterende bygninger som vist på kart skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bebyggelsen må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan nybygg oppføres på samme sted selv om plassering og utnyttelse er i strid med denne planens bestemmelser. Vesentlige endringer utover vanlig vedlikehold tillates ikke. Unntak er tilbakeføring til opprinnelig utseende.
For Kongsveien 104 (Funkishuset) tillates tilbygg mot nord forutsatt at det tas hensyn til eksisterende bygning hva gjelder utforming og materialbruk. Nærmeste del av tilbygget bør utformes som et mellombygg, spesielt tilpasset nordfasaden på kinobygningen.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 11. *Parkering*
Parkeringsplasser skal opparbeides etter de til en hver tid gjeldende parkerings–bestemmelser for Oslo. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal med 15 m^2 pr. plass.

§ 12. *Plassering og utforming av bebyggelsen*
Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes klare og definerte gateløp og uterom. Bebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget slik at unødig masseforflytting unngås. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

§ 13. Boligenes utearealer
Alle boliger skal ha et privat, skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som hage, terrasse eller balkong. For byggetiltak som omfatter mer enn 5 boligenheter skal det i tillegg til privat uteareal settes av felles uteoppholdsareal pr. boligenhet etter følgende norm:
- For leilighet med BRA større eller lik 100 m^2: minimum 50 m^2 MUA.
- For leilighet med BRA mindre enn 100 m^2: minimum 30 m^2 MUA.

I felt D1 og D2 kan størrelsen på utearealet reduseres dersom kvaliteten er god. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold, være beskyttet mot støy og biltrafikk og være godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 og kjørearealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

§ 14. *Utomhusplan*
For byggetiltak som omfatter 5 boligenheter eller mer skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise gangveier, parkeringsplasser, uteoppholdsareal med benker, lekeplasser, beplantning, forstøtningsmurer, trapper etc. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon/ trær som forutsettes felt og hvilke trær som inngår i planen.

§ 15. *Støy og vibrasjoner*
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Støynivåer (luftlyd) fra

Ekebergbanen må ikke overstige de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79. Strukturlydnivå må ikke overstige 30 dBA, og vibrasjoner må ikke være følbare i rom for varig opphold. Støy fra virksomheter og forretninger skal tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering, klasse C gitt i NS 8175 tabell 4 og 6, i forhold til berørte boliger. Støyberegninger samt eventuell plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.

§ 16. *Nettstasjon*

Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med netteier.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Eiendomsmegler	Telefon	Vår dato
183-23-0193	Therese Kvalsund	45 29 79 12	11.04.2025

Salg av eierseksjon i SAMEIET KONGSVEIEN 80A orgnr. 911928493

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Kongsveien 80 a, 1177 Oslo
Hjemmelshavere: Anne Marit Kielland Juel / Lars Midthun Olsen
Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 16 Snr. 1 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Therese Kvalsund
Fagansvarlig / Eiendomsmegler

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 154 Bnr. 16 Snr. 1 i Oslo kommune
Adresse: Kongsveien 80 a, 1177 Oslo
Onr. 183-23-0193

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2500

Felleskostnader inkluderer Strøm i fellesareal, forsikring og løpende vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr -

Utestående krav: - pr -

Forsikret i If Polisenr SP613209. Forfall 1.mars Betalt 1.mars
13.1

Andel felles gjeld kr. - pr
Långiver / lånenr. - -
Lånets totale saldo - pr -
Lånetype - Antall terminer årlig : -
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr
Total formue kr. 117.000,- pr 11.4.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det pågår bygging på tomtem ved siden av i Kongsveien 80B og det er vedtatt bygging i Kongsveien 78

Eventuell annen informasjon:

Leier ut liten del av tomten til Viken Fiber
ca 60.000/år inntekt. Denne inkluderes ikke.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	-
Innhenting av opplysninger	Kr	-
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		1607.56.60573

Styreleder i sameiet

Navn:	Lars Midthun Olsen
Adresse:	Kongsveien 80a
Telefon:	41432322
Fax:	
E-post:	larsmidthunolsen@gmail.com

Send svar til: **therese.kvalsund@privatmegleren.no**

Dato og sted: 11.04.2025 / Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsregnskap Sameiet Kongsveien 80a - 2024

Inntekter

Husleie
Viken Fiber

Sum inntekter

Kostnader

Kommunale utgifter

Bankomkostninger
Forsikring

Strøm

Utlegg

Sum kostnader

Resultat

Saldo per 31.12.23
Resultat
Saldo per 31.12.24

Positivt avvik: Finner ikke ut hvorfor vi har et positivt avvik

90000
60753
150753
63633,14
47,5
41458
13067,47
6032
124238,11
94766,63
29471,48
121281,52
2956,59

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSVEIEN 80A

§ 1 Navn og formål

Sameiet omfatter fellesarealer innvendig og utvendig på eiendommen Kongsveien 80A, gnr. 154 bnr. 16, samt de tre seksjonene i eiendommen. Seksjonene er overtatt av sameierne med eiendomsrett i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Til hver seksjon er det tilknyttet bruksrett til et kjellerareal og en bod.

Sameiets formål er å:
- Ivareta den daglige driften av eiendommen
- Administrere bruk, drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- Ivareta øvrige saker av felles interesse for seksjonseierne

§ 2 Styre og sameiermøte

Sameiet ledes av et styre bestående av tre medlemmer, én fra hver seksjon. Vararepresentanter kan velges ved behov. Styret representerer sameiet utad og forvalter dets interesser i tråd med eierseksjonsloven, disse vedtektene, husordensregler, vedtak og budsjett.

Ordinært sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av mai. Forslag til saker må sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan kreves av én seksjonseier med angivelse av hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med minst 3 dagers varsel.

Sameiermøtet behandler blant annet:
1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Vedtektsendringer og endringer i husordensregler

Hver seksjon har én stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av lov eller vedtekter.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSVEIEN 80A

§ 3 Disposisjons- og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over egen seksjon, inkludert rett til salg, pantsetting og ordinær langtidsutleie.

Korttidsutleie gjennom Airbnb eller tilsvarende plattformer er kun tillatt i inntil 30 døgn per kalenderår. Korttidsutleie defineres som utleie i inntil 30 sammenhengende døgn til samme leietaker. Begrensningen er fastsatt i medhold av eierseksjonsloven § 24 andre ledd.

All utleie (både kort- og langtidsutleie) samt salg skal meldes skriftlig til styret. Ny eier eller leietaker skal informeres om sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved vesentlig mislighold, herunder brudd på utleiebestemmelser eller fellesregler, kan seksjonseier pålegges å selge seksjonen etter skriftlig varsel, jf. eierseksjonsloven § 38.

Sameierne plikter å stille pant i sin seksjon med kr 20.000 til sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Bruk og disposisjon av fellesarealer

Eiendommen skal bevares som en samlet enhet. Hver seksjon har bruksrett til et nærmere angitt hageområde og to faste parkeringsplasser. Hagen er juridisk felles, men bruken er fordelt ideelt mellom seksjonene.

- Bruksretten følger seksjonen ved eierskifte
- Den enkelte seksjonseier har ansvar for sin del av hagen
- Endringer i bruk eller beplantning skal skje i dialog med øvrige sameiere
- Fellesareal foran huset og gangsti i ytterkant skal bevares som felles og fri ferdsel

Sameiet har også ansvar for felles trapperom, kjeller og øvrige fellesrom.

§ 5 Vedlikehold

Seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold, inkludert egne dører og vinduer. Sameiet har ansvar for

ytre vedlikehold og fellesarealer.

Dersom pålagt vedlikehold forsømmes, kan sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel iverksette nødvendige tiltak for seksjonseiers regning, jf. eierseksjonsloven § 32.

§ 6 Skader og forsikring

Sameiet skal tegne felles bygningsforsikring (huseierforsikring). Seksjonseier er ansvarlig for egen innboforsikring og for å dekke egenandel ved innvendige skader i egen seksjon.

Skader på fellesanlegg eller utvendige bygningsdeler dekkes av sameiet.

§ 7 Felleskostnader og økonomi

Felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene (1/3 hver), og innbetaling skal skje innen den 15. hver måned eller som fastsatt i budsjett.

Størrelsen på felleskostnadene fastsettes av sameiermøtet etter forslag fra styret.

§ 8 Bygningsmessige arbeider

Eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste. Alle fasadeendringer eller øvrige bygningsmessige tiltak som påvirker bygningens ytre, skal godkjennes av sameiet med alminnelig flertall og utføres i tråd med husets opprinnelige arkitektur og uttrykk.

§ 9 Husordensregler og spesialpunkter

1. Trappeoppgang og inngangsparti:

Skal holdes fri for gjenstander som sykler, barnevogner, møbler o.l. av hensyn til brannsikkerhet og tilgjengelighet. Lovhjemmel: Eierseksjonsloven § 25.

2. Dyrehold:

Vanlige husdyr som katt og hund er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse. Eksotiske eller farlige dyr er ikke tillatt. Lovhjemmel: Eierseksjonsloven §§ 25 og 26.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSVEIEN 80A

3. Bruk av fellesarealer:

Midlertidig bruk av tørkestativer, hagemøbler m.m. er tillatt, men gjenstander skal ryddes bort etter bruk. Det kan avsettes felles område for tørkestativ ved enighet. Lovhjemmel: Eierseksjonsloven § 25.

4. Korttidsutleie:

Korttidsutleie gjennom Airbnb eller lignende plattformer er begrenset til 30 døgn per kalenderår, jf. § 3. Lovhjemmel: Eierseksjonsloven § 24 andre ledd.

5. Parkering:

Hver seksjon disponerer i dag to faste parkeringsplasser. Parkeringsplassene er juridisk felles, og endringer må godkjennes av sameiet.

6. Støy:

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00. Vis hensyn også utenfor dette tidsrommet.

Akers Byggnadsnämnd
Nr 154/16
Byggn. nr.

AKERS GYGNINGSKONTROLL
03825 * 23 MAJ 1936
ANTAL BILAG

Gård nr. 154 Bl. nr. 16 Chr. O. Nilsen eiet

Indredning av bad

Tilhørende kart i ccc

Klosettkum

Septiktank

Snitt A–B

2den- og 3dje etasje

Kjeller

Målestokk 1:100

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kongsveien 80 a
Gnr. 154 Bnr. 16 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-23-0193

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 92 62 01 08

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.

Notater

Notater