BRISKEVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Nabolagsprofil
Vedtekter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser
Energimerking
Ferdigattest
Byggetegninger
Øvrige byggesaksdokumenter
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Meglers verdivurdering
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig/tomannsbolig (ikke oppgitt i GAB register)

Briskeveien 3, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 147, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 18.10.2024 **Rapportdato:** 04.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15291-1071 **Referansenummer:** AV3413

Autorisert foretak: Takstmann Bernt Ivar Thorsen **Sertifisert Takstingeniør:** Bernt Ivar Thorsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen

Rapportansvarlig

Bernt Ivar Thorsen
Uavhengig Takstingeniør
bit@online.no
+47 9008 2098

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

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.



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.



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.



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.



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.



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

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i forbindelse med salg.
Det er i tilstandsanalysen er lagt til grunn, at den er utført på en eldre eiendom.
Normal slitasje og utidsmessighet er ikke spesielt bemerket.
Anneks/gjestehus er ikke vurdert. Bygget har et akkumulert vedlikeholdsbehov.

Bygningen har generelt en del etterslep med hensyn til utvendig og innvendig vedlikehold. Siste store oppgradering ble utført tidlig på - 90 tallet.
Takkonstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å gjøre kontroll uten inngrep i konstruksjonene. Det er ukjent isolasjonsprinsipp.
Det er ikke registrert fagmessig utførte luftespalter av takkonstruksjonene. Ikke luftede tak har kondensfare.
Taktekking av eldre dato, men fungerer etter hensikten.
Gjenstående levetider er ikke mulig å si noe om, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det bør etableres snefangere på forsiden av huset.
Det ble registrert værslitt panel, noe oppskrekking, stedvis. Det er Villvin på del av veggen.
Drenering og fuktsikring fra byggeåret, med endringer utført i - 92. Reg. fukt i grunnmur og kjellergulv.
Det bør etableres bedre ventilasjon av kjeller, organisk materiale bør oppbevares opp fra gulv og ut fra vegg.
Det anbefales fuktsikring av grunnmur, ev. re-drenering.
Terreng med fall mot huset bør sikres med stikkrenne.

Innvendig har boligen generelt tidsmessig standard. Overflater, innredninger og utstyr har en del bruksslitasje.
Våtroms konstruksjoner er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Våtrommene fungerer foreløpig med avvikene. Gjenstående levetider for våtrommmene er ikke mulig å si noe om, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå .

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.
Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:

- Fukt i grunnmur og kjellergulv holdes under observasjon.

- Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget av fagmann autorisert på området.

-På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre radonmålinger.

- Våtrom holdes under observasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

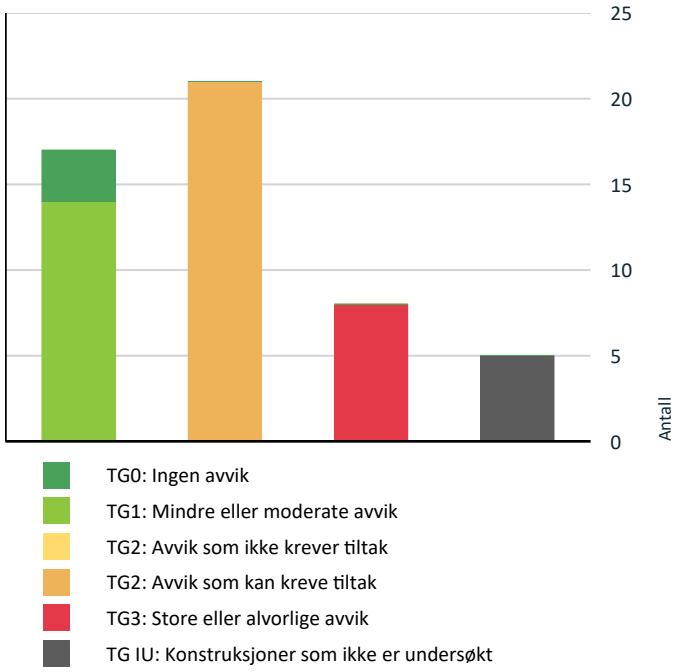
Enebolig/tomannsbolig (ikke oppgitt i GAB register)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Innredede rom i kjeller er ikke byggemeldt. En del endringer på romløsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

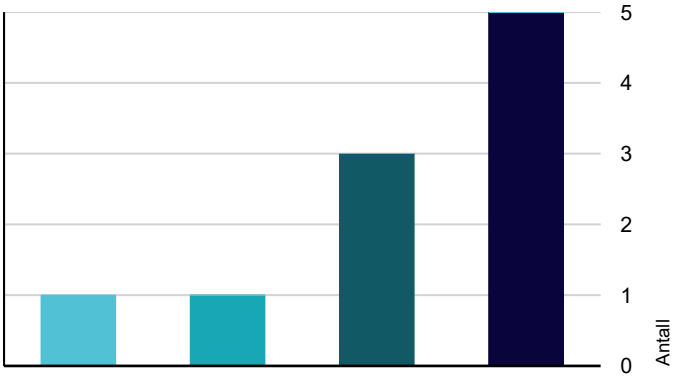
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.
Opplysninger om årstall for utskiftninger/fornyelse f Iht opplysninger fra eier
Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/tomannsbolig (ikke oppgitt i GAB register)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller B > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller A > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller A > Bad m badstu > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 A > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 B > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller A > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller B > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller A > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller A > Bad m badstu > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Kjøkken > Kjeller B > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/TOMANNSBOLIG (IKKE OPPGITT I GAB REGISTER)

Kommentar
Ukjent ikke oppgitt i eiendomsregisterene ca 1954 iht. eier.

Anvendelse
Del av seksjonert sameie.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	-90,-92 og -02

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking i profilerte stålplater. Eldre utførelse. Takstein på tak over inngangsparti.
Besiktiget fra bakkenivå, fotos og kikkert.

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i zink, noe plastbelagt stål. Beslag i plastbelagt stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på renner og nedløp jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Snøfangere bør monteres.
Snøfangere:
Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres. Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras.
Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Det er ukjent isolasjonsprinsipp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er en del Villvin på veggen. Dette kan føre til skader på panel og i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny beis/maling. Skadebildet holdes under observasjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ukjent isolasjonsprinsipp.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke registrert luftespalter under takraft. Ikke luftede tak har kondensfare.
Det er en del Villvin på veggen. Dette kan føre til skader på tak ogtaktekking.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Lokal utbedring bør utføres.



TG 1 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 1993. Nye Q-Lon tetningslister på de fleste vinduer i 2023. Enkelte isolerglass kan være punktert uten at dette synes.
Vlux vinduer 2 stk. i tak er byttet/montert i 2024 av PROFF byggmester AS

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betongkonstruksjon med heller beliggende over varmt rom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Membran opplyst til 1993.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Risikokonstruksjon. Membransystem holdes under observasjon.





TG 2 Balkonger.

Trekonstruksjoner, 2 stk på 6- og en på 15 kvm + fransk balkong. El markise på balkong utenfor stuen.
Det er etablert samlesystem for vann under den store balkongen i 2 etg.

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

Tilstandsrapport

Rekkverk er 91 cm. Dagens krav er 100 cm.
Noen utettheter er reg i samlesystem for vann inn mot veggen. Vannet kommer ikke inn i veggen.

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

Samlesystem for vann holdes under observasjon.

TG 1 Utvendige trapper

Stein inngangstrapp med heller.

TG 2 Utvendige trapper - 2

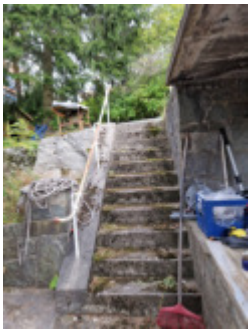
Utvendig trapp i betong bak huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitasje, sprekkdannelser. Avvik på rekkverk, mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Utepeis/pergola/betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rustskader værslitasje og sprekker. Avvik på rekkverk, mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes. Utbedres. Saneres.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det antas at det ikke er anlagt fuktsperre mot grunn da dette ikke var vanlig på byggetiden.
Noe fukt i randsonen ut mot grunnmuren, og stedvis i gulvet, dette er normalt byggeår og konstruksjonsprinsippet tatt i betraktning.
Dette er fukt som i utgangspunktet ikke er av alvorlig karakter, men bør holdes under jevnlig observasjon.

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

Observere fukt i kjellergulv.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Ferdigattest røykrør : 12.09.2018.
Det er modulpeis med ildfast ildsted og glassdør. Murt omramning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke 2 synlige pipevanger på hele pipeløpet.
Iht forskrift skal det være 2 synlige sider på rehab pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

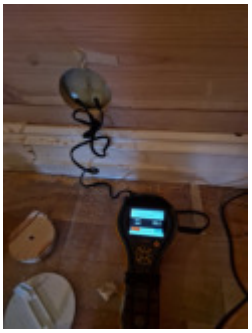
Det vil alltid være ujevn fuktbelastning på grunnmuren, avhengig av grunnforholdene, drenering, fuktsperrer, nedløp, mm.
Det er innlektet/innforet trekonstruksjon mot grunnmur i flere rom. Dette er et konstruksjonsprinsipp som er utsatt for fuktskader i hulrommet mellom grunnmur og utforet vegg.
Hulltaking er utført i kjellerstuen. Det ble registrert høye fuktverdier inne i utlektingen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er registrert fukt avflassing og saltutslag i randsonen mellom gulv og vegg og et lite stykke opp på veggene på ikke innlektet grunnmur.
Dette er normalt byggetidspunket tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

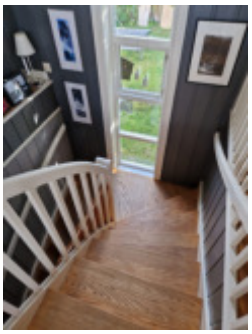
Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløp noen steder. Det er ikke montert rekkverk /sikring foran vinu i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales sikring foran vindu på trapperepos.



TG 2 Andre innvendige forhold

Flere kryploft. 3 stk. bak knevegger. Det er adkomstluker. Det er lukket takkonstruksjon. Det var ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonene fra kryploftene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert generelt dårlig utlufting av kryploftene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under observasjon.

VÅTROM

KJELLER B > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Våtrom med konstruksjonsprinsipp fra ca -93. Gjeldende byggeforskrift før 1997. Konstruksjonen får da ifølge standarden automatisk tilstandsgrad 3.
Dusjarmatur, wc, servant. Opplegg vaskemaskin.

Fliser på vegg.
Betong med fliser på gulv. ca 2 cm fall i nedsenk/dusjsone -sluk. Stedvis motfall mellom nedsenk/dusjsone og dør. Elektriske varmekabler.
Pvc sluk med klemring for membran.
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
Avtrekksvifte i yttervegg. Se også egenerklæring.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes totalrenovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør da dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER B > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegg/ sjakt.

KJELLER A > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom med konstruksjonsprinsipp fra -92 og eldre, med enkelte oppgraderinger. Gjeldende byggeforskrift før 1997. Ingen dokumentasjon.
Konstruksjonen får da ifølge standarden automatisk tilstandsgrad 3.
Opplegg vaskemaskin i benk. Malt murpuss, malte vegg flater. Betong med fliser på gulv. Ca 8 mm fall mellom dør og sluk. Det er etablert trekonstruksjn direkte på gulv.
Pvc sluk med klemring for membran.
Ingen membran.
Ingen ventilasjon.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER A > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

KJELLER A > BAD M BADSTU

TG 3 Generell

Våtrom med konstruksjonsprinsipp fra1993, med enkelte oppgraderinger. Gjeldende byggeforskrift før 1997. ingen dokumentasjon. Konstruksjonen får da ifølge standarden automatisk tilstandsgrad 3.
Dusjløsning med skjermvegg i herdet glass. Wc. Servant i benk. Opplegg vaskemaskin.

Fliser på vegg. Ventilasjonskanal i våt-dusjsonen.
Betong med fliser på gulv. Ca 15 mm fall mellom dør og sluk. Elektriske varmekabler.
Pvc sluk med klemring for membran. Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
Naturlig avtrekk.

Badstu. Badstu er ikke testet. Ventilasjon til/fra trapperom og vaskerom.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes totalrenovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør da dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER A > BAD M BADSTU

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

ETASJE 1 A > BAD

TG 3 Generell

Våtrom med konstruksjonsprinsipp fra ca 1995. Gjeldende byggeforskrift er fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Konstruksjonen får da ifølge standarden automatisk tilstandsgrad 3 iht. standarden.
Dusjløsning med skjermvegg i herdet glass. Wc. Servant i benk.
Fliser på vegg.
Betong med fliser på gulv. Motfall på gulv, ca 20 mm mellom dør og sluk. Elektriske varmekabler.
Pvc sluk med klemring for membran.
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
Avtrekksvifte i yttervegg.

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE 1 A > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hullboring er utført fra tilliggende side av dusjsonen i soverom,uten å påvise unormale forhold.

ETASJE 1 B > BAD

TG 3 Generell

Våtrom med konstruksjonsprinsipp fra ca -92. Gjeldende byggeforskrift før 1997. Ingen dokumentasjon. Konstruksjonen får da ifølge standarden automatisk tilstandsgrad 3.
Dusjarmatur, wc, servant i benk. Opplegg vaskemaskin.
Fliser på vegg.
Betong med fliser på gulv fra 2024. Nedsenket gulv i dusj, ca 30 mm fall mellom dør og sluk. Elektriske varmekabler.
Pvc sluk med klemring for membran. Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
Avtrekksvifte i yttervegg.

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE 1 B > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hullboring er utført fra tilliggende side av dusjsonen i stue, uten å påvise unormale forhold.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Våtrom med konstruksjonsprinsipp fra byggeåret 19... med enkelte oppgraderinger. Gjeldende byggeforskrift før 1997. Ingen dokumentasjon.
Konstruksjonen får da ifølge standarden automatisk tilstandsgrad 3.
-Badekar med dusjarmatur, innebygget med flislagt front.
Det er registrert inspeksjonsluke med lufting innebygget i flislagt front. Vegghengt wc, servant i benk.

Fliser på vegg.
Betong med fliser på gulv. Ca 10 mm fall mellom dør og sluk. Elektriske varmekabler.
Pvc sluk med klemring for membran.
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
Elektrisk vifte via luftepipe.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes totalrenovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør da dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hullboring er utført fra tilliggende side av dusjsonen, i trapperommet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER B > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat benkeskrog. Finèr fronter. Laminat benkeplate.
Hvitevarer er ikke vurdert.
Anbefaler etablering av Waterguard (lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.
Anbefaler etablering av komfyvakt.



KJELLER B > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte. Iht. forskriften gir manglende forsert avtrekk fra kjøkken (kokesone) TG2.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Avtrekksvifte fra kokesone ført til felles luftekanal godkjennes ikke av brannmyndighetene. Tiltak må avklares nærmere.

KJELLER A > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel modulkjøkken.
Anbefaler etablering av Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.
Anbefaler etablering av komfyvakt.

KJELLER A > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 B > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat benkeskrog. Finèr fronter. Fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate.
Hvitevarer er ikke vurdert.
Anbefaler etablering av Waterguard (lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.

ETASJE 1 B > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ikke funksjonstestet.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat benkeskrog. Profilerte folierte fronter. Limtre benkeplate. Fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenøy.
Integrerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke vurdert.
Anbefaler etablering av Waterguard (lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.
Anbefaler etablering av komfyvakt.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over tak fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

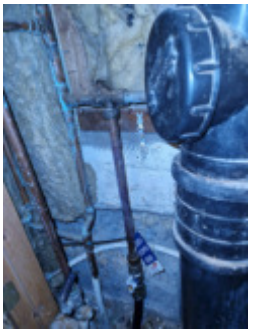
Innvendige vannrør er hovedsakelig kobberrør fra byggeåret, med enkelte fornyelser. Røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Noe PEX plastrør (rør i rør), etablert i forbindelse med modernisering av bad i 2 etg.
Skjulte vannrør til installasjoner og utstyr.
Rør er besiktiget i sjakt i bad 2 etg og i sjakt i kjeller.
Stengekran i sjakt i vaskerom.

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

Kondens på vannrør i sjakt i kjeller.

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





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Pvc fra utstyr. Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er gjort kontroll av sluk i boligen, der disse var tilgjengelige.
Avblendet soil i sjakt.

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

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



Avblendet soil i sjakt



Pvc i sjakt i kjeller.



Soil gjennom kryperom på loft.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk over tak fra ventilator i hovedetasjen (2. etasje).
Det er noe dårlig ventilasjon i kjeller. Normalt byggeåret tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er noe dårlig ventilert i forhold til dagens normer og krav.
NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et tiltak i en bolig som dette.
Kjøkken, bad og toalettrom. Se eget pkt.

TG IU Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmepumpe. Varmekabel i badegulv. I store deler av kjeller A. Ikke funksjonstestet. Varmekabel i inngangstrapp. Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Nyere smartbereder på ca 300 ltr.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.

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.

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights.
Fordelingstavle med jordfeilautomater . Egen tavle for varmekabler.
Hovedsakelig skjult, en del åpent fordelingsnett.
Ujordet anlegg med noen fornyelser. En del jordede kurser.
Anlegget ble sjekket for jordfeil i september 2020 og godkjent.
Fornyet anlegg på loft.

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.
   1927 Bilkvam og Fagerhaug AS stod for og utbedret/skiftet det elektriske anlegget i 1991-93 i tett samarbeid med eier. Tilnærmet alle kabler og hele det elektriske anlegget ble skiftet ut.

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

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

   Samsvarserklæring ikke framvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utenom bad i 1.etasje har Elektriker Gruppen AS gjort diverse tiltak i 2023 og 2024. El anlegg på loft ble skiftet/fornyet.
    Samsvarserklæringer er ikke framvist.
    Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.
    Grunnet anleggets alder og at det ikke er dokumentert alle vedlikehold/arbeider opp gjennom årene anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget.
    Anlegget vurderes til TG 3 grunnet dette.
    En slik kontroll må utføres av fagmann autorisert iht. NEK 405-20 eller NEK 405-2-3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Egen tavle for varmekabler.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

FG godkjent alamavtale.
FG-godkjent betyr at boligalarmen er tilknyttet «forsikringsgodkjent» alarmsentral.
Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller dagens krav, som er at røykvarslere skal være tilkoblet strømnettet.
I tillegg flere batteri røykvarslere. Flere håndslukkerapparater. Utfellbar utvendig rømningsstige fra loft.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Antar fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent dreneringsprinsipp fra byggeåret.
Det er registrert fuktsperre rundt tilbygget terrasse.
Underetasje ble i 1991-92 sprengt ut og gulv senket ca 50 cm. I denne anledningen ble det laget et dreneringssystem hvor vann som måtte komme på innsiden av kjellervegger renner bak grunnmursplater og ned i drenerende pukk under gulv.

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

Reg noe fukt i randsonen i kjellergulv/kjellervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Redrenering rundt boligen bør utføres. Bruken av kjellerromene er avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong/mur.

TG 3 Terrengforhold

Terreng synes stedvis ikke ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
Utvendig terreng skal ha fall bort fra husvegg (1:50) i en avstand på 3 m fra husveggen.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak (terrengjustering, avskjærende grøft, stikkrenne, drenering, fuktsikring) vurderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er etablert innvendig strømpeløsning i utvendige avløpsledninger i 2018
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Ny vannledning ligger ferdig til tilkobling til nybygg/nabobygg.

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

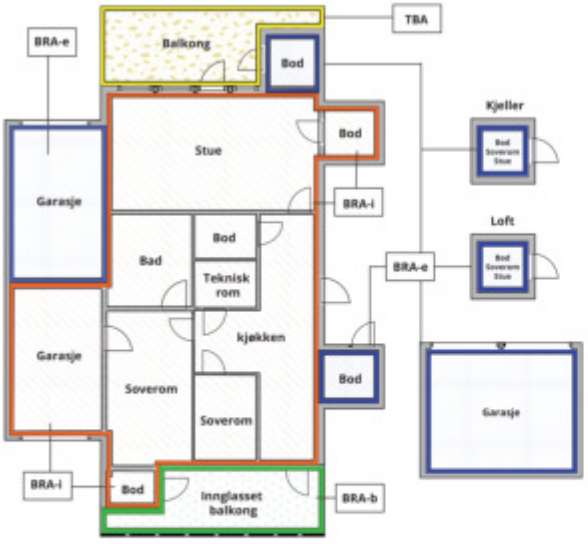
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Arealer

Enebolig/tomannsbolig (ikke oppgitt i GAB register)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller A	57			57	
Kjeller B	32			32	
Etasje 1 A	40			40	15
Etasje 1 B	59			59	
Etasje 2	100			100	21
Loft	15			15	
Loft 2					
SUM	**303**				**36**
SUM BRA	**303**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller A	Trapperom , Bod , Vaskerom , Gang , Bad m badstu, Stue/kjøkken , Annet innredet rom		
Kjeller B	Stue , Kjøkken , Bad , Innredet rom (soverom)		
Etasje 1 A	Entrè/trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Etasje 1 B	Entré , Bad , Stue 2, Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Etasje 2	Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad , Soverom		
Loft	Trapperom , Annet innredet rom, Annet innredet rom 2		
Loft 2	Div. krypeloft		

Kommentar

Maksimalt tillatt avvik i henhold til den nye avhendingsloven som trådte i kraft fra 1.januar 2022 er max 2% avvik. Arealet er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Måling med håndholdt lasermåler er krevende å utføre helt nøyaktig, mindre avvik utover 2% kan derfor forekomme. Det anbefales 3D scanning av arealene. Hvis det er ønskelig med nøyaktig måling av arealene innenfor de angitte 2 % anbefales det 3D scanning av arealene.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innredede rom i kjeller er ikke byggemeldt. En del endringer på romløsninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: En del mindre arbeider, vurdert som generelt vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innredet rom (soverom "hybel") i kjeller er ikke godkjent som soverom.

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)
Enebolig/tomannsbolig (ikke oppgitt i GAB register)	300	3

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Stein Tore Asp	Kunde
	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	147		4	2172.1 m²	Fellesareal. Iht. Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse

Briskeveien 3

Hjemmelshaver

Asp Solveig Gjerpe, Asp Stein Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med rolig beliggenhet på Simensbråten/Ekeberg.
Gangavstand offentlig kommunikasjon, skoler, barnehaver, butikker og servicetilbud.
Ligger i populært boligområde, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Meget barnevennlig i området.
Huset ligger høyt og usjenert til i stikkvei. Utsikt mot syd-vest, meget gode solforhold, ettermiddags og sen kveldssol, panoramautsikt utover Oslo.
Flat tomt rundt bygningene, opparbeidet med gressplener og beplantning, ellers sterkt skrånende terreng
Uthus med oppgraderingsbehov.
Huset er modernisert og ombygget i -90,-92 og -02, med bla. nye bad, nye kjøkken, nye/oppgraderte gulvbelegg og veggoverflater mm. Senere løpende vedlikeholt.

Det er oppført leilighets bygg på del av tomten med adresse Jonsokkveien 9B. Eierformen er organisert som seksjonert sameie.
Registerbetegnelse i GAB er enebolig. Bygningen er godkjent for riving.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Udatert. Ikke underskrevet. Oversendt i epost dat. 07.10.2024	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Piperehab utført av Mur og pipeservice as	Gjennomgått		Nei
Brannkonsept ramme	25.08.2023		Fremvist		Nei

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AV3413

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38220660

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Tore Asp	Solveig Gjerpe Asp

Gateadresse
Briskeveien 3

Poststed	Postnr
Oslo	1182

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KNIF

Polise/avtalenr.: 314532.46

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38220660

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke membran i bad i kjellergulv (gulv på grunn). I øvrige bad er det membran, men de er ikke i henhold til dagens krav. Membran i 3 bad ble lagt av Protan AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid utført i flere faser over flere år og ikke nødvendigvis av firmaer med våtromssertifikat.

Arbeid utført av: Rørleggertjenesten, Bilkvam & Fagerhaug (elektriker), Vito elektro AS, Christiania rør AS. Viking AS (rørlegger), Murmester Henning Sørensen og Dendis Devac

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se pkt over. 3 bad fikk membran etter datidens regler. Membran ligger ikke med klemring inn i sluk. Lagt av Protan AS. Ingen fuktproblemer målt eller opplevd. Se tilstandsrapport.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeider ble ettermeldt til Plan- og bygningsetaten i 2024 basert på krav på leggetidspunkt. (Disp. fra Tek 10/17)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved noen tilfeller kom vann så vidt over sluk (under servantskap) når badekar tømmes. Det er noen år siden dette har skjedd.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det var feil på grodd soilrør på mellom kjeller og 1.etasje for rundt år 2000. Dette resulterte i vannskade i kjøkken i 1.etasje. Rør ble byttet ut til plastrør. TT-teknikk inspisert og trakk strømpeforing(rørfornying) fra kum utenfor huset og ned til kommunal ledning.

Arbeid utført av: Rørleggertejenesten AS, Viking rørleggerbedrift AS, TT- teknikk, og Christiania rør AS og Buskerud vann og varme As

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært antydning til fukt på vegg i matbod. Ellers skriver takstmann om fukt i vegg i kjellerstue mot syd. Kjellerstue oppleves som tørr.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veranda i 2. etasje fikk nytt gulv og nye beslag i 2024. I kraftig regnvær legger små mengder vann ned på skifergulv i 1.etasje, men ikke inn i bygning. Sannsynligvis enkelt å utbedre. Dette skyldes stålplater under terrassebord som ble forskjøvet i langsgående skjøter. Storo blikkenslager AS la beslag langs vegger og tømrer Vygandas Muraliux la gulvet

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: Pipe ble utbedret etter branntilsyn i 2018. Pipe ble utstyrt med stålforing. Ferdigattest for dette arbeidet foreligger. Pipehatter over tak var defekt og ble skiftet i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i vestfasade (sannsynligvis i pusslag). Skyldes sannsynligvis sprenging i nabohus. Huset står på solid fjell. Sprekk er vanskelig å oppdage,

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har forekommet lyd av dyr (ukjent type) i en del av underetasje/kjeller. Feil har blitt funnet og utbedret. Dyr var ikke inne i kjeller/underetasje bortsett fra et tilfelle i hybel for ca 15 år siden (feil ble funnet og utbedret).

Document reference: 38220660

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Diverse utbedringer av el. anlegg har blitt foretatt ved flere anledninger. Hele loftsetasje fikk nytt el.anlegg i 2023-2024.
Arbeid utført av	Billkvam og Fagerhaug AS stod for utbedring og utskifting av det elektriske anlegget i 1991-1993 i tett samarbeid med eier (ingeniør). Alle kabler og hele det elektriske anlegget ble skiftet ut. . Utført av ElektrikerGruppen AS. Vito elektro la nye varmekabler i bad 1.etsasje i utleieleilighet

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	Anlegget ble sjekket for jordfeil i 2020 og godkjent. Div kontroller foretatt, men anlegget har mangler etter dagens krav jfr tilstandsrapport. Det er ikke jordfeilbrytere på sikringer i el-skap til 3-roms leilighet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader på gårdsplass (lader forholdsvis seint) og lader i felles garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av terrasse mot vest utført i 2024 og loft totalt renovert i 2023-24.
Arbeid utført av	Storo blikkenslager AS, Proff byggemester (Takvinduer), Vyganda Muraliux. Workmann AS og BAGO bygg AS renoverte loftet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Selger har leid ut tre roms leilighet i 1. etasje og liten hybel i underetasje mor nord.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	3-roms leilighet er godkjent. Hybel er godkjent for beboelse, men ikke registrert som hybel i byggesak. Rom i hybel brukt som soverom er ikke godkjent med tanke på størrelse på vinduer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rom i kjeller under veranda i 1.etasje ble bygd/innredet på 1990 tallet og godkjent først i 2024.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2023 / 2024 ble huset godkjent i sin helhet. Ferdigattest foreligger.

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	Reguleringsplan (Småhusplan) er under revisjon. Denne vil gi føringer for hva som kan endres i fremtiden på eiendommen.

Document reference: 38220660

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmåling for mage år siden, men dokumentasjon mangler. Området at lave verdier for radon i grunnen.

21.1 Radonmåling

År: 1993

Verdi: vet ikke

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: Tilstandsvurdering foretatt av takstmann Bernt Ivar Thorsen i forbindelse med salg av bolig.

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: Briskeveien er organisert som et veilag og driftes av brukere. Felles garasje i nabobygg medfører noen kostnader, jfr vedtekter for sameiet.

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: Varmekabler i Briskeveien driftes av sameiet. Veilaget drifter brøyting jfr vedtekter for sameiet. Drift av garasjeplass i nabobygg vil medføre noen kostnader

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: 38220660

Tilleggskommentar

Bad mot syd i gjesterom/hobbyrom i kjeller er bygd på enkleste måte pga plassmangel. Badet fungerer fint, men er ikke tilfredsstillende isolert. Mekanisk avtrekksvifte foreligger, men eier har ikke sett behov for å få denne montert. For ca 4 år siden var det en lekkasje inn i tak i dette badet hvor vannet kom fra gulv foran hovedinngang. Lekkasje ble tettet utenifra, skadestedet tørket ut og himling i bad utbedret. Badet som bygningskonstruksjon har liten/ingen verdi. Badstue Elbil-lader på gårdsplass tok over ledningstrase til badstue i sin tid. Det må trekkes nye kabel fra sikringsskap til badstueovn for at badstue skal kunne benyttes. Lampe i badstue er ikke tilkoblet. Drenering Kjeller/underetasje ble drenert i forbindelse med at gulv ble senket ca 50 cm på 1990-tallet. Det ble lagt "knotteplast" /grunnmursplater bak utforing på vegger. Eventuelt vann føres direkte ned i pukklag, under støpt gulv og ut grøft på vestsiden av huset. Kjeller har ikke blitt opplevd som fuktig, men takstmann har registrert fuktighet. Uthus i haven Huset har ok bruksmesssig verdi, men er dårlig bygningsmessig. Det var for mange år siden lekkasje fra taket før taket ble utbedret på en enkel måte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38220660

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Gjerpe Asp	3150918b7616536f86d0592 85066ac110de94945	03.02.2025 10:12:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Tore Asp	f3e6345ae839cb77156eb26 d15ac8f91b2df1220	03.02.2025 10:08:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38220660

- 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

Briskeveien 3

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 550 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 182 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 594 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 608 elever, 21 klasser	7 min 2.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 477 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lille Ekeberg borettslag, Oslo	7 min
Sameiet simensbråtveien BRL, Oslo	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Simensbråten Linje 23, 34	6 min 0.5 km
Brattlikollen Linje 1, 4	15 min 1.2 km
Bryn stasjon i Nils Hansens vei Linje L1, L12	6 min 3.5 km
Sportsplassen Linje 13, 19	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 23 ulike linjer	10 min 6.3 km

BARNEHAGER

LABI familiebarnehage (1-3 år) 10 barn, 1 avdeling	2 min 0.1 km
Vårveien barnehage (1-6 år) 90 barn, 6 avdelinger	5 min 0.5 km
Bauneveien barnehage (1-6 år) 96 barn, 7 avdelinger	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Simensbråten	6 min
Rema 1000 Ryen	18 min

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	24 min
Apotek 1 Manglerud	24 min
Manglerud Vinmonopol	24 min

SPORT

Ekeberg skole	8 min
Ekebergsletta	15 min
EVO Ryen	21 min
SATS Ryen	22 min

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller PrivatMegleren v/Panorama Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

VEDTEKTER FOR

Eierseksjonssameiet Jonsokveien 9B og Briskeveien 3

Vedtektene er lovlig fastsatt av årsmøte i sameiet, og er sist godkjent den 13.1.2025

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er: Eierseksjonssameiet Jonsokveien 9b og Briskeveien 3

Sameiet består av eiendommen gnr. 149 bnr. 147 i Oslo kommune.

Sameiet består av 4 seksjoner hvor alle er boligseksjoner.

Seksjon 1 (bolig), sameiebrøk 1/6 del

Seksjon 2 (bolig), sameiebrøk 1/6 del

Seksjon 3 (bolig), sameiebrøk 1/6 del

Seksjon 4 (bolig), sameiebrøk 3/6 del.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, kommer frem av seksjoneringsbegjæring og reseksjoneringsbegjæring med vedlegg som tinglyses i februar 2025.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Særlige rettigheter for seksjon 4

Seksjonseier til seksjon 4 kan velge å beholde dagens bolig i Briskeveien 3 og eventuelt benytte resterende tilgjengelige kvadratmeter i henhold til enhver tids gjeldende bestemmelser om utnyttelsesgrad i reguleringsplan. Seksjonseier (til seksjon 4) er selv ansvarlig for å få godkjent et

eventuelt nytt hus/garasje på eiendommen. Jonsokveien 9b inngår i beregningsgrunnlaget for hele eiendommen.

Ev. nytt bygg/ombygging av seksjon 4
Dersom seksjonseier 4 ønsker å gjøre større endringer av eiendommen gjelder følgende bestemmelser:
Nytt hus skal ikke overstige kote + 182,66 (parapet) *de første 28 meter målt fra Briskeveien.*
Godkjennbart heisoppbygg over dette kan aksepteres (antatt kote +183,44).

Et eventuelt nytt hus syd for dagens Briskeveien 3 kan bygges i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, også når det gjelder høyde.

Seksjonseier 4 kan ikke bygge lenger nord enn tegnet plassering av tidligere godkjent hus 2 (stiplet gul linje).



Seksjonseier 4 er selv ansvarlig for alle videre godkjenninger, og bærer alle kostnader forbindelse med utvikling av Briskeveien 3.

Alle hjemmelshavere til seksjon 1 til 3 plikter å respektere disse rettighetene og når det er nødvendig aktivt bidra til nødvendige vedtak i eierseksjonssameiet og signaturer m.v. ovenfor offentlig myndigheter i den utstrekning det er nødvendig for å utvikle eiendommen.

Alle hjemmelshavere plikter å medvirke til at eiendommen reseksjoneres etter eventuell utvikling.

Seksjon 4 kan skilles ut med eget gårds- og bruksnummer dersom seksjonseier ønsker. Øvrige seksjonseier kan ikke nekte dette uten saklig grunn. Rettigheter til bruk av parkeringsanlegg og nødvendig fellesareal hjemles tilsvarende det seksjonseier 4 har i utgangspunktet.

6. Vedlikehold - seksjonseiere 1, 2 og 3 av seksjon 1, 2 og 3

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

c) varmekabler, membran og sluk

d) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

e) innvendig vinduer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjon 1,2 og 3 har ikke noe ansvar for vedlikehold av seksjon 4.

7. Vedlikehold - seksjonseier 4 av seksjon 4

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseier 4 har intet ansvar for vedlikehold i seksjon 1, 2 og 3 bortsett fra andel av vedlikehold av garasjeanlegg.

8. Parkering

Parkeringsplasser inne og ute er i teorien felles, men ikke i praksis. Se fordeling under. Seksjonseiere kan overdra parkeringsplasser til andre seksjoner, men kan ikke selges ut av sameiet. Parkeringsplasser innendørs øremerkes den enkelte seksjonseier med strømuttak koblet mot aktuell seksjon.

Seksjonseier disponerer ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

P-plasser innvendig øremerkes følgende seksjoner:

- P1 til seksjon 3
- P2 til Seksjon 3
- P3 til Seksjon 4
- P4 til Seksjon 1
- P5 til Seksjon 2
- P6 til Seksjon 2
- P7 til Seksjon 2

P-plasser ute, se eget vedlegg

Se pkt 10. om fordeling av kostnader.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

9. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

10. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken jfr vedtektenes pkt 1, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader til standardheving, drift og vedlikehold

Seksjonseier nr. 1, 2 og 3 betaler for Jonsokveien 9b, andel av parkeringskjeller, andel av felles parkering utvendig, andel av privat vei og andel av tilliggende areal til Jonsokveien 9b..

Seksjonseier 4 /Briskeveien 3 betaler for andel av parkeringskjeller, andel av felles parkering utvendig, andel av privat vei og av tilliggende areal til Briskeveien 3.

Fellesutgifter som påhviler alle seksjoner så som drift/vedlikehold av privat vei (inkl. snøsmelteanlegg i Briskeveien), gebyrer utlignet på hele eiendommen etc., fordeler seg med 25% på hver seksjon.

Kostander til drift av vei utenom drift av varmekabel i 10 år, relaters til fordeling i veilaget. For tiden dekker seksjon 1,2,3,4 og Olleveien 22E til sammen 60% av disse kostnadene.

Fellesutgifter til garasjeanlegg og varmekabel fra Briskeveien til felles garasjeport fordeles med en lik andel på hver disponent av P plass (14,3% pr plass).

Alle seksjonseiere må forholde seg lojalt til bestemmelser som fattes i styret i «veilaget Briskeveien».

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Veilaget Briskeveien

Veilaget Briskeveien drifter den private Briskeveien fra Olleveien til Jonsokveien. Andel av utgifter fordeles mellom sameiet Jonsokveien 22 (5 enheter) og Jonsokveien 9B / Briskeveien 3. Driften av varmekabel i Briskeveien skal dekkes de første 10 årene av sameiet Jonsokveien 9B og Briskeveien 3. Etter 10 år fordeles kostnader på alle sameiere i Veilaget etter gjeldene fordelingsnøkkel.

11. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier:

- For felles garasjeanlegg og varmekabel fra Briskeveien til felles garasjeport med 14,3 % pr disponert plass.
- For felles uteområde 25 % for hver av seksjonene.

Tegningsutsnitt
Tegning viser areal for de enkelte seksjoner disponere og har ansvar for.



12. Årsmøtet

12.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

12.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Samtykke til reseksjonering kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

12.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

12.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

12.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en representant for alle seksjonene.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider seksjon 1,2 og 3

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseiere kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Godkjent av styret den 13.1.2025 og sist oppdatert den 13.2.2025.

14/1-25

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexander Moltubak L¿ken

Dato: 28.09.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86458358
18864/ WM120_3000034_3003441

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 147

Vi viser til bestilling av 20220927 for BRISKEVEIEN 3.

GNR. 149 BNR. 147

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.04.1919.

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

2172,1 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

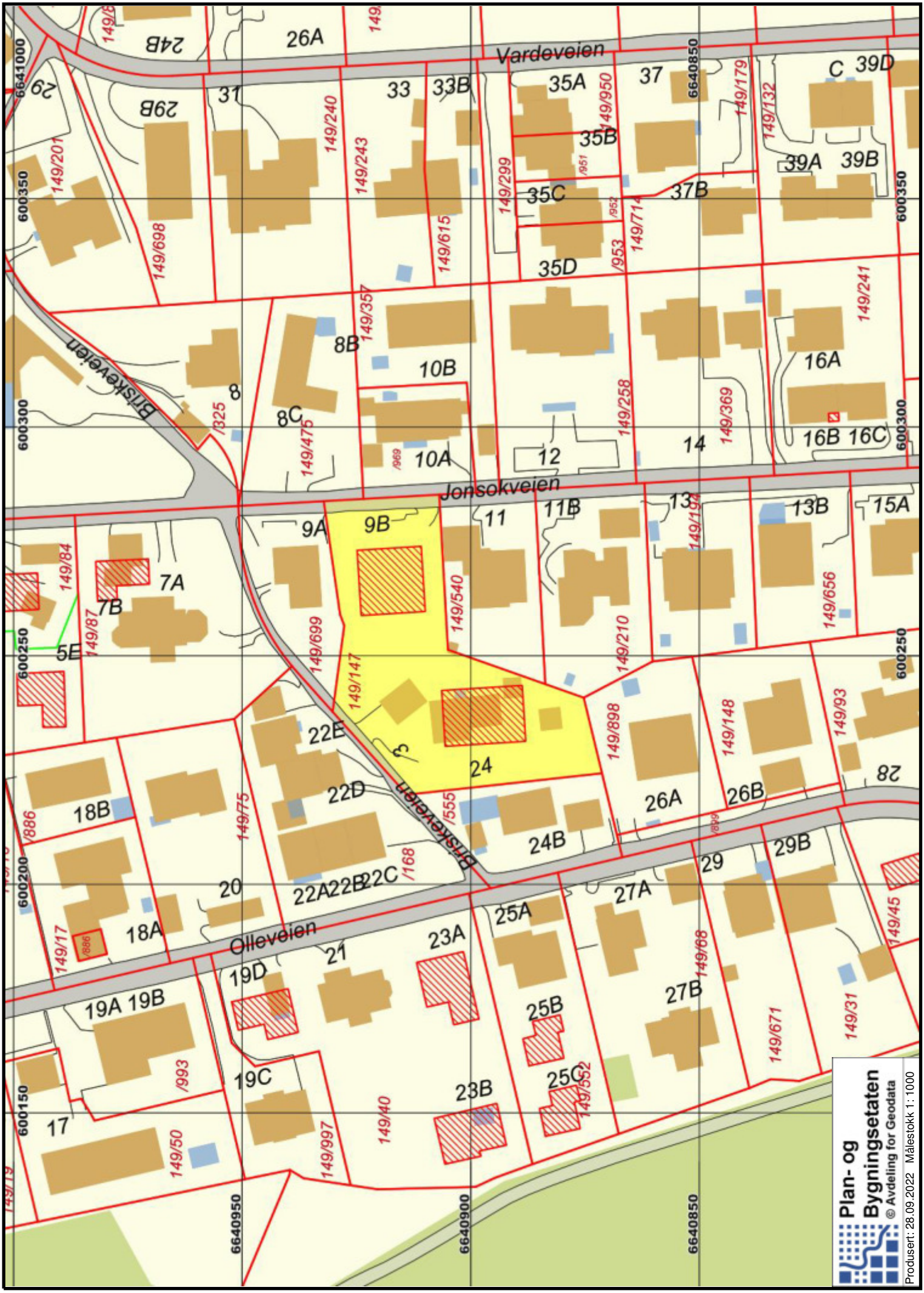
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

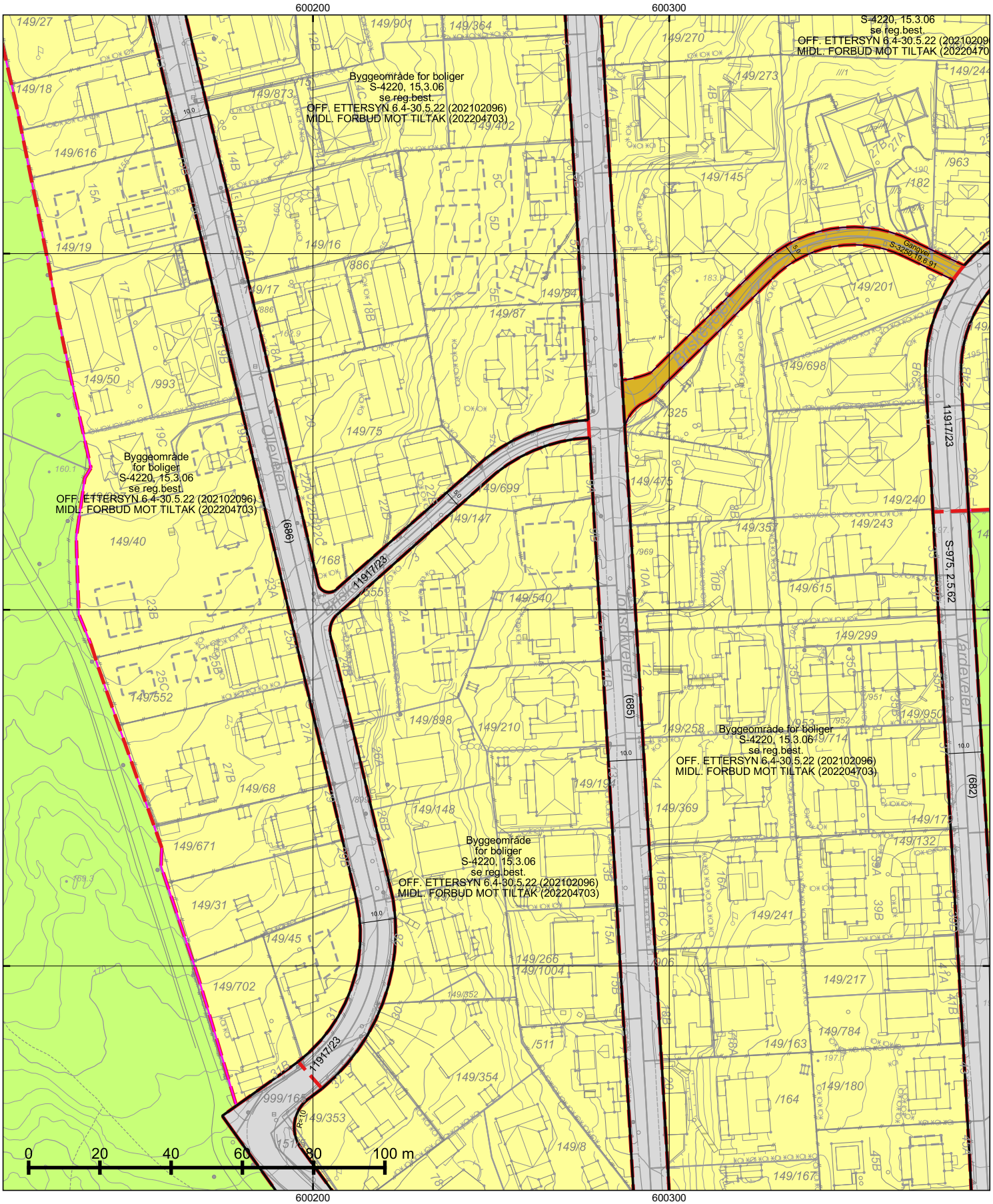
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.09.2022 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.09.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

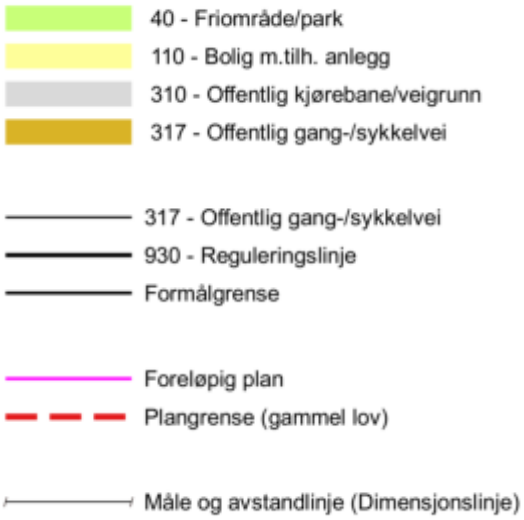
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

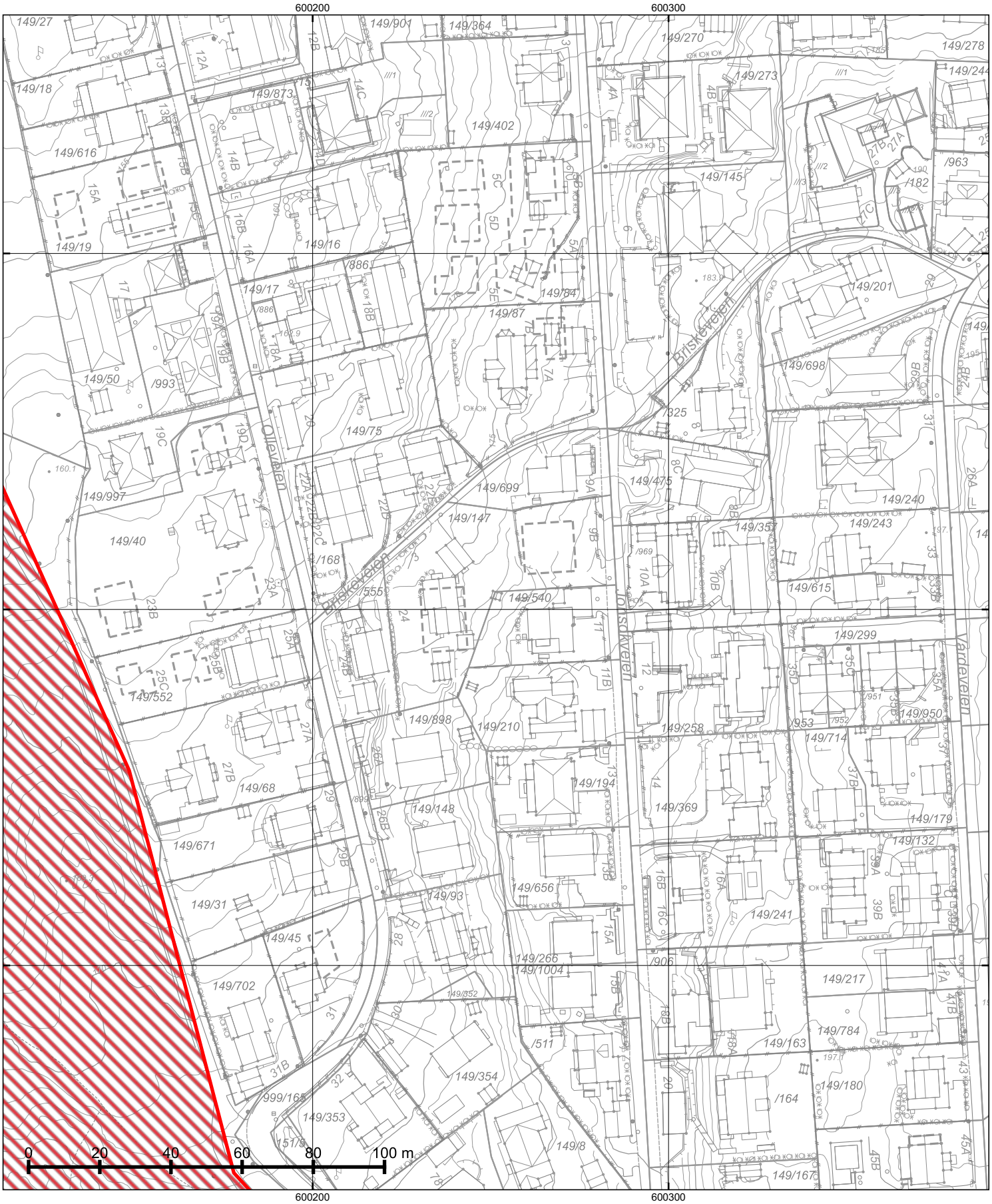
PlottID/Best.nr: 112911/ 86458358
Adresse: BRISKEVEIEN 3
Gnr/Bnr: 149/147
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003441
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.09.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

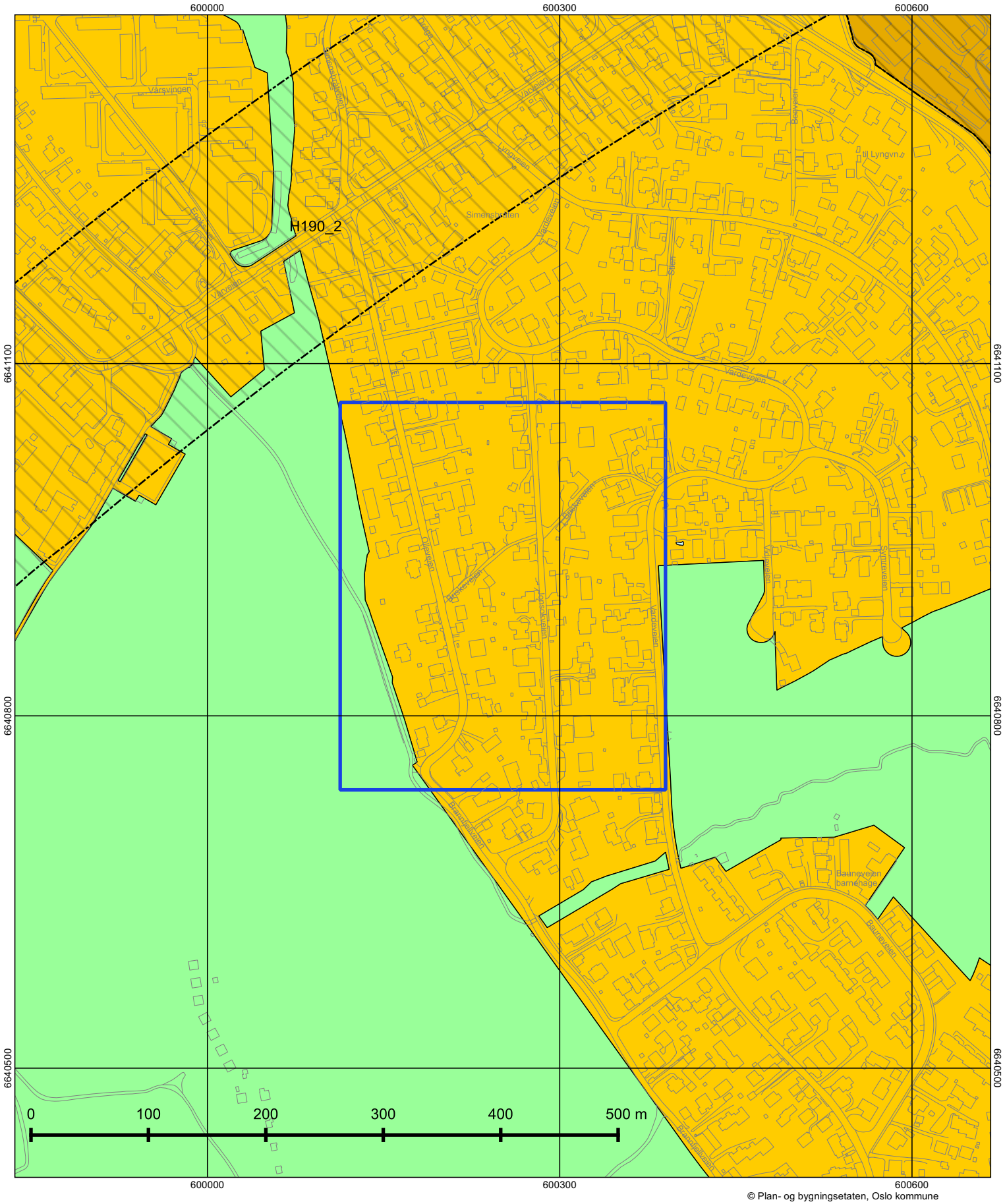
Naturmangfold

– 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: 112911/ 86458358
Adresse: BRISKEVEIEN 3
Gnr/Bnr: 149/147

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003441
Kommentar:

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: 27.09.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 112911/86458358
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

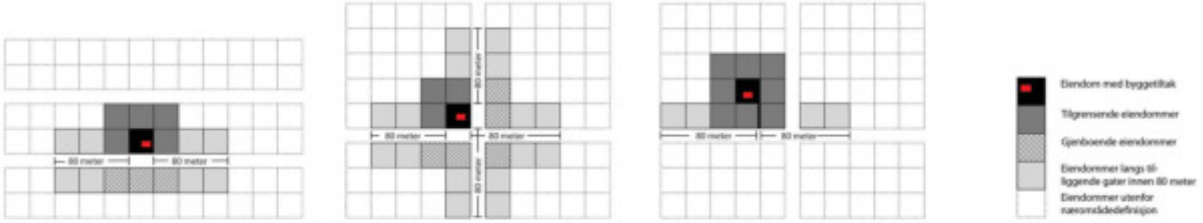
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

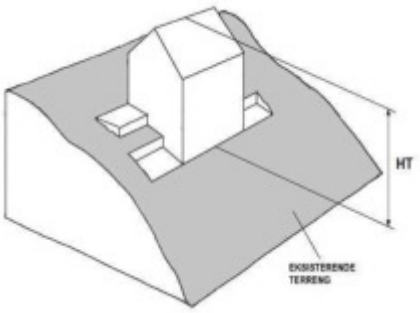
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

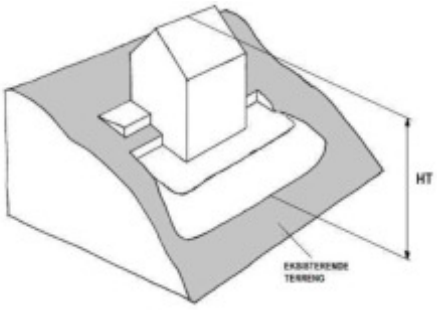
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-203GA

Saken

gjelder: Jonsrudveien mellom Vardeveien og Brandfjellveien.

For S-203GA er all informasjon skrevet på kartet.

S-203GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.11.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

ENERGIATTEST

Adresse	Briskeveien 3
Postnr	1182
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	149
Bnr.	147
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300669114
Bolignr.	H0101
Merkenr.	ecebc93c-c778-4b9b-90d6-43658573cb1c
Dato.	03.11.2022



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	303
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Briskeveien 3
Postnr/Sted: 1182 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 03.11.2022 12:57:13
Energimerkenr: ecebc93c-c778-4b9b-90d6-43658573cb1c

Gårdsnr: 149
Bruksnr: 147
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300669114

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LAB 4 PROSJEKTERING AS
Størksvegen 2
2420 TRYSIL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2024
Wilhelmine Elisabeth Thuv	202459184 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	BRISKEVEIEN 3	Eiendom:	149/147/0/0
Tiltakshaver:	STEIN TORE ASP	Søker:	LAB 4 PROSJEKTERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Underbygging

Ferdigattest - Briskeveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for underbygg, bruksendring og endret branncelleinndeling, mottatt 09.10.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459184			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		07.03.2024	1/14
Plan, snitt og fasade underbygg	A3 101	23.09.2024	5/4
Planer og snitt - Sammenslåing av enheter			9/3

Klagefristen er tre uker

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

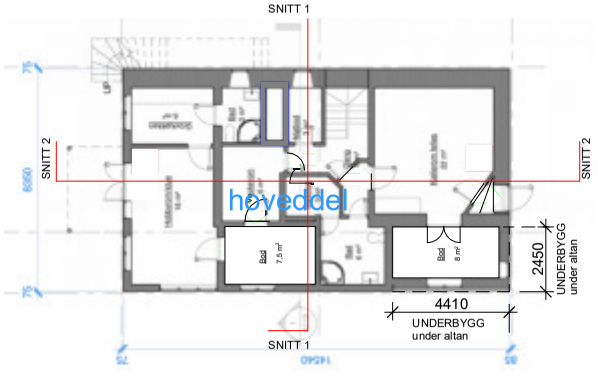
Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Mariann Nes - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes

enhet byggesaker ytre by sør

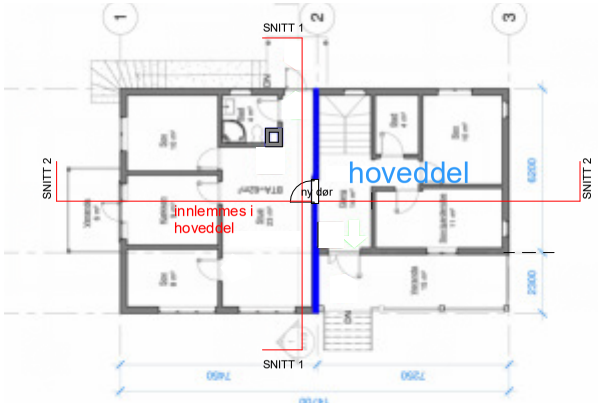
Kopi til:
STEIN TORE ASP, Jonsokveien 9B, 1182 OSLO

BYGGETEGNINGER



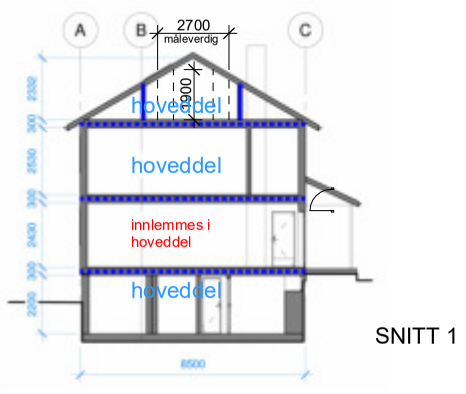
Kjeller sammenslåing av enheter

1 : 200



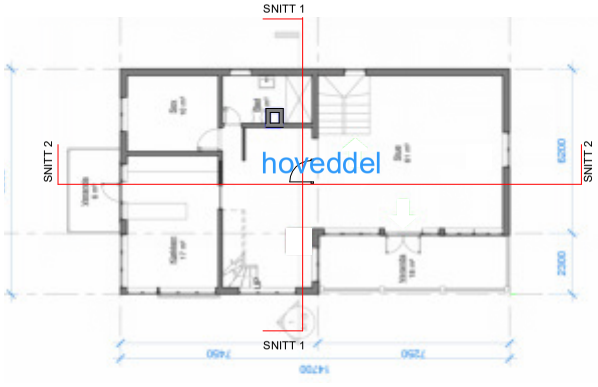
1. etg. sammenslåing av enheter

1 : 200



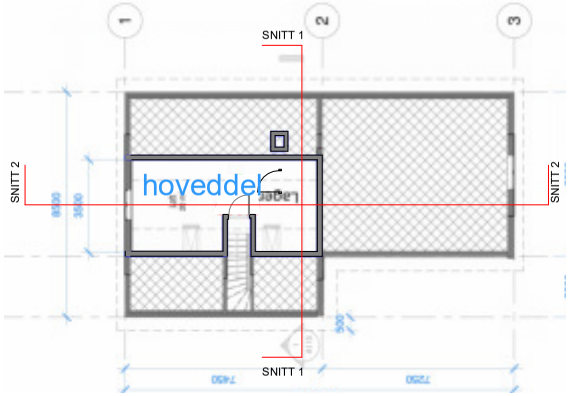
Snitt 1 sammenslåing av enheter

1 : 200



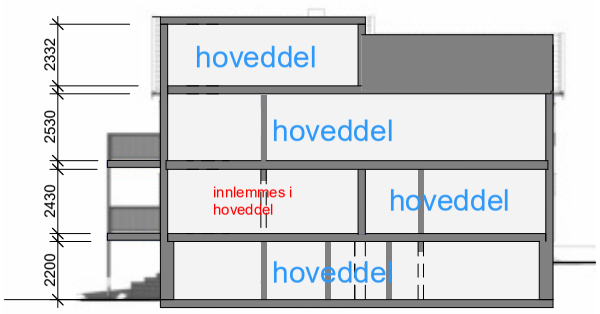
2. etg. sammenslåing av enheter

1 : 200



loft sammenslåing av enheter

1 : 200



Snitt 2 sammenslåing av enheter

1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
tiltakshaver: Stein Tore Asp Briskevn. 3	Målestokk 1 : 200	Dato	29.10.2024	
		Tegnet	w.e.t.	
		Kontr.	w.e.t.	
Sammenslåing av enheter	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	24034	
	Fase:		Søknad	
	Tegningsnr. A3 102		Rev.	

lab 4 prosjektering as
Landskap, arkitektur, arealplan og byggeteknikk
firmapost@lab4p.no
Trysil, Størksvegen 2, 2420 TRYSIL Tlf. 62 45 06 85 / Elverum, Kirkevegen 74, 2409 ELVERUM Tlf. 957 49 844

G:\PDOC\2024\24034 Briskeveien 3\2 PROSJEKTMATERIALE\05 Byggeprogram og mottatt underlag\Tegninger eksisterende\24034 Briskeveien 3.vrt
29.10.2024 08:14:20

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02-01-2015**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199302018 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Olleveien 24

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

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

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER

Mappenr.: 93004294 Type: 1. ☒ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐

Dato: 93	Sign. prosess	Sign. GAB	Sign. UNIQUE	STASJON
22/9				Innregistrering / Unique - Byggekloss
14/10	PH		11/10-LS	Siling/ Svarbrev med evt. varsel om mangler
13/10	KG			Rutineoversendelse til andre etater Vei Vann
				Alt materiale foreligger
13/10	KG			Mappe til seksjonsleder
20/10	TF			Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
21/10	EG		21/10	Saksbeh. reg saken i Unique/byggekloss
				Oversendelse til spesielle etater
				Protester sendt partene til uttalelse
8/12	EG			Ferdig fra saksbeh. m/gebyrberegning / GAB-skjema utfylt
7/12	5			Approbert sak m/ gebyr v/ seksjonsleder
				Underretning om vedtak sendt partene
8/12			20	Approbasjon registrert .
				Avslag
				Tilleggsapp. m/gebyr /seksjl. / GAB-skjema utfylt ved endring
				Fornyelse m/ gebyr v/ seksjonsleder
23/6	PH			Betingelser oppfyllt evt. tilleggsgebyr betalt
23/6	PH			Igangsettingstil. gitt til topp / fra topp Topp
				Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt
				Brukstilatelse gitt, GAB-skjema utfyllt
				Riving meldt GAB
				Melding gitt til OVA, skattetakstk, ligningsk.
				Ferdigattest gitt / Saken henlagt
25/6	HH			Sak sanert og sendt arkivet. Endring av adresse /bnr sjekket
				og ført i Unique / forlapp

KLAGESAK

				Registrert 1.klage v/saksbeh.
				Oppsettende virkn. vurdert
				Partene sendt klagen til uttalelse
				Sak sendt byutv.kom
				Partene underrettet om vedtak
				Sendt fylkesmannen

MERKNAD:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUR OG PIPESERVICE AS
Fjellveien 11
3057 SOLBERGELVA

Dato: 12.09.2018

Deres ref.: Stian Gaathaug Vår ref.: 201812065-5 Saksbeh.: Maiken Maria Solberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	OLLEVEIEN 24	Eiendom:	149/147/0/0
Tiltakshaver:	STEIN TORE ASP	Adresse:	OLLEVEIEN 24, 1182 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Olleveien 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende teglsteinspipe, mottatt 11.09.18.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

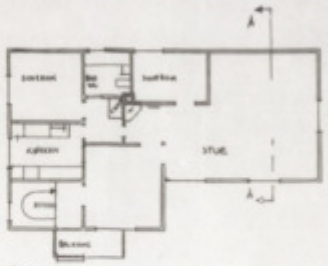
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2018 av:

Maiken Maria Solberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

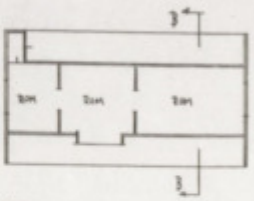
Kopi til:
STEIN TORE ASP, OLLEVEIEN 24, 1182 OSLO

ETTER OMBYGGING

FØR OMBYGGING



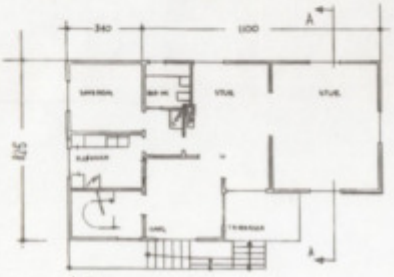
2. etasje



2. etasje



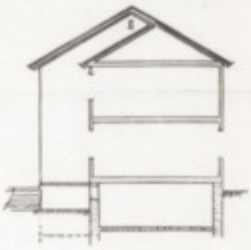
Snitt B-B, før ombygging



1. etasje



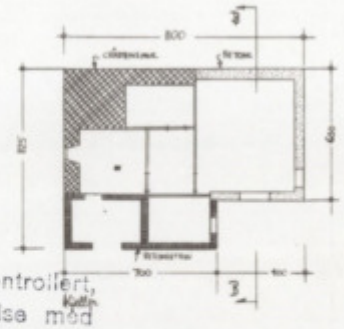
1. etasje



Snitt A-A etter ombygging



Kjeller



Kjeller

etter mottatte rettelser

APPROBERT

144

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

14.4.61 O.V.

BIRGER KROGSTAD, OLLEVEIEN 24, SANDEFJORD

PLANER

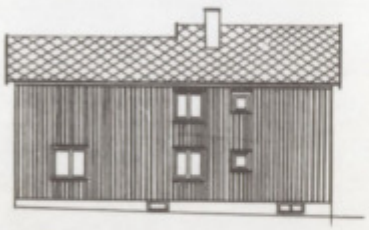
KOPI FOR BYGGEMELDING.



MOT ØST



MOT SYD



MOT VEST



MOT NORD

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

14. 4. 61. O.V.

etter mottatte rettelser

APPROBERT

BIRGER KROGSTAD, OLLEVEIEN 24, SANDEFJORD

KOPI FOR BYGGEMELDING.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Til- og ombygging av enebolig til tomannsbolig.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 149, bnr. 147. Ollevn. 24.	Gnr. 149, bnr. 147.	54/2658

Byggherre

Herr Birger Krogstad,
Olleveien 24,
Simensbråten.

Ansvarshavende

- eier -

Dato
OV/NU.
14. april 1961.

Arbeidets art
Til- og Ombygging av enebolig til tomannsbolig.

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

10000 - 3.56 - E.T.



FASADE VEST



FASADE NORD

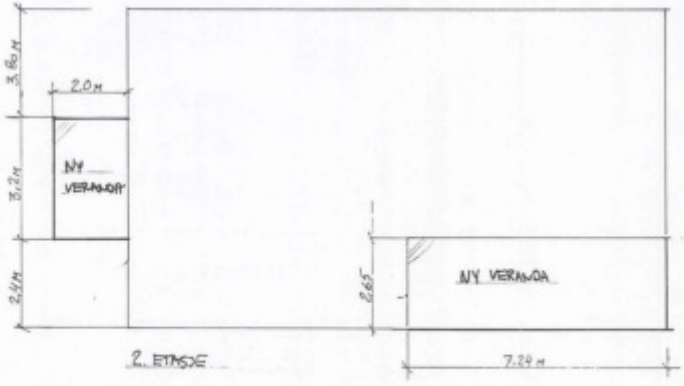


FASADE ØST

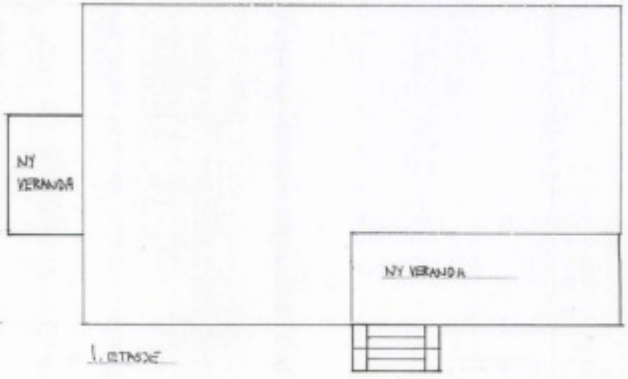


FASADE SYD

MOTTATT
22. SEP. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



2. ETASJE



1. ETASJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GNR 149, BNR 147
15/9-1993	SA		1:100	

TILBYGG AV VERANDA OLLEV. 24 for SOLVEIG GJERPE ASP OG STEIN ASP

Erstatning for:	Erstatet av:

Henvisning: | Beregning:

1

R. A. nr. 1446, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

1032-18
4.

Feriestue paa Simensbraaten
Østre Aker.
Parcel Nr. 24.

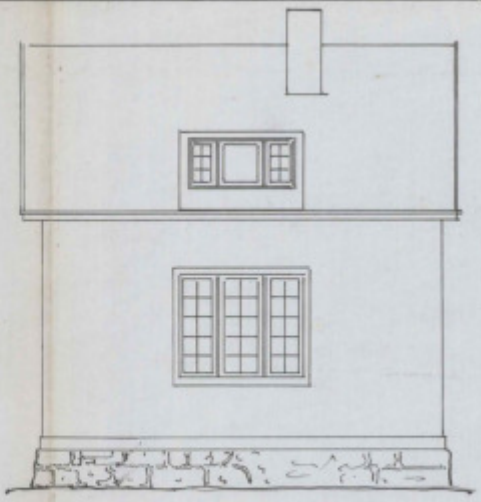
100 0 1 2 3 4 Meter.
M: 1-50.



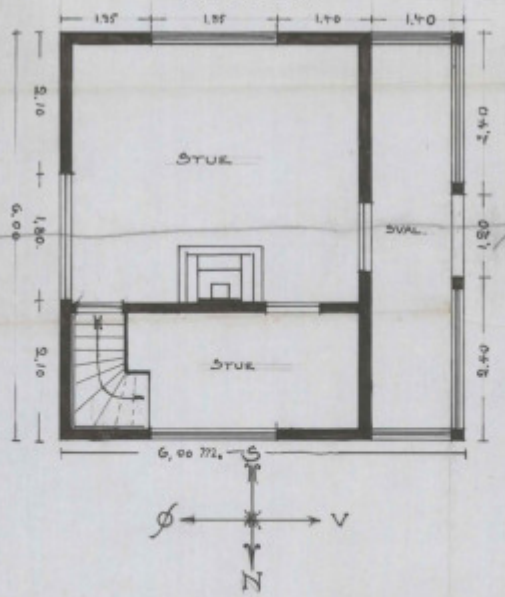
GAVL MOT NORD

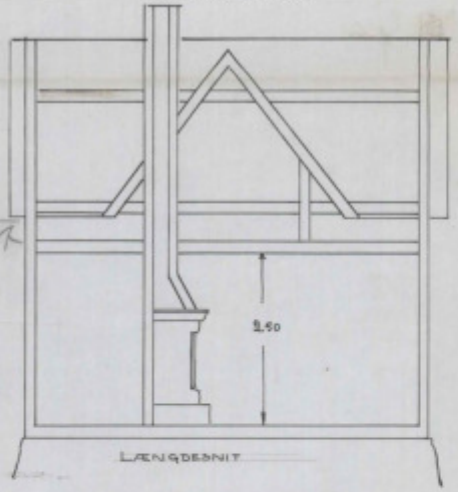


FACADE MOT VEST

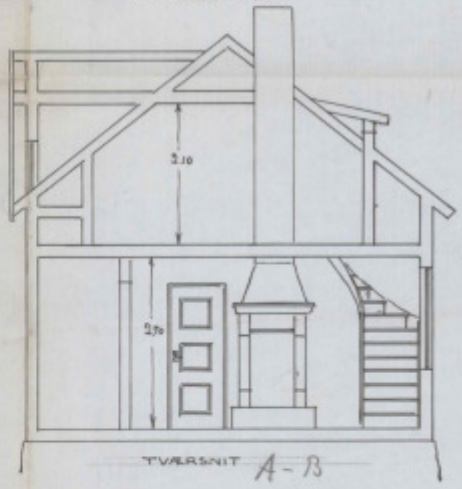


FACADE MOT ØST.

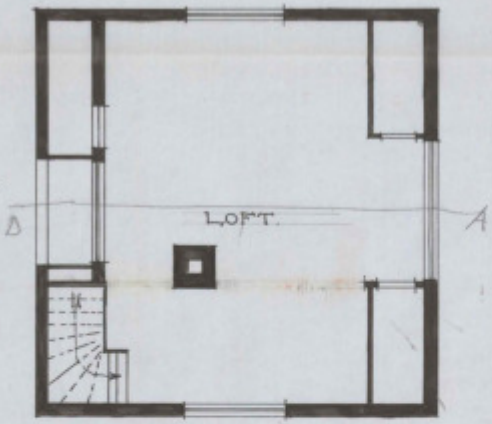




LÆNGDESNIT



TVÆRSNIT A-B



Haakon Dahl

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1032-1918

Bilag 1.

Vedlet aun 814.

179 147 Disp. ent. innk.

Sp. j 174/1920 Tilskrift.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Reisestue. Tilbygn. 15/1. 1919

paa gr.-nr. 149. br.nr.

tomt nr. 24. til gate nr. 686 Simensbraaten.

Eier: Kr. Korgstad

Ansvarshavende: Ludvig Norgren Arbeidsg. 16 III

Indlevert 23. okt. 1918. Attestert 21/11/3-19 fra vedkm.

21 1- 1923 fra vedkm. sp. 174/1920

818-B-1918 AKER

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

Akers bygningschefs kontor den 26. okt. 1918.

Jnr. 679 B. 24 Bilag nr. 4 REGULERINGSCHEFEN I AKER

Strukkenæs

for bygningssjefen

Fag. 692-1918. Intet at bemerke. Akers overingeniørkontor, den 29/10 18

Sigmund Hvitfeldt

Tomt nr. 24 til vei 686.
Sak 8948. 818-B

Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at reguleringskommissionen i møte 25. ds. godkjendte bygningens beliggenhet som angitt paa situationsplanen. — Kloakbestemmelser og forskrifter for gateparbeidelse vedlegges for øvrig.

Akers overingeniørkontor, den 28. nov. 1918. 29/11-18

E. Lassen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 05-01-2015**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199302170 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Olleveien 24

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

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

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN – SAKSFLYT I BYGGESAKER

Dato: 93	Sign. prosess	Sign. GAB	Sign. UNIQUE	Mappenr.: 930043947 / STASJON	Type: 1. ☒ 2. ☐ 3.
22/9			8/10	Innregistrering / Unique - Byggekloss	
7/10	[illegible]		11/10-93	Siling/ Svarbrev med evt. varsel om mangler	
				Rutineoversendelse til andre etater	
				Alt materiale foreligger	
13/10	KG.			Mappe til seksjonsleder	
20/10	[illegible]			Seksjonsleder typologisert og fordelt saken	
21/10	EG		21/10	Saksbeh. reg saken i Unique/byggekloss	
				Oversendelse til spesielle etater	
				Protester sendt partene til uttalelse	
28/10	[illegible]			Ferdig fra saksbeh. m/gebyrberegning / GAB-skjema utfylt	
26/10	[illegible]			Approbert sak m/ gebyr v/ seksjonsleder	
				Underretning om vedtak sendt partene	
28/10			[illegible]	Approbasjon registrert .	
				Avslag	
				Tilleggsapp. m/gebyr /seksjl. / GAB-skjema utfylt ved endrin	
				Fornyelse m/ gebyr v/ seksjonsleder	
6/6				Betingelser oppfyllt evt. tilleggsgebyr betalt	
6/6	[illegible]		8/6	Igangsettingstil. gitt til topp / fra topp	hele
				Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt	
				Brukstilatelse gitt, GAB-skjema utfyllt	
				Riving meldt GAB	
				Melding gitt til OVA, skattetakstk, ligningsk.	
				Ferdigattest gitt / Saken henlagt	
				Sak sanert og sendt arkivet. Endring av adresse /bnr sjekket	
				og ført i Unique / forlapp	
				KLAGESAK	
				Registrert 1.klage v/saksbeh.	
				Oppsettende virkn. vurdert	
				Partene sendt klagen til uttalelse	
				Sak sendt byutv.kom	
				Partene underrettet om vedtak	
				Sendt fylkesmannen	

MERKNAD:

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009019/19944714
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 106

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1174974	200	23.8.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Fødselsnr./Orgnr. 23055540500

Rett kopi bekreftes

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 149, bnr. 209, Olleveien 24 - Jonsokveien 9 B i Oslo, saksnummer 201709606.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 20/8 2018

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

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

Oslo, den 20/8 2018

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Doknr: 1174974 Tinglyst: 23.08.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009063/19944997
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 105

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2323924	200	14.4.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	540	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kopi

STEIN TORE ASP

[redacted]

[redacted]

Samtykke



Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 540 følgende samtykke:

Gnr 149 bnr 209 skal sammenføyes på gnr 149 bnr 147.

Bygg under bakkenivå i grensen mellom gnr 209 og 540 aksepteres bygd inntil 1 meter fra tomtegrense. Bygging på bakkenivå i denne grensen blir i hht generelle bestemmelser.

I grensen vest for gnr 209, bnr 540 aksepteres bygging av hus inntil 2 meter fra tomtegrense.

Samtykke kan tinglyses som heftelse på gnr 149/bnr 540.

~~Alle tidligere samtykker mellom gnr 149/147 og 149/540 frafalles~~.

Samtykke gis som en rettighet til gnr 149/bnr 147. Evt. nytt gnr/bnr etter sammenføyning av 149/147 og 149/209 får samme rettighet.

Oslo den 26.9.2016.

Hjemmelshaver gnr 149/bnr 540:

sign:

Berit Sandberg [redacted]

Doknr: 2323924 Tinglyst: 14.04.2020
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009034/19944789
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 103

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17277	105	31.12.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

31 DEC 1954 17277

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....g. 149 ..... 6. 147 .....

..... 24. Olle ..... ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../..... 19....

Angri T. Krogstad
..... Skjøteinnehaver

Angri T. Krogstad
..... Eier

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009029/19944764
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 102

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3915	105	22.2.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

3915

22 FEB. 1974

E R K L Æ R I N G:

Vedrørende gnr. 149 bnr. 209, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 149/209, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 70.2 kan den søndre parsell ikke bebygges nærmere den eksisterende bebyggelse på den nordre parsell enn forskriftsmessig avstand (8 m).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 149 bnr. 209, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 22. februar 1974.

Hjemmelsinnehaver: Martin Skeie

Rett kopi bekreftes
Liv Finn Olsrud

STATENS KARTVERK

Avsl

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Mollubak Løken)
Vår referanse: 3009026/19944749
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 100

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
148854	200	23.2.2011	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 85 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: ~~Kerin~~ Gerd Andersen / Anne Kari Bakkland Adresse: Jonsokveien 9 Postnr: 1182 Poststed: Oslo Fødselsnr./Org.nr: Referansenr:	Doknr: 148854 Tinglyst: 23.02.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Gunnar Herføl, Jonskveien 9b	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	149	209		

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	149	699		

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
GERD ANDERSEN ANNE-KARI BAKKLAND	[redacted]

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
	Gunnar Herføl

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Eisrud

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

På gnr 149 bnr 699 er det oppført en utebod med veranda på sydsiden av tomten inntil tomtegrense. Denne konstruksjonen kan bli stående i all fremtid jfr vedlagt illustrasjon. Det kan også bygges en tett vegg i tomtegrense og en pergula på uteboden i maks høyde topp bygningsdel 2,5 meter over betonggulv.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo	

Noter:

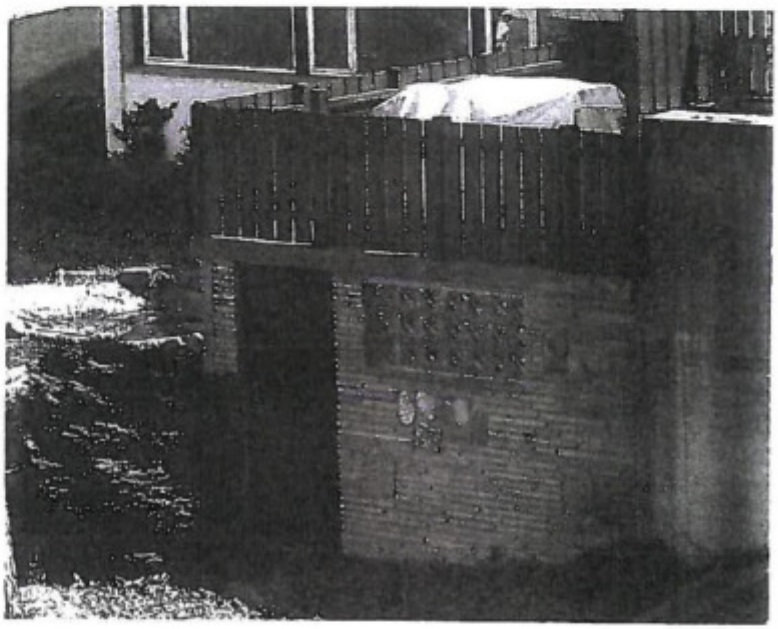
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

STATENS KARTVERK

Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 209 følgende samtykke:

På gnr 149 bnr 699 er det oppført en utebod med veranda over. Denne konstruksjonen kan bli stående i all fremtid jfr vedlagt illustrasjon. Det kan også bygges en tett vegg i tomtegrense og en pergula på uteboden i maks høyde topp bygningsdel 2,5 meter over betonggulv.



Samtykke kan tinglyses som heftelse på gnr 149, bnr 209.

Oslo den 3.9.2010
Hjemmelshaver gnr 149 bnr 209:

sign: Gunnar Herføl

Gunnar Herføl

STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009020/19944719
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 99

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1174899	200	23.8.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Fødselsnr./Orgnr. 23[redacted]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 149, bnr. 147, Olleveien 24 - Jonsokveien 9 B i Oslo, saksnummer 201709606.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 20/8 2018

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

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

OSLO, den 20/8 2018

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Doknr: 1174899 Tinglyst: 23.08.2018
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009035/19944794
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 94

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2180873	200	3.3.2020	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	87	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 2180873 Tinglyst: 03.03.2020
STATENS KARTVERK

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 874721972

Tinglysingsutdrag

Sak:	19-055429SKJ-JLST Olleveien 24
Gnr.:	149
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Veglova

Avsluttet ved jordskifteretten: 10.12.2019

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Rett kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Det ble i rettsmøte 05.12.2019 inngått slikt

rettsforlik:

Eiere av gnr. 149/87, Sarah Kristine Wennberg Svendsen og Christian Wennberg Svendsen, gnr. 149/147, Solveig Gjerpe Asp og Stein Tore Asp, gnr. 149/168/1, Eva Malkenes og Øyvind Rustad, gnr. 149/168/2, Monica Maasø Fjelldal og Are Haugan, gnr. 149/168/4, Randi Maria Johansen og Stein William Ørbeck Johansen, gnr. 149/168/5, Ieva Halvorsen og Tron Halvorsen og gnr. 149/699, Anne Kari Bakkland og Gerd Synnøve Andersen, alle i Oslo kommune, er i dag enige om følgende:

1. Antall boenheter:
   I forbindelse med planlagt utbygging på gnr. 149/147, skal det samlede antallet boenheter her reduseres fra 7 til 6, ved at planlagt firemannsbolig i Briskeveien 3 (tidligere Olleveien 24) reduseres fra fire til tre boenheter.

2. Parkeringsplasser:
   Når det gjelder parkering for boenhetene på gnr. 149/147, skal antall parkeringsplasser begrenses til totalt ti.

3. Veiretter:
   De 6 boenhetene nevnt i punkt 1 og 2 skal alle ha adkomst fra Briskeveien og veirett over de eiendommer som Briskeveien ligger på.

4. Snøsmelteanlegg/varmekabler i Briskeveien:
   Gnr. 149/147 forplikter seg til å etablere og bekoste snøsmelteanlegg/varmekabler med to spor i Briskeveien fra Olleveien til Jonsokveien. I dette inngår etablering av en trafikksikker avslutning av anlegget mot Olleveien.

   Gnr. 149/147 forplikter seg til å dekke drifts- og vedlikeholdskostnader de første 10 årene. Dette regnet fra når anlegget er etablert. Etableringen av anlegget skal skje uten ubegrunnet opphold når boligene er ferdigstilt. Etter 10 år fordeles drifts- og vedlikeholdskostnadene likt mellom de boenhetene som til enhver tid er tilknyttet veilaget.

   Forpliktelser til snøsmelteanlegg/varmekabler gjelder ikke gnr. 149/87 og gnr. 149/699 så lenge disse ikke er medlemmer av veilaget og heller ikke er brukere av veien.

5. Adkomst i anleggsperioden:
   Eier av gnr. 149/147 forplikter seg til å holde Briskeveien åpen for kjøreadkomst til eiendommene i hele anleggsperioden, og at Briskeveien etter anleggsperioden settes i minst like god stand som ved anleggsstart.

6. Tinglysning:
   Dette rettsforliket skal tinglyses på alle eiendommer som er en del av rettsforliket. Dette som en del av skjønnssaken ved Akershus og Oslo jordskifterett.

7. Partene dekker hver sine omkostninger. Skjønnskostnadene dekkes av saksøker.

Skjønnsstyreren har redegjort for virkningene av å inngå rettsforlik og at dette har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom.

Rettsforliket er med dette lest opp og forkynt for partene. Opplest og vedtatt.

Ekeberg, 05.12.2019

.....
Eiere av gnr. 149/87
Sarah K. W. Svendsen og Christian Wennberg Svendsen
v/Are Haugan m/fullmakt /s.

.....
Eiere av gnr. 149/147
Solveig Gjerpe Asp og Stein Tore Asp /s.

.....
Eiere av gnr. 149/168/1
Eva Malkenes og Øyvind Rustad /s.

.....
Eiere av gnr. 149/168/2
Monica Maasø Fjelldal og Are Haugan /s.

.....
Eiere av gnr. 149/168/4
Randi M. Johansen og Stein W. Ørbeck Johansen /s.

.....
Eiere av gnr. 149/168/5
Ieva Halvorsen og Tron Halvorsen
v/fullmakt Vuokko E. Tellervo Kivimaa Hassel
og Erik Hassel /s.

.....
Eiere av gnr. 149/699
Anne Kari Bakkland og Gerd Synnøve Andersen
v/Are Haugan m/fullmakt /s.

.....
Kjersti Steinsvik Eios Haugstad /s.
skjønnsmedlem

.....
Bjørn Wulfsberg /s.
skjønnsmedlem

.....
Frank Rødal /s.
skjønnsstyrer

AKERSHUS JORDSKIFTERETT

Rett utdrag

Helene Gram Brynildsen

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	149	87	
Oslo (0301)	149	147	
Oslo (0301)	149	168	1
Oslo (0301)	149	168	2
Oslo (0301)	149	168	4
Oslo (0301)	149	168	5
Oslo (0301)	149	699	

STATENS KARTVERK

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Dok 114

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 19-055429SKJ-JLST
Dato: 26.02.2020

Tinglysing - 19-055429SKJ-JLST Olleveien 24

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	149	87		0
Oslo (0301)	149	147		0
Oslo (0301)	149	168		1
Oslo (0301)	149	168		2
Oslo (0301)	149	168		4
Oslo (0301)	149	168		5
Oslo (0301)	149	699		0

Saken gjelder skjønn.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til
Bedriftsnr. 874721972
Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogt. 5, 2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

Helene Gram Brynildsen
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009025/19944744
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 91

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2518	200	3.1.2013	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Innsender:
Stein Asp, Olleveien 24, 1182 OSLO
p.nr. 230555 40500

Samtykke

Gnr 149. bnr 209 v /hjemmelshaver Gunnar Herføl gir med dette samtykke til gnr 149. bnr 147 v/hjemmelshaver Solveig Gjerpe Asp og Stein Asp til å bygge inntil 1,9 meter fra fremtidig tomtegrense i henhold til skisse.



Forutsetningen for samtykke er at hjemmelshaver til gnr.149, bnr 147 (Stein Asp) tar på seg nødvendig brannprosjektering og utførelse av tiltak ved bygging på gnr 149, bnr 147.

Skravert tomteparsell skal fradeles gnr149. bnr 209 og sammenføyes med gnr149. bnr 147.

Samtykke skal tinglyses som heftelse på gnr 149, bnr 209.

Oslo den 12.12.2012
Hjemmelshave gnr 149 bnr 209:

Det gis med dette samtykke til at gnr 149, bnr 209 påføres denne heftelsen

Solveig Gjerpe Asp og Stein Asp

sign:
Gunnar Herføl
p.nr. [redacted]

Doknr: 2518 Tinglyst: 03 01 2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009044/19944839
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 90

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2323911	200	14.4.2020	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	555	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kopi

Innsendere:

Solveig Gjerpe Asp Briskeveien 3 1182 Oslo p.nr 30055931298	Stein Tore Asp Briskeveien 3 1182 Oslo [redacted]

Avtale om veirett i Briskeveien, Oslo kommune

Eierne av gnr./bnr. 149/147 i Oslo, Stein Tore Asp og Solveig Gjerpe Asp, planlegger utbygging av boliger på sin eiendom.

Eierne av gnr./bnr. 149/555 i Oslo (Olleveien 24 b) Sunniva Birgitte Harbakk Stene og Hans Martin Stene samtykker med dette til veirett over Briskeveien til utbygging på gnr 149, bnr 147 (Briskeveien 3, tidligere Olleveien 24, Oslo).

Avtale/samtykke kan tinglyses på eiendommen. Tinglysingsgebyr betales av Asp.

Oslo 26.3.2020

Eier av gnr./bnr. 149/555
Sunniva Birgitte Harbakk Stene
[redacted]

Eier av gnr./bnr. 149/555
Hans Martin Stene
[redacted]

Eier av gnr./bnr. 149/147
Stein Tore Asp
[redacted]

Eier av gnr./bnr. 149/147
Solveig Gjerpe Asp
[redacted]

Doknr: 2323911 Tinglyst: 14.04.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009031/19944774
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 89

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8283	105	25.5.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Knut Furulund, Mellombølgen 39, Oslo 11

8383

ERKLÆRING
19/5. 72.

25 MAI 1972

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Jonsokveien 9 gnr. 149 bnr. 209 i Oslo.

~~Matr.nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

hjemmelsinnehaver

Som ~~skjøtehaver~~ samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 24/5 19 72

Martin Aasen

Avskriftens riktighet bekreftes

Ref. kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud

STATENS KAUTJÆRK

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord 2.4343/71.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009021/19944724
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 87

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
555961	200	19.6.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
230555405CO
org.nr./fødselsnr.

Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 540, Jonsokveien 11, 1182 Oslo følgende samtykke:

På øvre del av gnr 149, bnr 147 aksepteres det bygging av bolig inntil 1 meter fra tomtegrense i henhold til tegning A-012 og A-011 utarbeidet av R 21 arkitekter datert 21.03.2014.

Eier av gnr 149, bnr 147 skal sørge evt. for nødvendig brannprosjektering og tiltak i fm bygging på gnr 149, bnr 147.

Hjemmelshaver gnr 149 bnr 540:

sign: Berit Sandberg

Berit Sandberg [redacted]

Oslo den 10.04.2014.

Doknr: 555961 Tinglyst: 19.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009040/19944819
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 85

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9376	105	30.7.1963	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	555	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

9376

31 JUNI 1963

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som er eier av nr. 24 B, Olleveien gnr. 149 bnr. 555, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten etter samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen

Undertegnede som er eier av 24B, Olleveien, gnr 149, bnr. 555 gir eieren av nr 24, Olleveien, gnr. 149, bnr 147, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over nr 24B, Olleveien, gnr 149 bnr. 555 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene når dette er påkrevet. For ulempe i den anleggning, kan kreves erstatning etter skjønn

~~Likelydende~~

Henrik N. Dahlgren
Eier av gnr 149, bnr 555

Likelydende erklæring er i dag sendt til tinglysing og gebyr, kr....., betalt.

Oslo byskriverembete Aker distrikt ...../.... 1963

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Rett kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud

STATENS KARTVE

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009023/19944734
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 84

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
555954	200	19.6.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
2305.55.40500
org.nr./fødselsnr.

Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 209, Jonsokveien 9b, 1182 Oslo følgende samtykke:

På øvre del av gnr 149, bnr 147 aksepteres det bygging av bolig inntil 2 meter fra tomtegrense i henhold til tegning A-012 og A-011 utarbeidet av R 21 arkitekter datert 21.03.2014.

Eier av gnr 149, bnr 147 skal sørge evt. for nødvendig brannprosjektering og tiltak i fm bygging på gnr 149, bnr 147.

Oslo den 01.04.2014.

Hjemmelshaver gnr 149 bnr 209:

sign:

Gunnar Herføl [redacted]

Doknr: 555954 Tinglyst: 19.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009042/19944829
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 80

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1174991	200	23.8.2018	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	540	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

[redacted]

Rett kopi bekreftes

Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 540 følgende samtykke:

1. Det samtykkes til at nybygg på gnr 149, bnr 209 og gnr 149, bnr 147 under terreng kan plasseres med avstander henholdsvis 2,8 m og i tomtegrensen som vist på situasjonsplan nr: A10-01 datert 26.4.2017 og revidert 12.6.17.

2. Det samtykkes til at utvendig trapp på gnr 149, bnr 147 kan plasseres 1,9 m fra tomtegrensen til gnr 149 bnr 540 som vist på situasjonsplan.

3. Det samtykkes til at nybygg, hus 2, på 149, bnr 147 kan plasseres 2,0 m fra tomtegrensen til gnr 149, bnr 540 som vist på situasjonsplan.

Samtykket kan tinglyses som heftelse på gnr 149, bnr 540 Oslo kommune.

Samtykket gis som en rettighet til gnr 149, bnr 147. Evt. nytt gnr/bnr etter sammenføyning av gnr 149, bnr 147 og gnr 149, bnr 209 får samme rettigheter.

Oslo den 14.6.2017

Hjemmelshaver gnr 149, bnr 540:

sign:

Berit Sandberg

Berit Sandberg [redacted]

Doknr: 1174991 Tinglyst: 23.08.2018
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009018/19944709
Bestilling: CS 2022-10-26 (6) 76

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
222521	209	23.2.2021	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 149, bnr. 147, Briskeveien i Oslo
saksnummer 201709606.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Briskeveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 5 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

OSLO, den 15/2 20.21.

Solveig Åsberg Fødselsnr./Orgnr. [redacted]
SOLVEIG ÅSBERG ASP

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

OSLO, den 15/2 20.21

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]
STEIN T ÅSP

Rett kopi bekreftes
Liv Ellin Olsrud

STATENS KARTVERK

Doknr: 222521 Tinglyst: 23.02.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0660 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3009030/19944769
Bestilling: C3 2022-10-26 (6) 74

Dato
26.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1165	105	16.1.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Martin Herføl, Jonsokveien 9, Oslo 11

ERKLÆRING

1165

10/1 74.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

15 JAN. 1974

Måling og utsk. av en parsell
av gnr. 149 bnr. 209 i Oslo.

~~Martin Herføl~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 17/1 19 74

Martin Herføl

Retf kopi bekreftes
Liv Eirin Olstad

STATENS KARTVERK

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 26979/73. Andvord.

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.

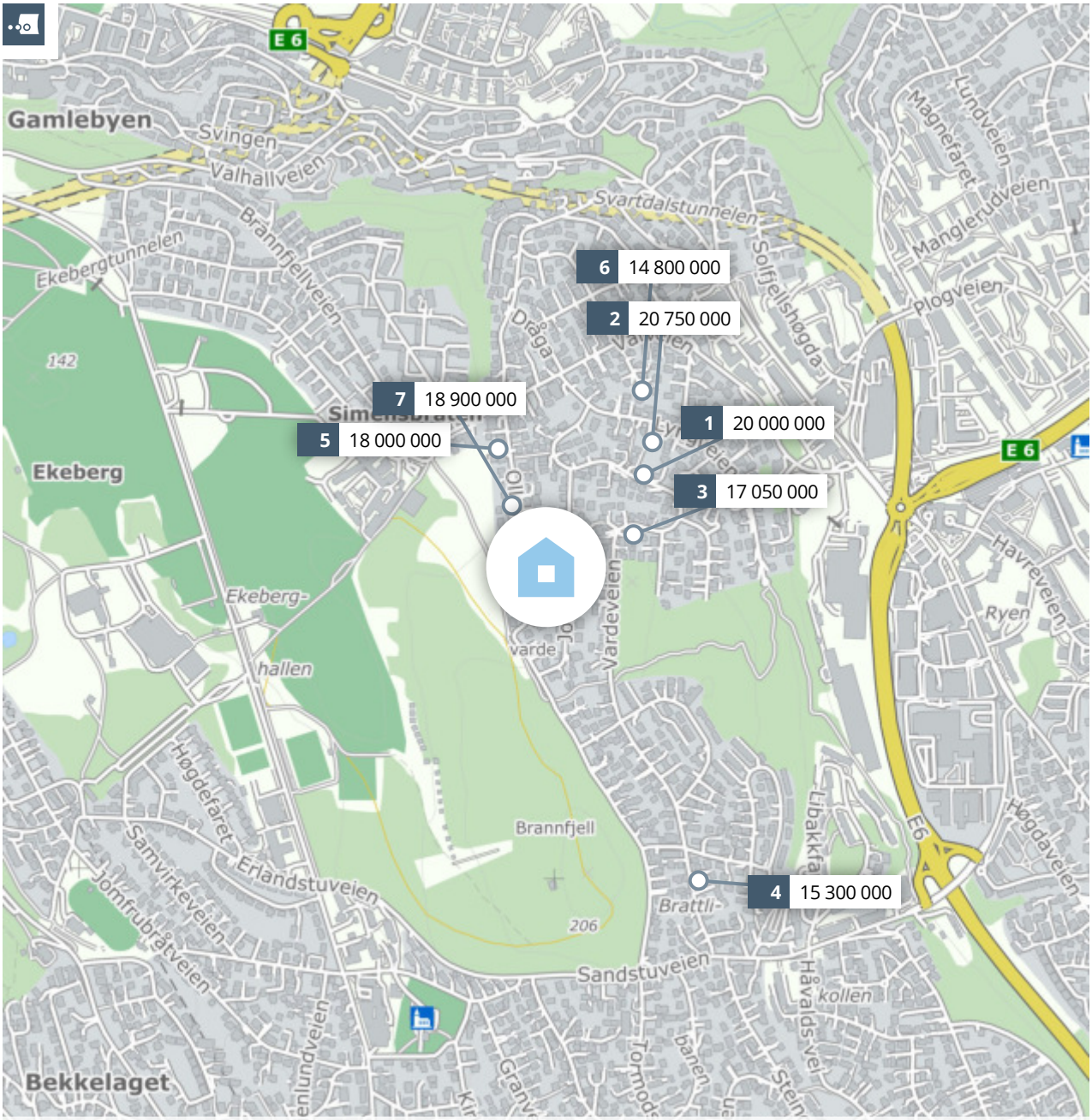
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BRISKEVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.02.2025

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: Anders Hartwig Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Briskeveien 3, 1182 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 149 BNR 147 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Verdivurdert til

21 000 000

-	21 000 000	69 307
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	303 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt					2 172 m²	
Byggeår					1927	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardeveien 12				24.09.2024	19 900 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**76 923**
	260 m²	1911	1 993 m²	- sov						
2	Lyngveien 13				29.08.2022	19 500 000	**20 750 000**	0	20 750 000	**86 458**
	240 m²	1930	883 m²	6 sov						
3	Vardeveien 24 A				14.02.2023	15 990 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**92 162**
	185 m²	1987	830 m²	3 sov						
4	Vardeveien 68 C				04.03.2024	15 500 000	**15 300 000**	0	15 300 000	**80 952**
	189 m²	1917	1 096 m²	4 sov						
5	Olleveien 5				22.10.2024	19 800 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**51 282**
	351 m²	1910	1 148 m²	5 sov						
6	Vårveien 17 A				29.10.2024	14 800 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**65 778**
	225 m²	1987	738 m²	4 sov						
7	Olleveien 15 B				10.05.2024	20 000 000	**18 900 000**	0	18 900 000	**96 429**
	196 m²	2024	1 297 m²	4 sov						

Briskeveien 3 er en stor og innholdsrik bolig over fire plan.

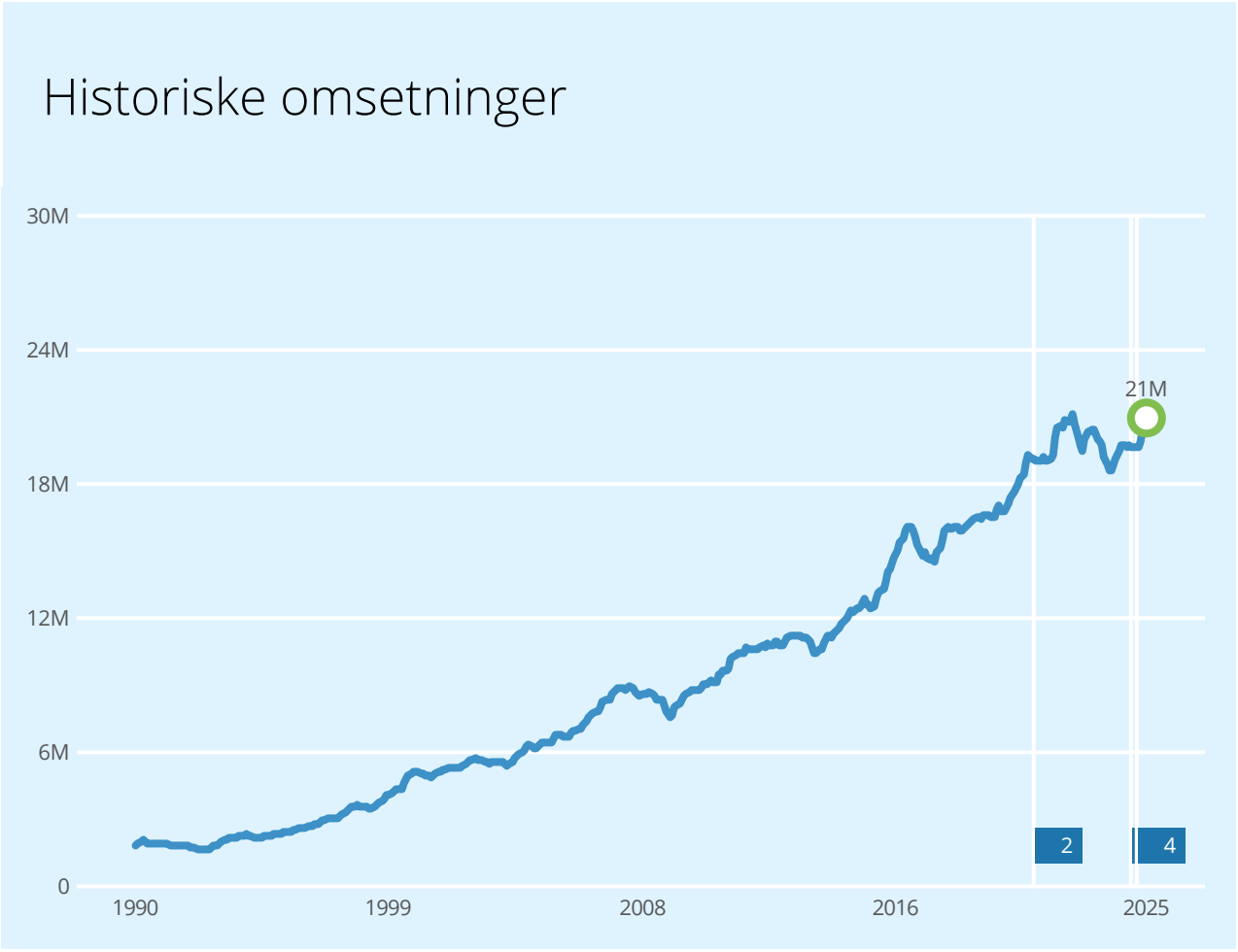
Eneboligen fremstår med pene farge- og materialvalg og lune, innbydende oppholdsrom men, også med et visst behov for modernisering. I eneboligens hoveddel er det en stor stue/spisestue med ildsted, et klassisk kjøkken, tre bad, badstue, to loftsrom, kontor og flere gode soverom. Bilen kan parkeres i garasje eller på egen gårdsplass. I boligen er det pt også to hybeler.

Beliggenheten er særdeles attraktiv, og eiendommens høye plassering sørger ikke bare for upåklagelige solforhold. Her er det også panoramautsikt over Oslo og omegn. Utsyn over Oslo nytes fra hele eiendommen, og solen kommer til sin rett på lune uteplasser og i en stor, frodig hage hvor det også er et uthus/anneks.

PrivatMegleren Panorama 14.02.2025

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 Enebolig
2 Andre småhus
3 Enebolig
4 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.1991		11.09.1991	-	1 300 000	-	1 300 000	5

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

Eneboliger til salgs i SIMENSBRÅTEN grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

12.8M
12.5M
12.2M
11 900 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.3M
11.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
166
dager

Eneboliger solgt i SIMENSBRÅTEN grunnkrets siste 6 mnd

9
eneboliger solgt

15.4M
15.1M
14 811 000 Prisantydning i snitt
14 599 000 Salgspris i snitt
14.2M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 793 SIMENSBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

71 182 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

69 307 Briskeveien 3 Totalpris 21 000 000

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:
Briskeveien 3
Gnr. 149 Bnr. 147 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-22-0660

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 45 91 50

E-post: andershartwig.thoresen@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