JEGERVEIEN 10 C

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Jegerveien 10 C, 0777 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 586, snr. 3

Areal (BRA): Enebolig 235 m²



Befaringsdato: 30.10.2023 **Rapportdato:** 02.11.2023 **Oppdragsnr.:** 15383-1782 **Referansenummer:** KN1945

Autorisert foretak: Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2007

Gå til side

UTVENDIG

Yttertak er tekket med glasert takstein fra byggeår. Det ble foretatt befaring av yttertaket i 2020 og noen takstein ble erstattet- dette i regi av eier.
Boligen har stål takrenner og nedløp fra byggeår.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig bordkledning fra byggeår.
Boligen er utvendig malt i 2023.
Takkonstruksjonen i sperrekonstruksjon/takstoler.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har malte hovedytterdører fra byggeår.
Det er utgang til markterrasse/have fra stue.

Balkong ut fra hovedsoverom- 6 kvm- nytt dekke i 2020.
Utvendig trapp til kjeller.

Gå til side

INNVENDIG

Kjeller:
Gulvflater: laminatgulv fra 2022, fliser og eik parkettgulv. Det er registrert bom i noen fliser i trappegang.
Veggflater: glatte malte veggflater i alle rom.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i kjellerstue- 2,41 meter.
Diverse downlights og spotlights skinner i himlinger.
1 etasje:
Gulvflater: fliser og eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater i alle rom.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,42 meter.
Downlights i alle rom- nye ledd downlights i stue fra 2021.
2 etasje:
Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater og malte veggflater.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,42 meter.
Loft etasje:
Gulvflater: parkettgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,49 meter til møne.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har elementpipe.
Peis i stue.

Boligen har malt tretrapp innvendig.

Innvendig har boligen profilerte formpressede innerdører.
2 fløyet dør med glass til stue.
Det er installert sentral støvsuger i boligen- sentral plassert i bod i kjeller.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 13 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Vaskerom: servant med skuffer under, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater på bad og malt innvendig tak.
Det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt i dusjsonens vegger.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.
Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.
Baderom med wc, servantskap, dusj i hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Hovedbad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater i våtsonen eller malte flater og malt innvendig tak med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 10 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassdør og innmurt hjørnebadekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Bad 2 etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater i våtsonen eller malte flater og malt innvendig tak med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 12 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Gå til side

KJØKKEN

Kjeller:
Ikea kjøkkeninnredning fra 2022, laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, liten induksjon platetopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap under benk.
Komfyrvakt og waterguard montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
1 etasje:
Laminat Høyglans kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, fliser over benk, ventilator vifte, flush limt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin (ny 2023 fra Miele) og mikroovn.
Frittstående kjøl/frys fra 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med vegghengt wc og søyleservant
Det er flislagt gulv og malte veggflater.
Varmekabler.
Mekanisk ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap plassert i bod.
Hovedstoppekran i bod.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Flexit sentral plassert på loft- kanaler er renset i 2023.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Egen måler for hybel.
EL billader montert i garasje fra 2019.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i boligen.
Verisure tyveri og brann alarm montert.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2007.
Boligen har betong såle og betonggrunnmur/sprøytebetong med innvendig isolert bindingsverk.

Tomten ligger i skrånende terrassert terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2007. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	64	53	11
1 etasje	72	72	0
2 etasje	72	71	1
Loft	27	27	0
Sum	**235**	**223**	**12**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

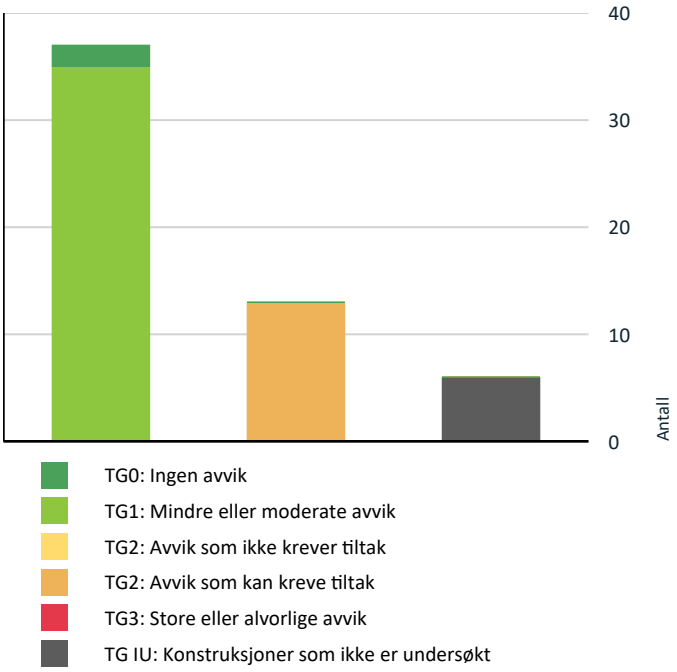
Gå til side

Enebolig

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noe slitt innredning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
2007	Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Yttertak er tekket med glasert takstein fra byggeår. Det ble foretatt befaring av yttertaket i 2020 og noen takstein ble erstattet- dette i regi av eier.

Nedløp og beslag

TG 1

Boligen har stål takrenner og nedløp fra byggeår.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig bordkledning fra byggeår.
Boligen er utvendig malt i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen i sperrekonstruksjon/takstoler.

Vinduer

TG 1

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører

TG 1

Boligen har malte hovedytterdører fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Det er utgang til markterrasse/have fra stue.

Balkong ut fra hovedsoverom- 6 kvm- nytt dekke i 2020.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp til kjeller.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Kjeller:
Gulvflater: laminatgulv fra 2022, fliser og eik parkettgulv. Det er registrert bom i noen fliser i trappegang.
Veggflater: glatte malte veggflater i alle rom.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i kjellerstue- 2,41 meter.
Diverse downlights og spotlights skinner i himlinger.
1 etasje:
Gulvflater: fliser og eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater i alle rom.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,42 meter.
Downlights i alle rom- nye ledd downlights i stue fra 2021.
2 etasje:
Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater og malte veggflater.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,42 meter.
Loft etasje:
Gulvflater: parkettgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,49 meter til møne.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

TG 2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe.
Peis i stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Rom Under Terreng — TG IU

Hulltaking i yttervegger i kjeller er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Innvendige trapper — TG 2

Boligen har malt tretrapp innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører — TG 1

Innvendig har boligen profilerte formpressede innerdører.
2 fløyet dør med glass til stue.

Andre innvendige forhold — TG 1

Det er installert sentral støvsuger i boligen- sentral plassert i bod i kjeller.

Oppvarming — TG 1

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på kjellerbad, kjellerstue, trappegang og vaskerom.
Varmekabler i entre/hall og toalettrom.

Varmekilder fungerer bra i følge eier.

VÅTROM

2 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.

2 ETASJE > HOVEDBAD

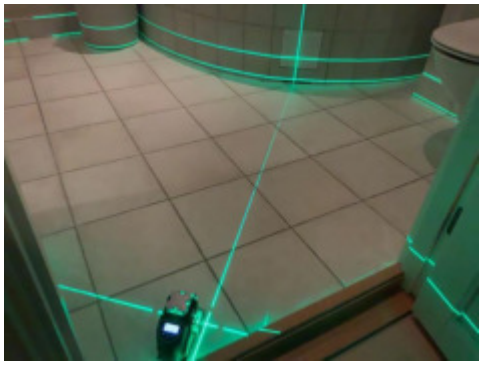
Overflater vegger og himling — TG 1

Det er flislagte veggflater i våtsonen eller malte flater og malt innvendig tak med downlights.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Overflater Gulv — TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 10 mm.



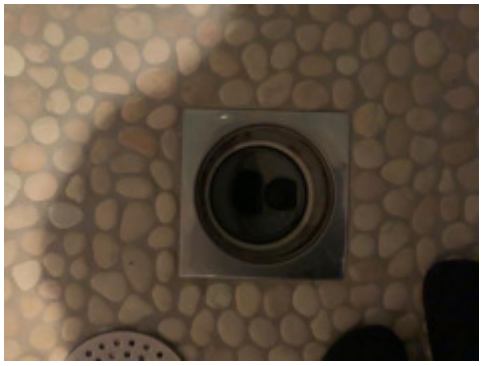
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt — TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2 ETASJE > HOVEDBAD

Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassdør og innmurt hjørnebadekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Ventilasjon
TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling
TG 1

Det er flislagte veggflater i våtsonen eller malte flater og malt innvendig tak med downlights.

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv
TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 12 mm.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning
TG 2

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon
TG 1

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 13 mm.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under skap, ikke mulig å besiktige.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom: servant med skuffer under, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Det er flislagte veggflater på bad og malt innvendig tak.

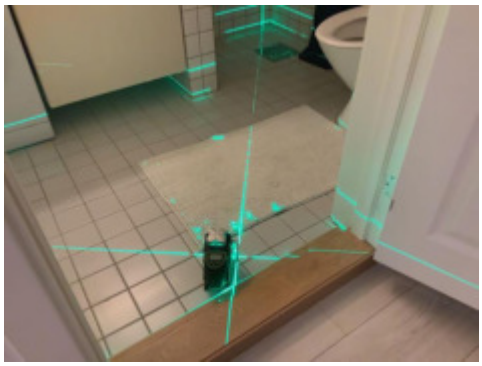
Det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt i dusjsonens vegger.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.



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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Baderom med wc, servantskap, dusj i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

Ventilasjon TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Overflater og innredning TG 2

Laminat Høyglans kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, fliser over benk, ventilator vifte, flush limt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin (ny 2023 fra Miele) og mikroovn.

Frittstående kjøl/frys fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av innredning bør på regnes.

1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > ÅPEN KJØKKENLØSNING

Overflater og innredning TG 1

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022, laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, liten induksjon platetopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap under benk.

Komfyrvakt og waterguard montert.

KJELLER > ÅPEN KJØKKENLØSNING

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 1

Toalettrom med vegghengt wc og søyleservant
Det er flislagt gulv og malte veggflater.
Varmekabler.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap plassert i bod.
Hovedstoppekran i bod.





Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Flexit sentral plassert på loft- kanaler er renset i 2023.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Egen måler for hybel.
EL billader montert i garasje fra 2019.

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 oppdatert? (årstall)
   2022 Ifbm nytt kjøkken i kjeller.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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 at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

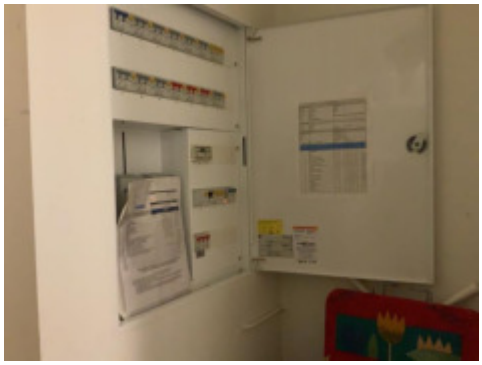
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.





Brannteknikse forhold

TG 0

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i boligen.
Verisure tyveri og brann alarm montert.

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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Dreneringen er fra 2007.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen har betong såle og betonggrunnmur/sprøytebetong med innvendig isolert bindingsverk.

Terrengforhold

TG 0

Tomten ligger i skrånende terrassert terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2007. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TOMTEFORHOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	64	53	11	Trappegang, Vaskerom , Garasje - inngang, Trimrom , Kjellerstue , Bad , Åpen kjøkkenløsning	Bod , Garderobe
1 etasje	72	72	0	Entré/hall, Toalettrom , Stue , Kjøkken med spiseplass	
2 etasje	72	71	1	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Hovedbad	Kott
Loft	27	27	0		
Sum	235	223	12		

Kommentar

gulv areal ikke målbart 9 kvm.
3 garasjeplasser hvor av 1 er bod-

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Innvendig oppgraderinger er foretatt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 3. etasje har ikke tilfredstillende rømningsvei iht.krav til oppholdsrom grunnet høyde over terreng, og det bør etableres tilfredstillende brannstige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2023	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Reidar Alexander Vigen ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	586		3	2290 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Jegerveien 10 C

Hjemmelshaver
Reidar Alexander Vigen

Eierandel
1 / 5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende enebolig i veletablert boligområde på Ris/Slemdal.
Boligen har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
Garasjeplass for 2 biler i felles garasjeanlegg.
Sportsbod i garasjeanlegget på kvm. (tidligere garasjeplass).

Enebolig fra 2007 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, boligens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved boligens bærende konstruksjoner.

Bolig med praktisk innvendig romløsning over 4 etasjer.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. 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. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/KN1945

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	18230313

Adresse	Jegerveien 10 c		
Postnummer	0777	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind Forsikring	**Polise/avtalenr.**	00021667658
Selger1fornavn	Reidar Alexander	**Selger1etternavn**	Vigen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

En og annen sølvkre vinterstid, tilnærmet borte etter kortvarig bruk av limfeller. Tidligere eier opplyste om at det hadde vært mus ved søppelbøtte kjøkken, utbedret via If forsikring. Ikke sett siden.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.10.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utbedret noen løse taksten og gått over hele taket i 2020, byggmester Jonassen. Resterende reservetaksten i garasjen.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Byggmester Jonassen

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet verandagulv og gått over og kontrollert taket og erstattet enkelte taksten og vinskyer.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Det er et balansert ventilasjonsanlegg hvor det rutinemessig er byttet filter

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Ved installasjon av elbil lader

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Hurtiglader for elbil

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Praktikantdel med egen inngang i underetasjen, ca 40 m2 med kjøkken/stue, toalett, walk in closet/bod og soverom. Praktikantdelen er ikke omsøkt og/eller godkjent som en separat boenhet.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.10.2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.10.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

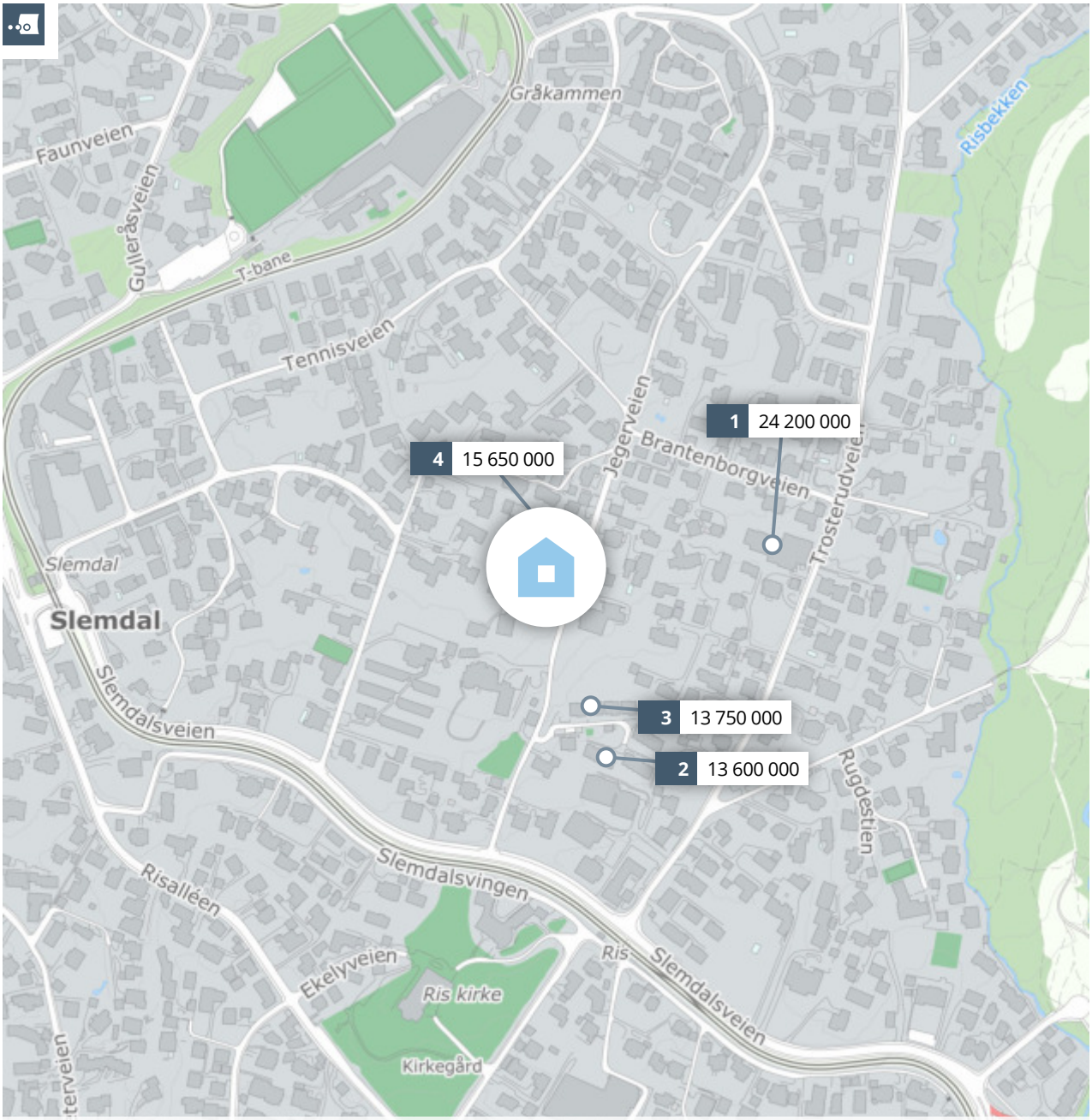
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

VIGEN, REIDAR ALEXANDER

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.10.2023



Meglers verdivurdering

JEGERVEIEN 10 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 02.11.2023

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: Axel Kolle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jegerveien 10 C, 0777 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 41 BNR 586 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLEMDAL

Verdivurdert til

18 200 000

-	18 200 000	81 614
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	223 m²
BRA	235 m²
Tomt	2 290 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

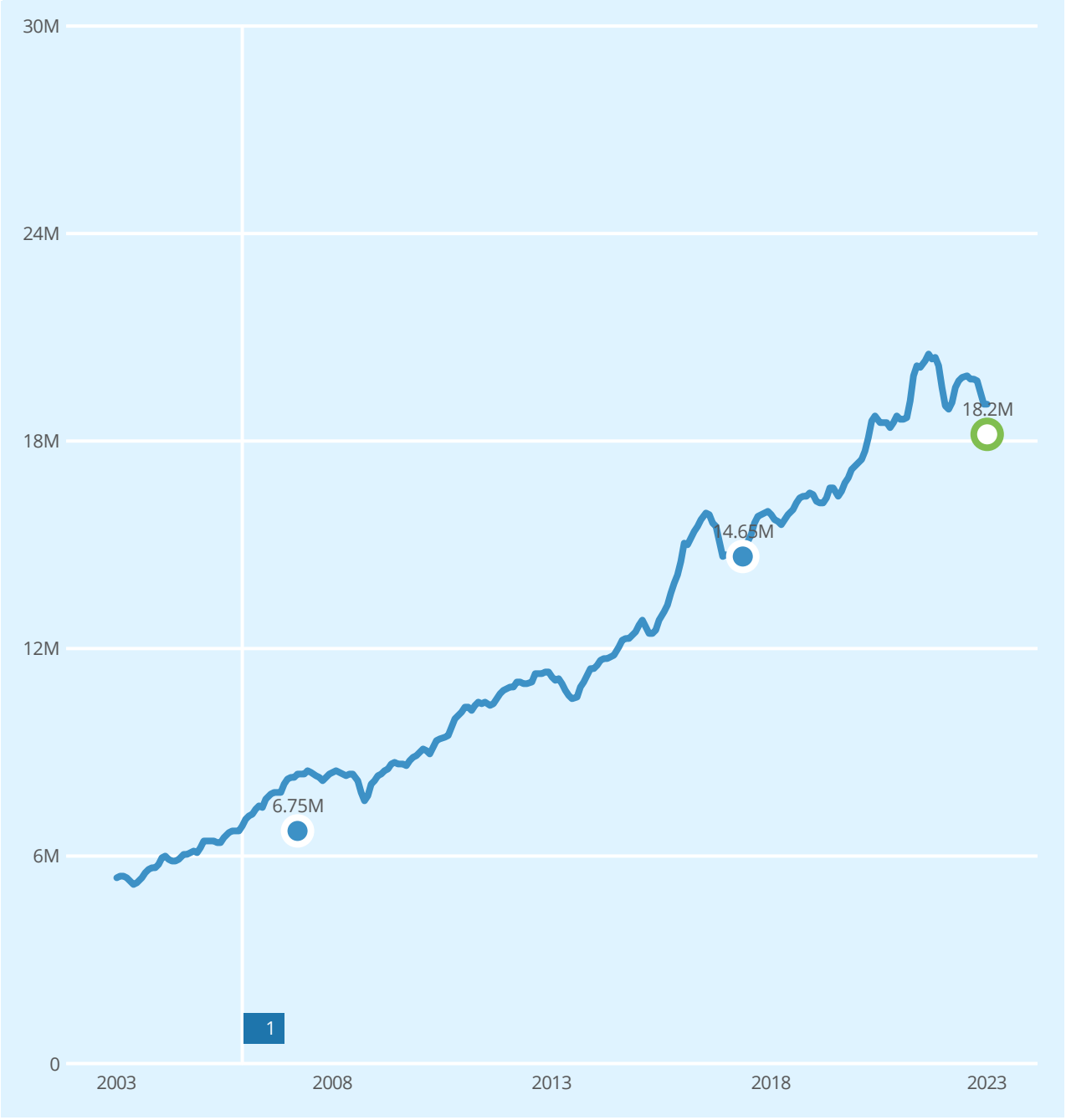
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trosterudveien 10 B 273 m² 2012 431 m² 5 sov	26.01.2023	23 800 000	**24 200 000**	0	24 200 000	**88 645**
2 Jegerveien 5 F 116 m² 2019 56 m² 4 sov	08.06.2022	12 900 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**117 241**
3 Jegerveien 7 F 134 m² 2019 91 m² 3 sov	08.09.2020	13 400 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**102 612**
4 Jegerveien 10 E 229 m² 2006 2 289 m² 3 sov	23.08.2017	15 400 000	**15 650 000**	-	15 650 000	**68 341**

Slemdal/Ris - Stor enebolig med praktikantdel. 3 garasjeplasser med direkte inngang til u.etg. Den ene benyttes i dag som bod. Lys og moderne bolig moderne materialvalg og praktisk planløsning. Barnevennlig beliggenhet nær barnehager, skole og idrettsanlegg. Kort vei til flotte turområder i Nordmarka.

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



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.06.2017		12.01.2018	14 900 000	14 650 000	0	14 650 000
03.05.2007		03.05.2007	-	6 750 000	-	6 750 000

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

88
eneboliger til salgs

22.8M
22.2M
21 337 000 Prisantydning i snitt
20.4M
19.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

46
eneboliger solgt

17 376 000 Prisantydning i snitt
16 503 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 614 Jegerveien 10 C Totalpris 18 200 000
79 966 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
73 884 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ark. Lorentz Gedde-Dahl MNAL
Bygdøy Alle 39
0265 OSLO

Dato: 15 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409829-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 10B	Eiendom:	41/586/0/0
Tiltakshaver:	Kjøsnes Eiendom AS	Adresse:	Anders Sandvigs vei 8, 6414 MOLDE
Søker:	Ark. Lorentz Gedde-Dahl MNAL	Adresse:	Bygdøy Alle 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - JEGERVEIEN 10B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hus 1, 2 og 3.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.07.

Endret ansvarshavende for PRO/KPR/UTF/KUT – Oppmålingsteknisk prosjektering og plassering er godkjent. Asker oppmåling AS byttes ut med Nedrums oppmåling AS.

Ferdigattest for riving av garasje må foreligge før brukstillatelse for hus 4 kan gis.
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Per-Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:
Kjøsnes Eiendom AS, Anders Sandvigs vei 8, 6414, MOLDE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ark. Lorentz Gedde-Dahl MNAL
Bygdøy Alle 39
0265 OSLO

Dato: 01 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409829-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 10B	Eiendom:	41/586/0/0
Tiltakshaver:	Kjøsnes Eiendom AS	Adresse:	Anders Sandvigs vei 8, 6414 MOLDE
Søker:	Ark. Lorentz Gedde-Dahl MNAL	Adresse:	Bygdøy Alle 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - JEGERVEIEN 10B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 ~~og~~ Forskrift om saksbehandling ~~og~~ kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hus 4.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.07.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig ~~tett~~ by, Elektronisk

Per-Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Kjøsnes Eiendom AS, Anders Sandvigs vei 8, 6414 MOLDE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12-06-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200409829 - 64**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Jegerveien 10 B

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
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	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.

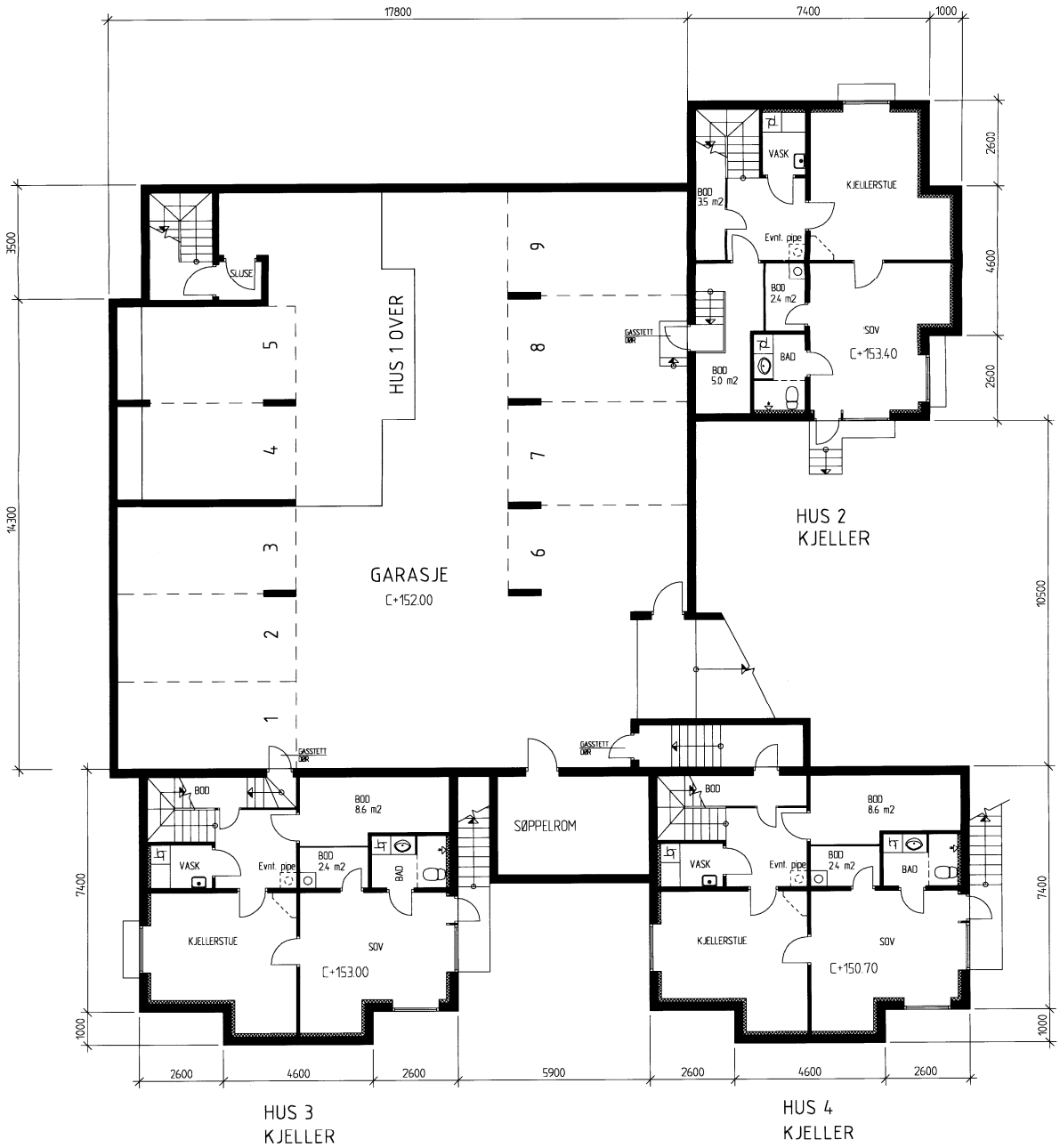
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



16

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- KONTRAKTSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato:
A	HUS 1 FLYTTET OG DREIET 90°. HUS 3 FLYTTET 2.1 m MOT HUS 4.	BHB	LGD	01.06.05

Byggherre:

KJØSNES EIENDOM AS

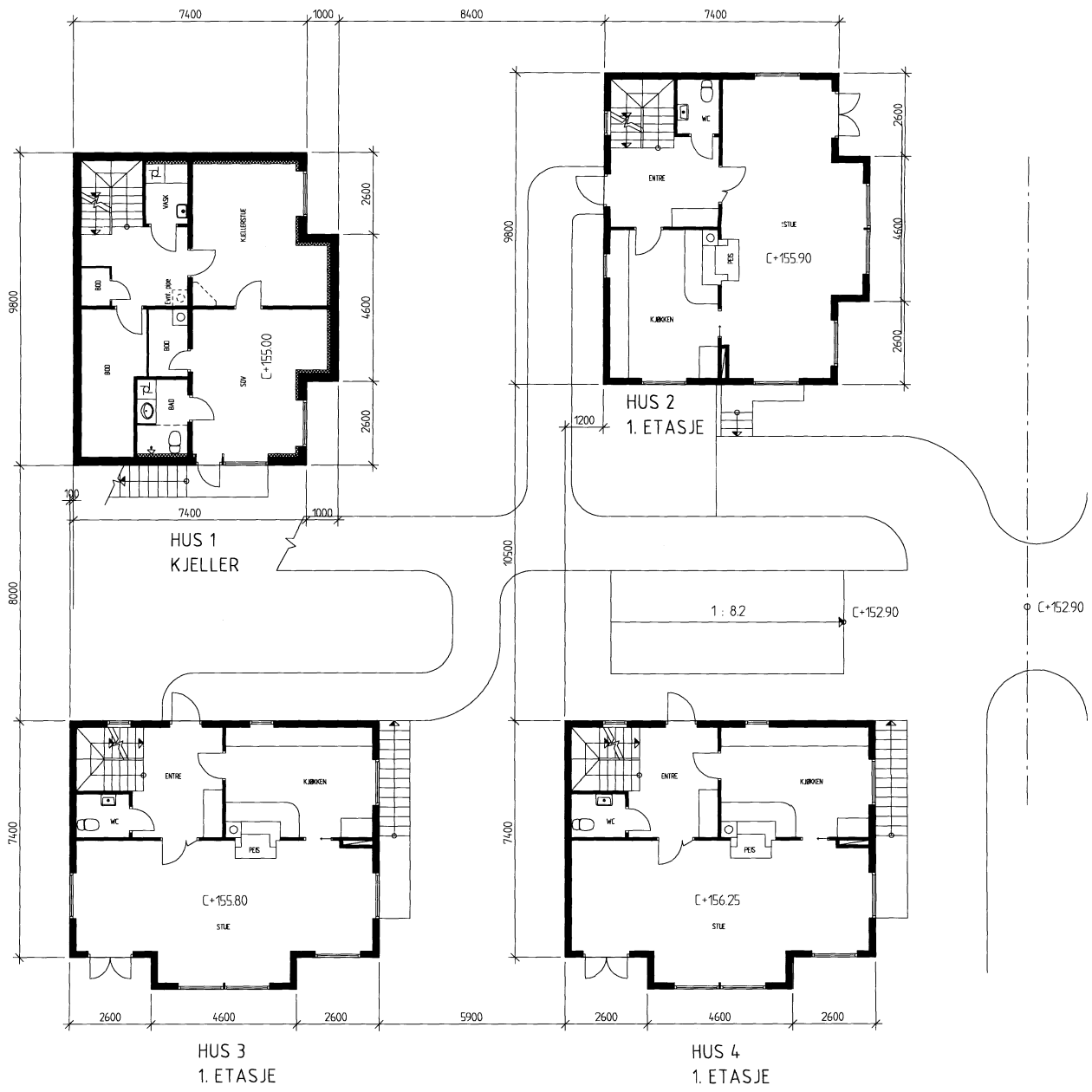
Prosjekt:

JEGERVEIEN 10 B
PLAN PARKERING
PLAN KJELLER – HUS 2, 3 OG 4

Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: –
Mål: 1:100
Dato: 02.08.04
Datofil: –
Tegn.nr: E01
Rev. A

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 – Fax: 22446805



17

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
KONTRAKTSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato:
A	HUS 1 FLYTTET OG DREIET 90 °. HUS 3 FLYTTET 2.1 m MOT HUS 4.	BHB	LGD	01.06.05

Byggherre:

KJØSNES EIENDOM AS

Prosjekt:

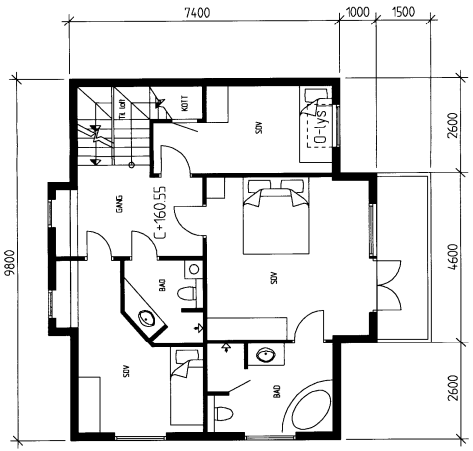
JEGERVEIEN 10 B
PLAN KJELLER - HUS 1
PLAN 1.ETASJE - HUS 2, 3 OG 4

Tegnet av: Bj. Bolstøy
Kontr. av: –
M/B: 1:100
Dato: 02.08.04
Datafil: –

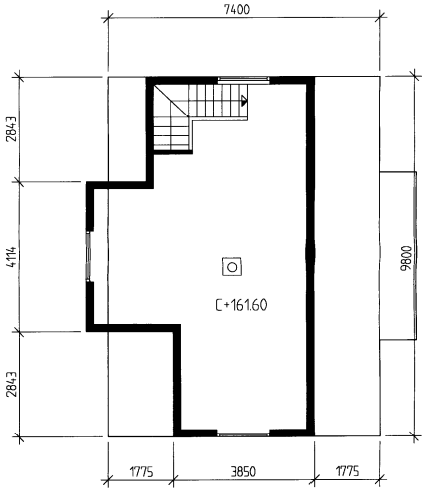
Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax: 22446805

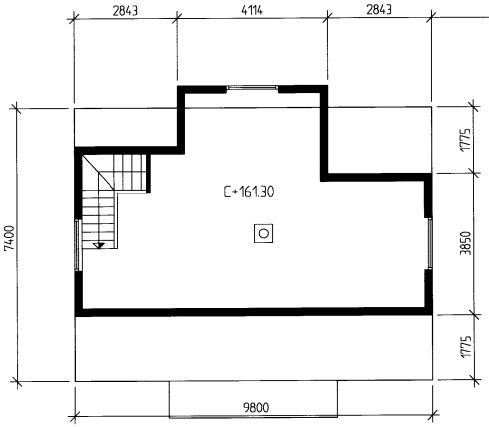
Tegn.nr: E02 | Rev: A



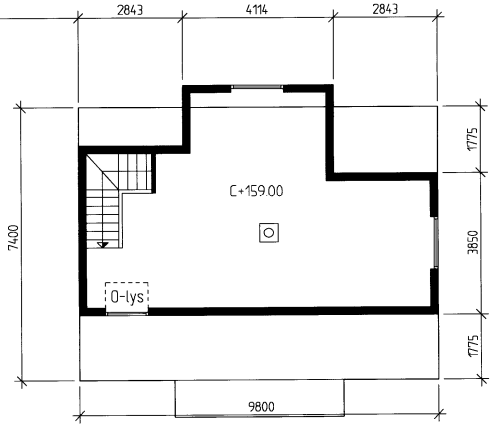
HUS 1
2. ETASJE



HUS 2
LOFT



HUS 3
LOFT



HUS 4
LOFT

19

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- KONTRAKTSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato:
A	HUS 1 FLYTTET OG DREIET 90°. HUS 3 FLYTTET 2.1 m MOT HUS 4.	BHB	LGD	01.06.05

Byggherre:

KJØSNES EIENDOM AS

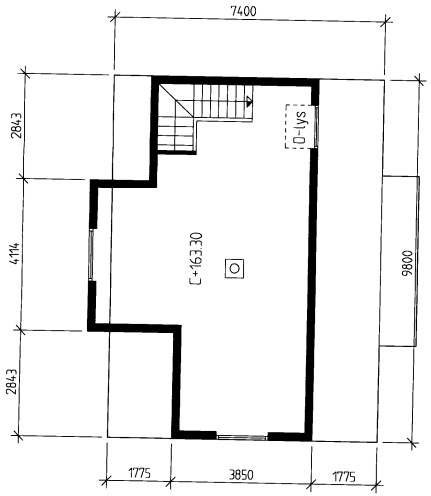
Prosjekt:

JEGERVEIEN 10 B
PLAN 2.ETASJE - HUS 1
PLAN LOFT - HUS 2, 3 OG 4

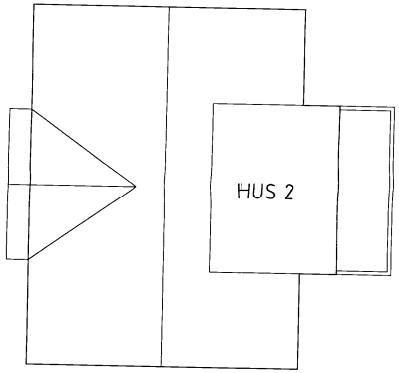
Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: –
Mål: 1:100
Dato: 02.08.04
Datafil: –
Tegnr.: E04
Rev.: A

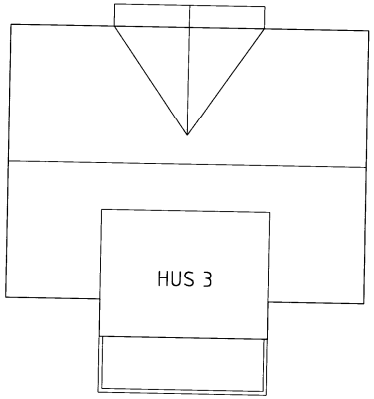
Arkitekt:

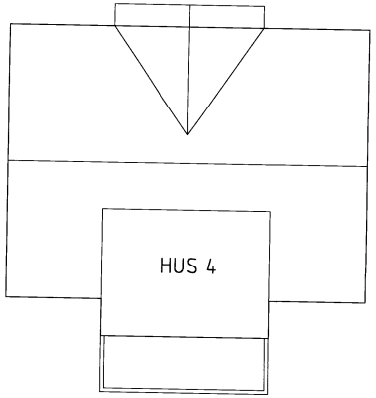
LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805



HUS 1
LOFT







20

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- KONTRAKTSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato:
A	HUS 1 FLYTTET OG DREIET 90°. HUS 3 FLYTTET 2.1 m MOT HUS 4.	BHB	LGD	01.06.05

Byggherre:

KJØSNES EIENDOM AS

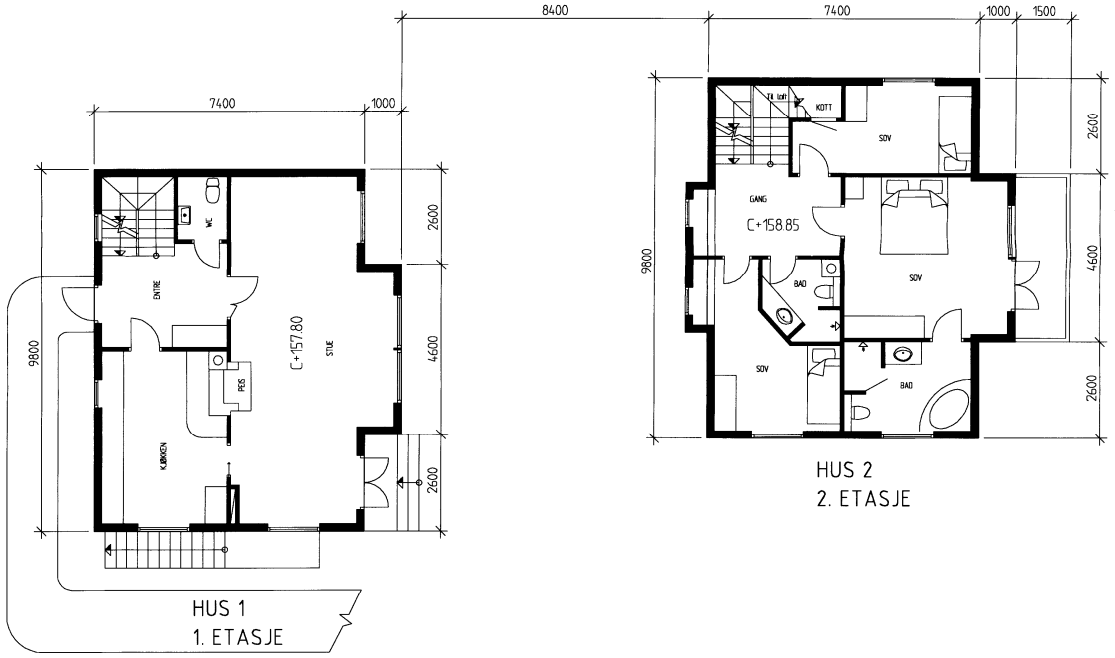
Prosjekt:

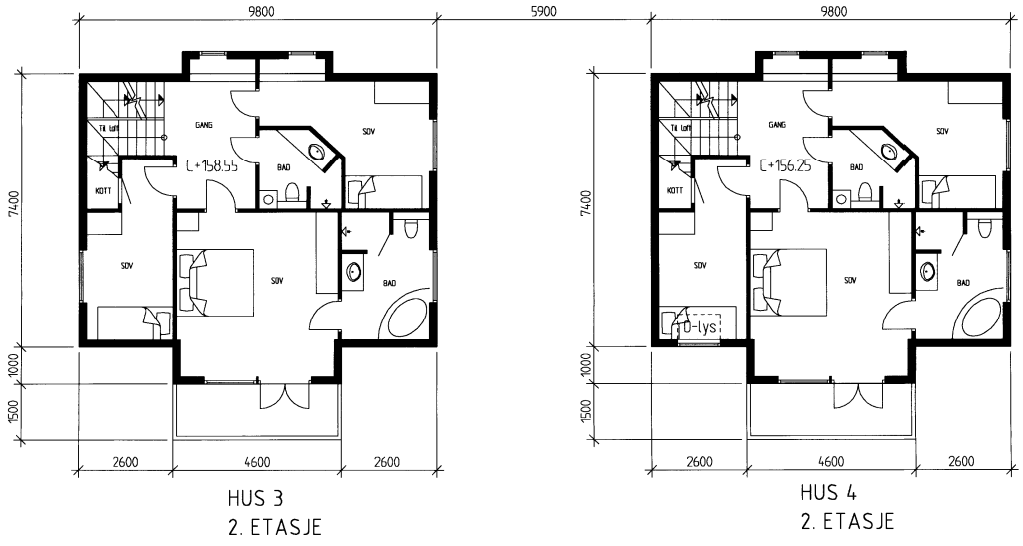
JEGERVEIEN 10 B
PLAN LOFT
HUS 1

Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: –
Mål: 1:100
Dato: 02.08.04
Datafil: –
Tegnr.: E05
Rev.: A

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805





18

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- KONTRAKTSTEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
A	HUS 1 FLYTTET OG DREIET 90°. HUS 3 FLYTTET 2.1 m MOT HUS 4.	BHB	LGD	01.06.05

Byggherre:

KJØSNES EIENDOM AS

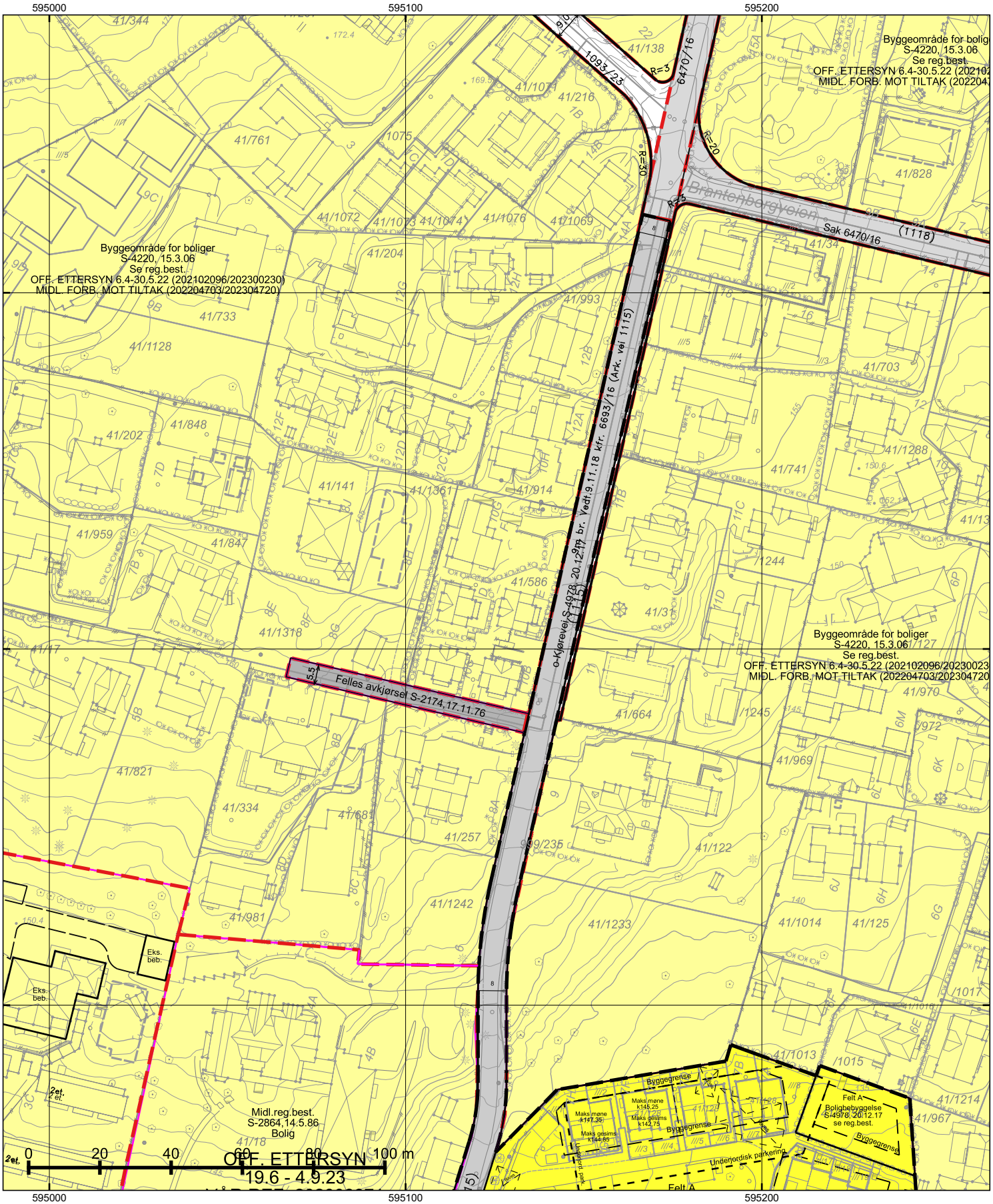
Prosjekt:

JEGERVEIEN 10 B
PLAN 1.ETASJE - HUS 1
PLAN 2.ETASJE - HUS 2, 3 OG 4

Tegnet av: Bj. Boisøy
Kontr. av: –
Målt: 1:100
Dato: 02.08.04
Datafil: –

Arkitekt:
LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnnr: E03 | Rev. A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2023
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.

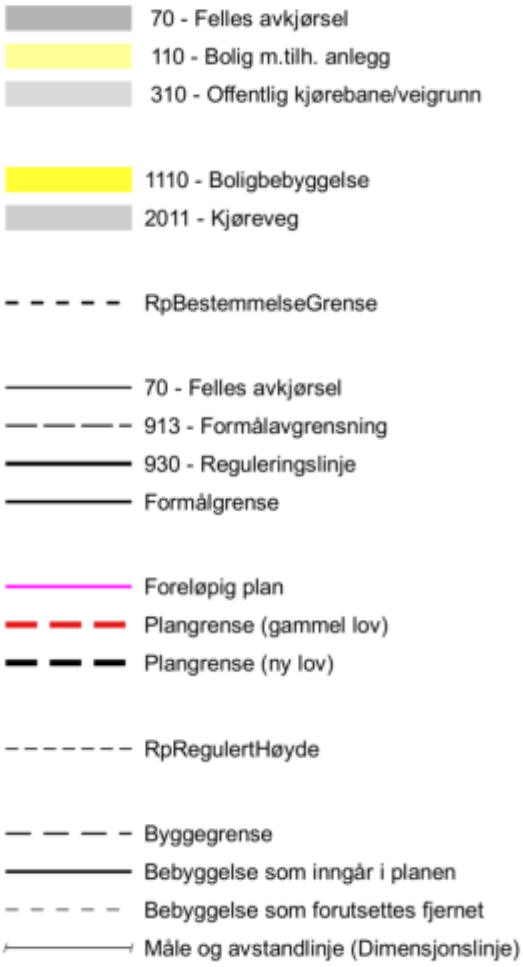
PlottID/Best.nr: 230806/ 86480750
Adresse: JEGERVEIEN 10C
Gnr/Bnr: 41/586

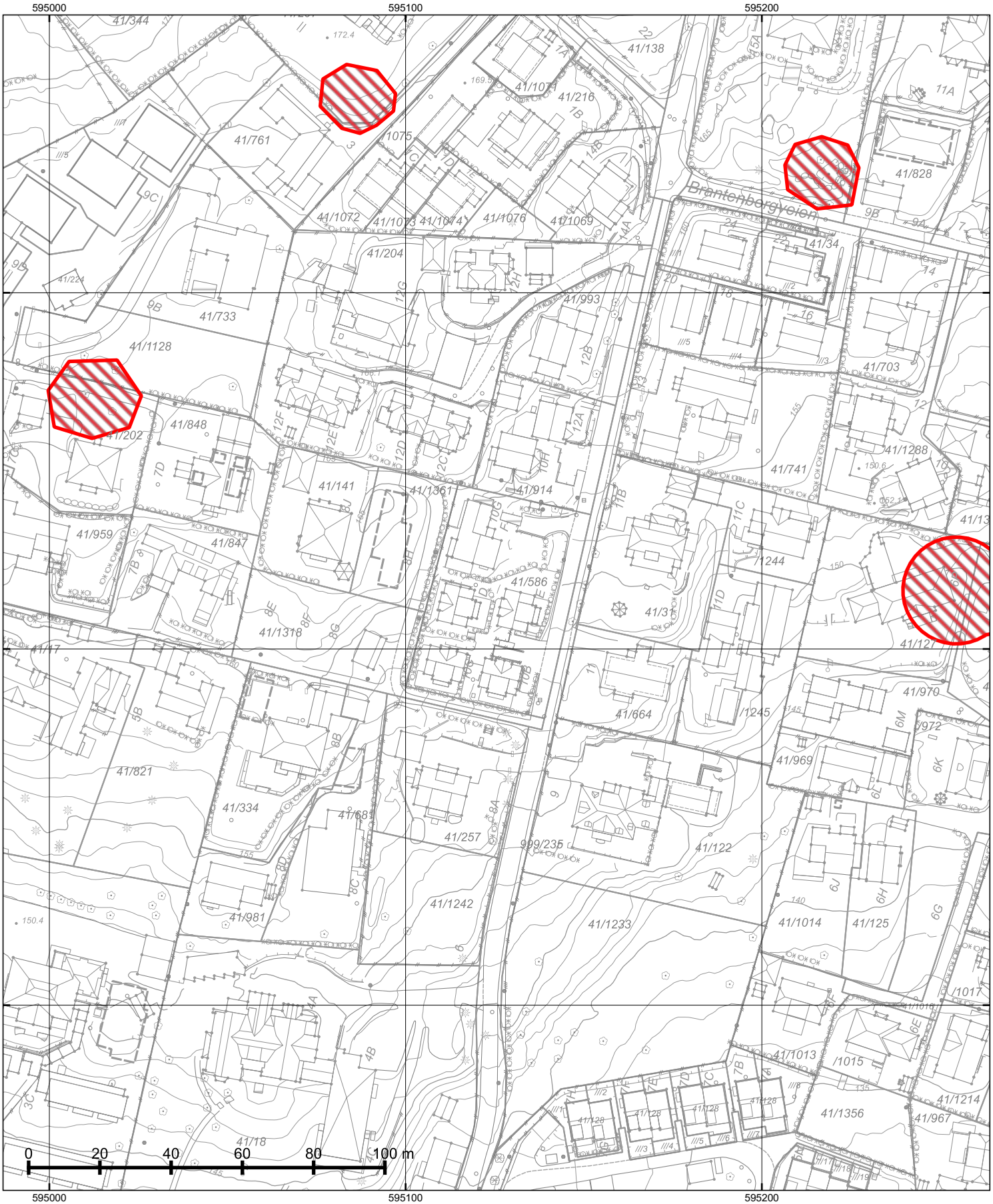
Deres ref.: 14352/ WM120_17_3003181
Kommentar:

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: 30.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

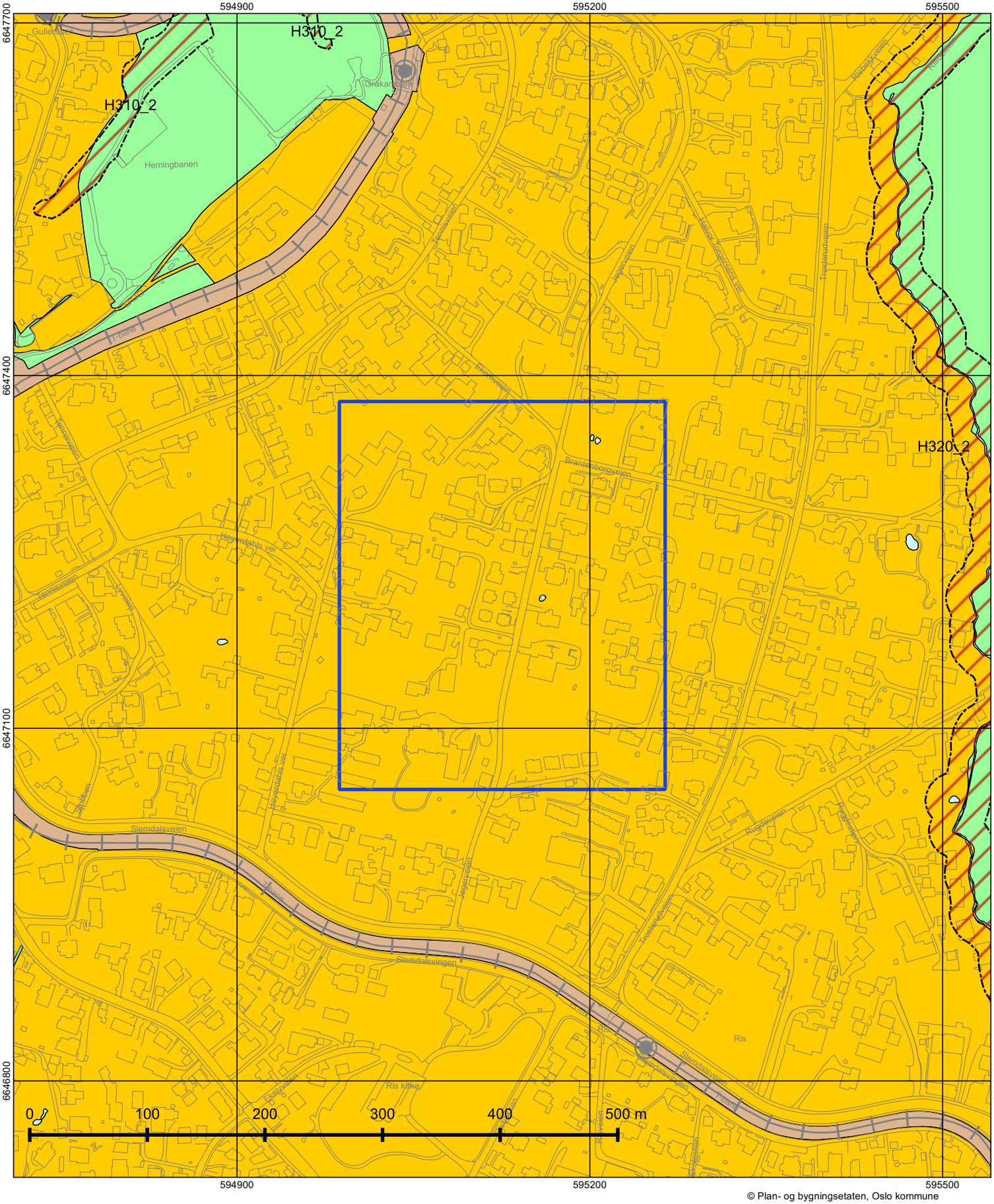
Naturmangfold

– 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: 230806/ 86480750
Adresse: JEGERVEIEN 10C
Gnr/Bnr: 41/586

Deres ref.: 14352/ WM120_17_3003181
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: 30.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230806/86480750
Deres ref.: 14352/ WM120_17_3003181

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

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

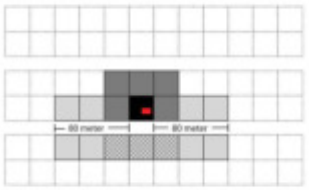
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

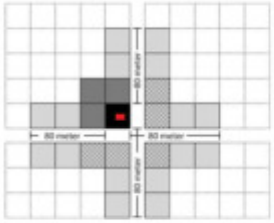
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

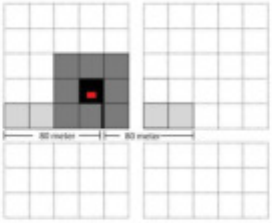
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

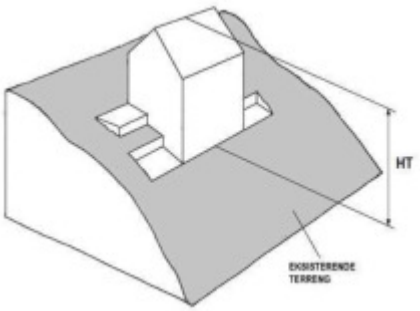
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

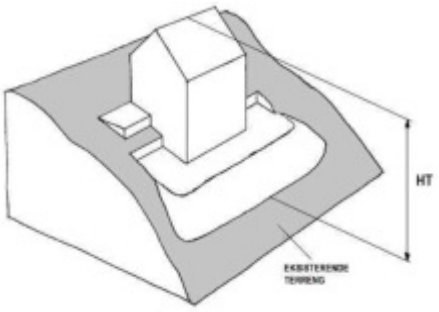
Følgende høyder tillates:

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

S-4978

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Jegerveien 5 og del av Jegerveien

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201501276

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4978

Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JEGERVEIEN 5 OG DEL AV JEGERVEIEN
Gnr. 41, bnr. 128 og del av gnr. 999, bnr. 235 mfl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201501276, datert 02.11.2015, revidert 08.12.2016 og 07.04.2017.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse - felt A og B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjøreveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse - felt A og B

§ 3.1 Utnyttelse
Det tillates en utnyttelse på maks % BYA = 24 %.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA som 18 m^2 per plass.

§ 3.2 Plassering
Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Trafo, avfallshåndtering, postkassestativ, trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe tillates plassert utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra kant regulert vei.

Underjordisk garasje- og bodanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsegrense som vist plankartet. Trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe for garasje- og bodanlegg tillates utenfor bestemmelsegrensen.

Det tillates terrengbearbeidinger og forstøtningsmurer på høyde inntil 1 meter med utgangspunkt i eksisterende terreng. Omkring innkjøring, nedkjøringsrampe, ved gjesteparkering, ved nedkjøringsvei til fellesområdet og rundt bebyggelse over parkeringsrampe i nordre byggefelt, samt rundt bebyggelsen sør for gjesteparkeringen tillates det større terrengbearbeidinger og murer under forutsetning av at terrenget fremstår beplantet og naturlig.

§ 3.3 Høyder

Felt A:

Bebyggelse i nordvestre del tillates oppført med maksimal gesims- og mønehøyde som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal nedtrappes i henhold til regulerte høyder mellom de to maksimale høydeangivelsene.

Øvrig bebyggelse kan ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Trappe-/heishus og ventilasjonsoppbygg tillates med maksimal høyde 4 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.

Ved etablering av takterrasser tillates maks gesimshøyde økt med 2,2 m i området hvor takterrassen etableres. Takterrasser tillates kun mot syd. Takterrasse skal maks være 3 meter bred.

Felt B:
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3.4 Utforming

Felt A og B:
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter, med helhetlig arkitektonisk uttrykk og materialbruk.

Felt A:
Det tillates kun vertikaldelte rekkehus og tomannsboliger. Hver enkelt boenhet skal ha en grunnflate med maks dybde 11 meter og maks bredde 7 meter. Hver boenhet skal forskyves med minimum 1 meter i horisontalplanet i forhold til tilgrensende boenhet. I vertikalplanet skal hver boenhet avtrappes med eksisterende terreng. Takterrasser tillates, ref. § 3.3.

Trappehus fra parkeringskjeller skal ha estetiske kvaliteter og transparent fasade ved inngang. Trafo skal søkes integrert i omgivelsene ved bruk av vegetasjon eller ved hjelp av bebyggelsens karakter.

Murer og terrengoverganger skal fremstå funksjonelle og naturlige, for eksempel ved at de utformes som sittekanter eller terrasseringer av terrenget.

§ 3.5 Uteoppholdsareal

Felt A:
Det skal settes av minimum 300 m^2 uteoppholdsareal per tomannsbolig, og minimum 100 m^2 per rekkehusleilighet. Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet. Felles gangveier innenfor bom ved

gjesteparkering kan medregnes i felles uteoppholsdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal for felt A:

Minimum 25 % av minimumskravet til uteoppholdsarealet for boligene skal være felles og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det skal opparbeides et stort, sentralt og sammenhengende felles uteoppholdsareal for feltet. Felt A skal planlegges med kjørbare permeable gangveier. Det skal opprettes en gangforbindelse ned til det sydøstlige hjørnet av tomten.

Det skal plantes minimum 10 trær med minimum stammeomkrets på 30 cm innenfor planområdet før det gis midlertidig brukstillatelse. Trærne skal markeres på utomhusplanen. Sonen mellom Jegerveien og parkeringsrampe skal beplantes slik at den fremstår som grønn.

Felt B:
Det skal settes av minimum 200 m^2 uteoppholdsareal per enebolig, minimum 300 m^2 per tomannsbolig, og minimum 100 m^2 per rekkehusleilighet.
For eventuell ekstra boenhet/leilighet i enebolig gjelder: minimum 100 m^2 uteoppholdsareal per boenhet større enn eller lik 55 m^2 BRA.
Minimum 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet mindre enn 55 m^2 BRA.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

§ 3.6 Parkering
Ved garasjeanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.
I felt A skal det avsettes 1,7 parkeringsplasser per boenhet i hvorav minimum 25 % skal være gjesteparkeringsplasser og 1 plass tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Alle parkeringsplasser med unntak av 5 plasser skal anordnes under terreng. Felles parkeringsplasser på terreng skal ikke være overbygd. Det skal avsettes 4 p-plasser for felt B i felt A.

§ 3.7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, felles uteoppholdsareal, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal for bil, oppstillingsplass for brannbil, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt ny beplantning og plassering av nye trær. Trafo, avfallshåndtering, postkassestativ, trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe til garasjeanlegg skal vises på utomhusplanen. Utomhusplanen skal suppleres med terrengsnitt med nytt og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Før midlertidig brukstillatelse gis for hvert enkelt felt skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg

Arealet skal være offentlig. Dagens kjøreareal skal reasfalteres.

§ 6 Miljøforhold

§ 6.1 Overvann

- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk.

§ 6.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

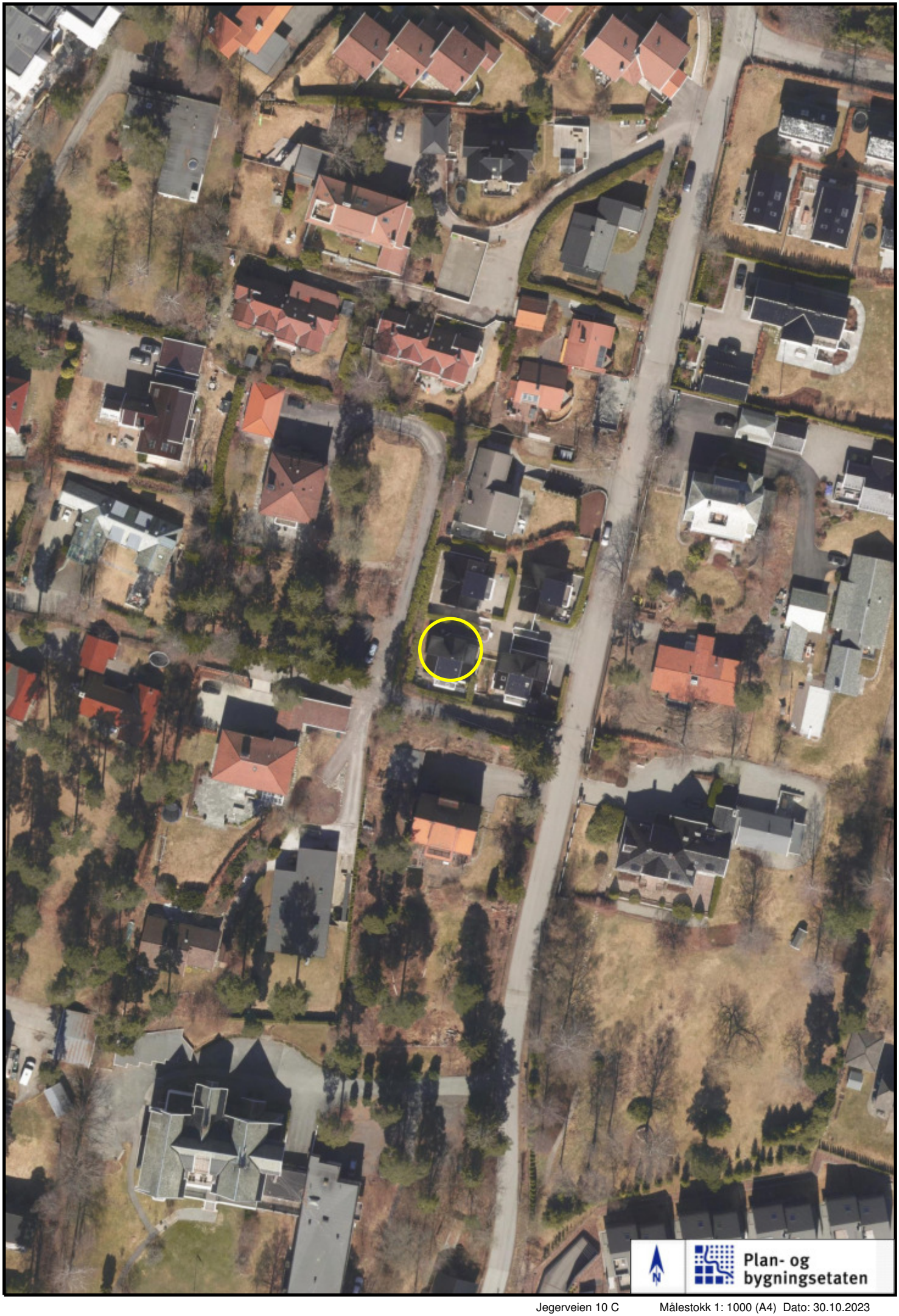
Før det gis midlertidig brukstillatelse i Jegerveien 5 (felt A) skal eksisterende kjøreareal i Jegerveien innenfor planområdet reasfalteres.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem



Jegerveien 10 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.10.2023

Oversiktskart

Adr.:	Jegerveien 10 C	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	41 / 586	Skolekrets (2020/2021):	SLEMDAL



Dato: 30.10.2023 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Garnæs
JEGERVEIEN 10C

Dato: 30.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86480750
7477991

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 586

Vi viser til bestilling av 20231030 for JEGERVEIEN 10C.

GNR. 41 BNR. 586

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1955.

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

2291 m²

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

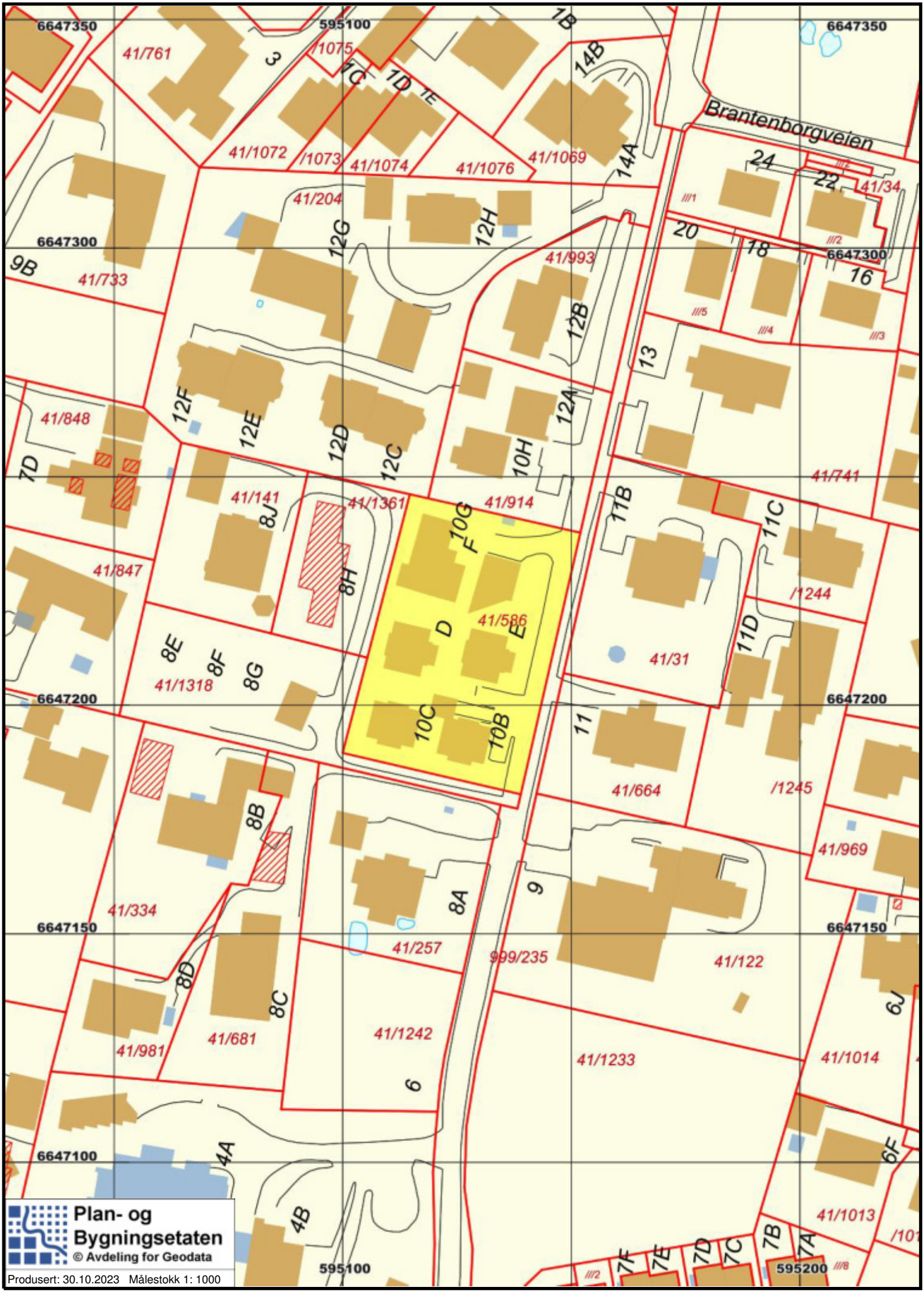
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 30.10.2023 Målestokk 1: 1000

PRIVATMEGLEREN

¨FF Øyvind Stensby 91690596
v/ Øyvind Stensby

Oppdragsnr	Eiendomsmegler	Telefon	Vår dato
18-23-0313	Emilie Garnæs	99 37 46 10	30.10.2023

Salg av eierseksjon i ¨FF Øyvind Stensby 91690596

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

Adresse: Jegerveien 10 c, 0777 Oslo
Hjemmelshaver(e): Reidar Alexander Vigen
Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 586 Snr. 3 i Oslo kommune

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

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
Vi er et lite sameie, og er ikke underlagt regler for årsberetning og budsjett.
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
Hver eier har ansvar for å måke, rydde, feie og bidra til å holde garasjen og fellesområder i orden **-**
Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

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

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

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

Med vennlig hilsen

Emilie Garnæs

Eiendomsmegler MNEF Emilie Garnæs

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 586 Snr. 3 i Oslo kommune
Adresse: Jegerveien 10 c, 0777 Oslo
Onr. 18-23-0313

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1000

Felleskostnader inkluderer Strøm garasje, forbruksmateriale, felles utstyr

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1000

Utestående krav: 0 pr 31/10

Forsikret i Polisenr Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

Nei. Eiere har selv ansvar for samtlige kommunale /offentlige avgifter og forsikring

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

Dette er sendt til hver enkelt huseier. Skal bygges en garasje for JV 8 (Sendt til Alexander)

Eventuell annen informasjon:

Sameiet gjelder kun driftskostnader til garasje. Hver eier har ansvar for å måke, rydde, feie og bidra til å holde garasjen og fellesområder i orden

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	NA
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	NA
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	NA
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	NA
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	2 garasjeplasser til 10 c

Gebyr(er):

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

Styreleder i sameiet

Navn:	Øyvind Stensby
Adresse:	Jegerveien 10b
Telefon:	91690596
Fax:	Tuller du?
E-post:	Oyvind_stensby@hotmail.com

Send svar til: **emilie.garnaes@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____/_____

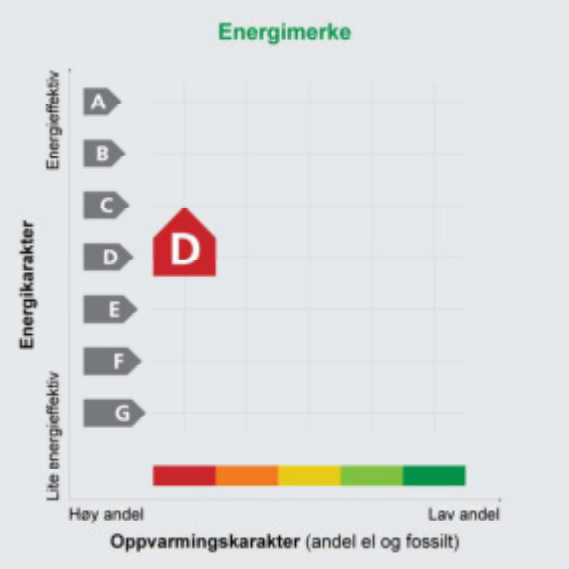
_____

Forretningsførers stempel/underskrift

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jegerveien 10 C
Postnr	0777
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	586
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	81798168
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-782550
Dato	06.06.2017



Eier	David Eriksen
Innmeldt av	David Eriksen

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: 26 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Skatteetaten

Dato
30.10.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 41 Bnr 586 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Jegerveien 10C, 0777 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 4 362 936
Som sekundærbolig:	kr 15 706 570

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 30.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 30.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/586 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jegerveien 10C 0777 OSLO
Fakturamottaker:	Jegerveien 10 B-F Sameiet v/ Soveig , Jegerveien 10 F 0777 OSLO
Eiernavn:	Jegerveien 10 B-F Sameiet

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 30.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/586/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jegerveien 10C 0777 OSLO
Fakturamottaker:	Vigen Reidar Alexander Jegerveien 10 C 0777 OSLO
Eiernavn:	Vigen Reidar Alexander

Kommunale avgifter	NOK 26 811,63
Eiendomsskatt	NOK 24 648,00
Totalt	NOK 51 459,63

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	24 648,00
Feie- og tilsynsgebyr	255,00
Renovasjonsgebyr	10 427,55
Vann- og avløpsgebyr	16 129,08
Totale avgifter	**51 459,63**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

18-23-0313 Jegerveien 10 c - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 41 Bnr: 586 Snr: 3

Data uthentet: 25.10.2023 kl. 09:43
Oppdatert per: 25.10.2023 kl. 09:43

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/319212-1/200
12.01.2018 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK
KJØPER:Vigen Reidar Alexander
Fnr: [redacted]

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1958/6635-2/105
16.06.1958

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/8453-1/105
30.06.1964

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/8812-1/105
04.07.1964

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/8915-2/105
07.07.1964

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 8815/1964
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/12803-1/105

ERKLÆRING/AVTALE

05.10.1964
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/14976-1/105
13.11.1964
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/2157-1/105
17.02.1965
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/71733-1/105
20.10.2004
ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Jegerveiens bredde.
Konsekvenser ved tilbaketrekking
Forpliktelse til vederlagsfritt å overdra nødvendig veigrunn til Oslo Kommune.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-41/586
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 25.10.2023 kl. 09:47 av Axel Kolle

2006/17366-2/105
10.03.2006
ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 25.10.2023 kl. 09:47 av Axel Kolle

2018/319230-1/200
12.01.2018 21:00
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK
PANTHAVER:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551

GRUNNDATA

2006/17366-1/105
10.03.2006
SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/5
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Kopi bestilt: 25.10.2023 kl. 09:47 av Axel Kolle
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 50
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-17-0168 (Axel Kolle)
Vår referanse: 1188794/4500955
Bestilling: C1 2017-06-01 103

Dato
01.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17366	10.3.2006	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	586	0	1

☒ 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 wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. 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: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

Hovedstaden Utbyggingsselskab AS
v/ Thomas B Carlsen
PB 245 Skøyen, 0213 Oslo

Rett kopi bekreftes

TINGLYST
DAGBOKNR: 17366
10 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT
BYSKRIVERSEMBETET

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	41	586		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Oluf Chr Bøckman	

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum tellere: 5 = nevner: 5

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr 17366 Tinglyst 10.03.2006 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
23/10 05	Thomas B Carlsen

HOVEDSTADEN UTBYGGINGSSELSKAB AS
v/ THOMAS B CARLSEN

SignForm 05/2001

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 23/10 05	Thomas B. Carlsen HOVEDSIKKERHETSBYGGMASTER AS v/ THOMAS B. CARLSEN	STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

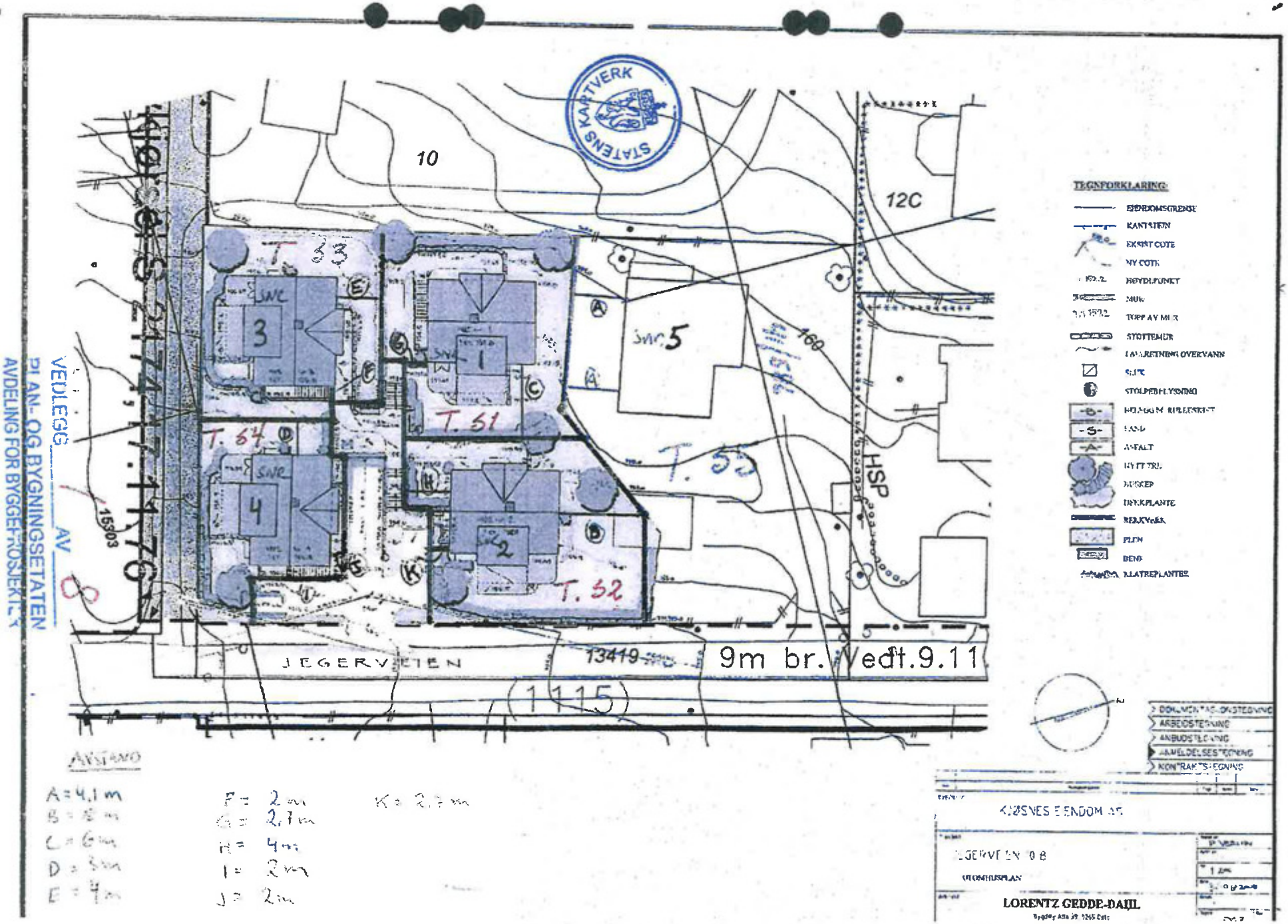
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
41	586		1-5	OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
7/3 2006 Bent Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

Dato	Partenes underskrift
23/10-05	Thomas B. EC — HØVE OG JAHREN UTBYGGINGSELSKAP AS / Thomas B. Carlsen



VEDLEGG AV

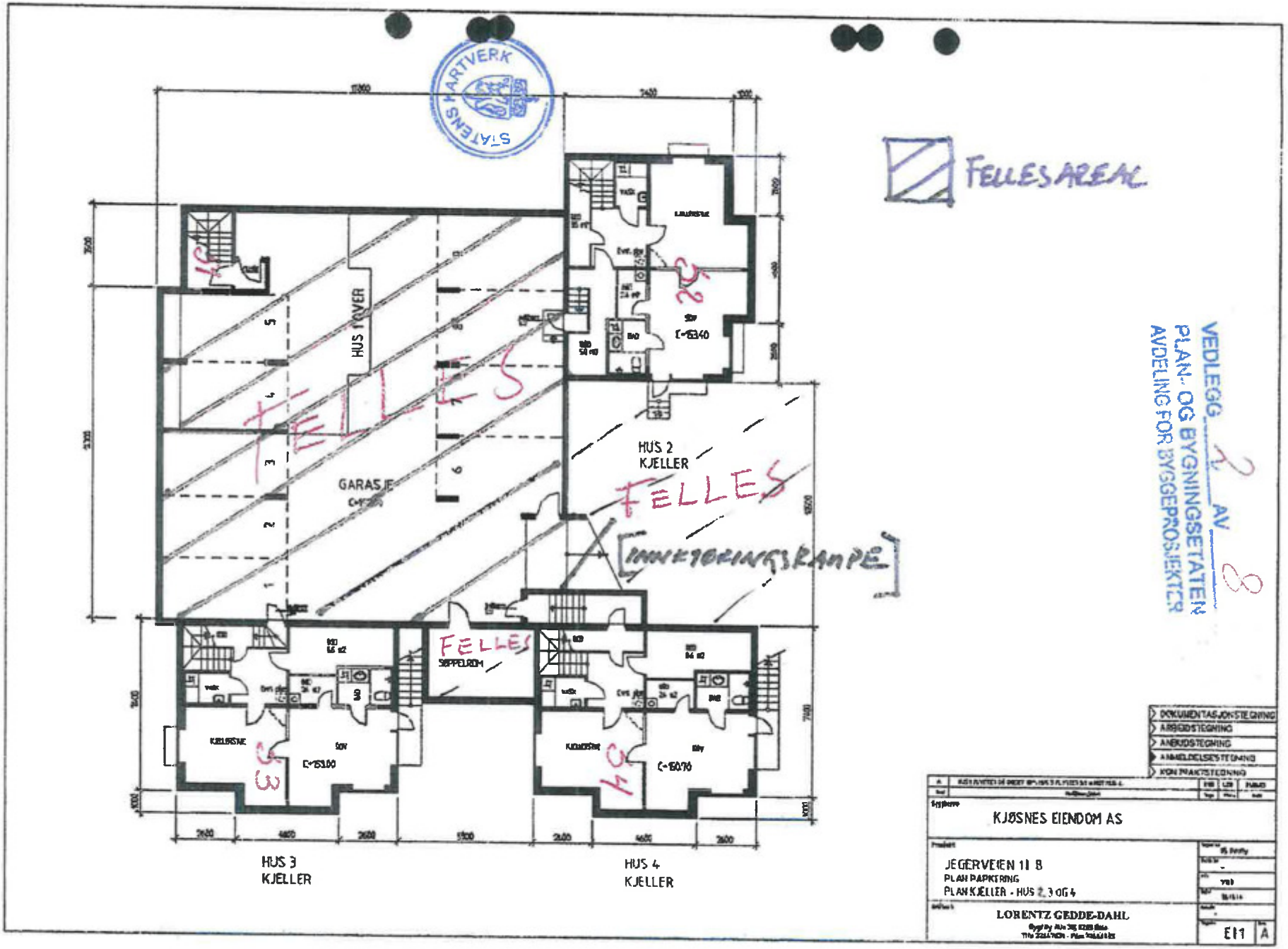
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

AVSTAND

A = 4,1 m
B = 5 m
C = 6 m
D = 5 m
E = 4 m

F = 2 m
G = 2,1 m
H = 4 m
I = 2 m
J = 2 m

K = 2,1 m


STATENS KARTVERK
FELLESAREAL
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS 1 KJELLER
HUS 2 KJELLER
GARASJE
FELLES
FELLES
FELLES
SØPPELROM
INNKJØRINGSRAMPE
HUS 3 KJELLER
HUS 4 KJELLER
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
KJØSNES EIENDOM AS
JEGERVEIEN 11 B
PLANPAKNING
PLAN KJELLER - HUS 2, 3 OG 4
LORENTZ GEDDE-DAHL
E11
A

MOTTATT
- 1 NOV. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

12

KJØSNES EIENDOM AS

JEGERVEIEN 11 B
PLAN KJELLER - HUS 1
PLAN 1.ETASJE - HUS 2, 3 OG 4

LORENTZ GEDDE-DAHL

E12 A

JEGERVEIEN

HUS 2
1.ETASJE

HUS 4
1.ETASJE

HUS 1
KJELLER

HUS 3
1.ETASJE

32

34

31

33

STATENS KARTVERK

MOTTATT
- 1 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

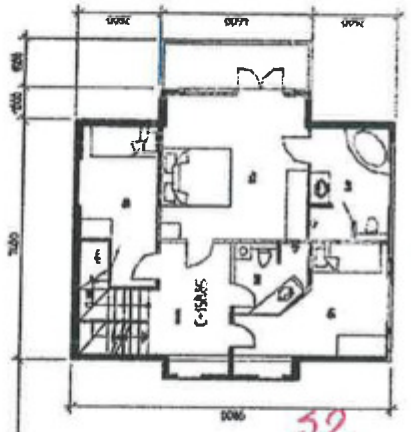
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

KJØSNES EIENDOM AS

JEGERVEIEN 11 B
PLANLETASJE - HUS 1
PLANZETASJE - HUS 2, 3 OG 4

LOKKENTZ GRØDUM-BAKK

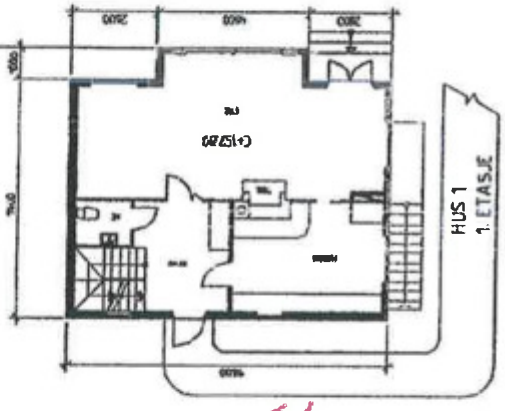
E13 A



52



54



51



53

STATENS KARTVERK

MOTTATT
- 1 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
KONTRAKTSTEGNING

KJØSNES EIENDOM AS

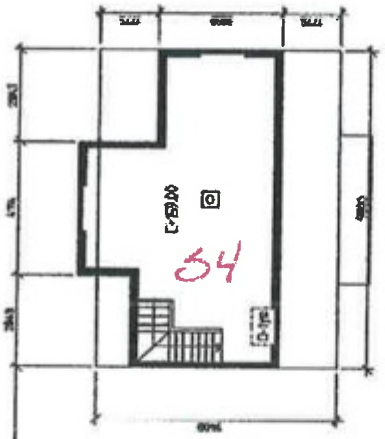
JEGERVEIEN 11 B
PLAN 2 ETASJE - HUS 1
PLAN LOFT - HUS 2, 3 OG 4

LORENTZ GEDDE-DAHL

E14 A



HUS 2
LOFT



HUS 4
LOFT



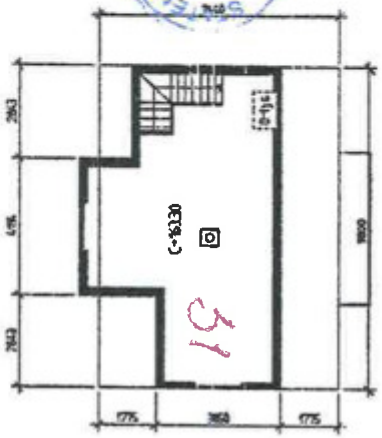
HUS 1
2. ETASJE



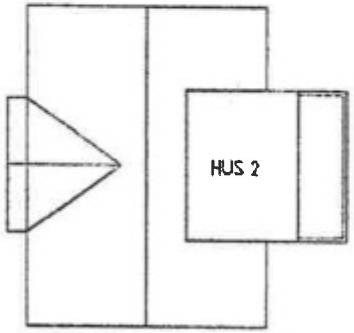
HUS 3
LOFT

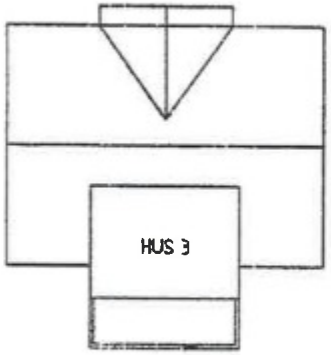
STATENS KARTVERK

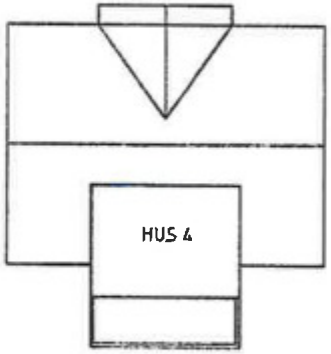
MOTTATT
- 1 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



HUS 1
LOFT







VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DOKUMENTASJONSTEGNING
A-PREDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
KONTRAKTSTEGNING

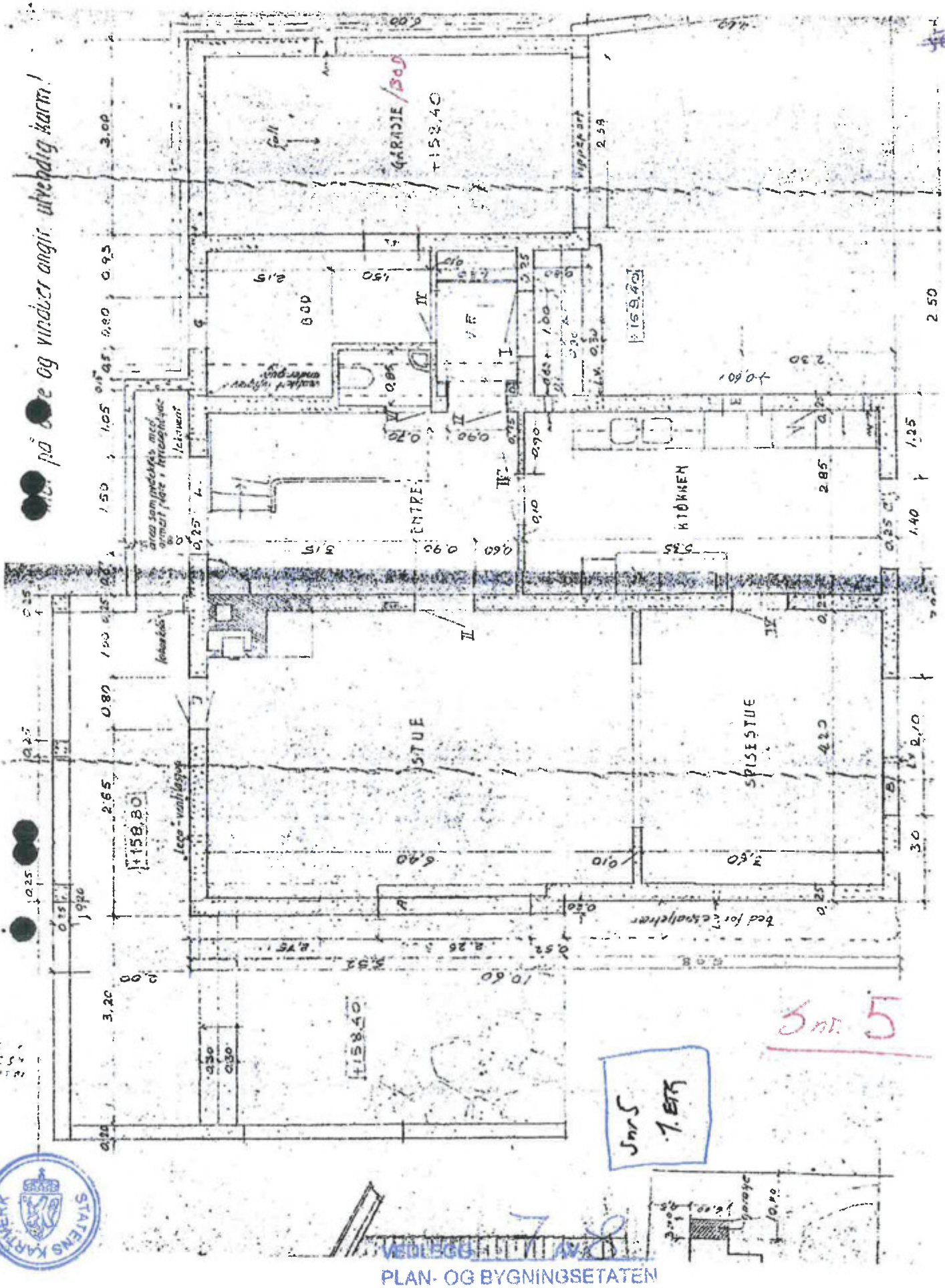
KJØSNES EIENDOM AS

JEGERVEIEN 11 B
PLAN LOFT
HUS 1

LORENTZ GEDDE-DAHL

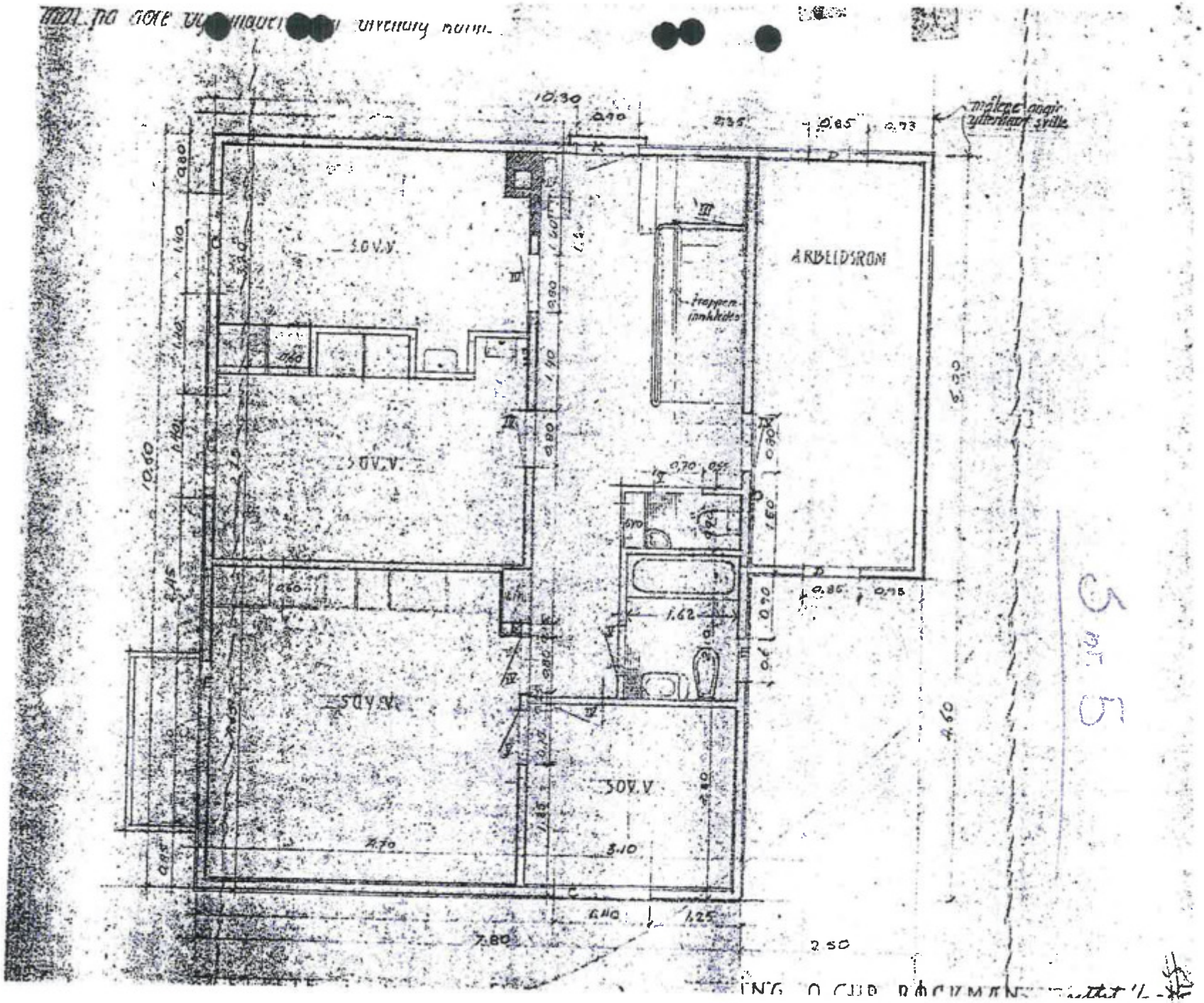
E15 A

MOTTATT
- 1 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



STATENS KARTVERK
VEDLEGG TIL AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 1 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SNR 5

2etg.

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

17-366
10 MAR 2006

MOTTATT
- 1 NOV. 2005

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jegerveien 10 c (Axel Kolle)
Vår referanse: 3332225/22719141
Bestilling: C3 2023-10-26 (4) 106

Dato
26.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
71733	105	20.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	586	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

71733

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
Bodil Lehnes

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 41 bnr 586 Jegerveien 10 B

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i vedtak av 27.08.04 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Jegerveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 19

Kjetil Eiendomsutvikler Kjetsås Fødselsnr. 17 06 30 91 22 7

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

_____, den _____19_____

_____ Fødselsnr. _____

Doknr 71733 Tinglyst 20 10 2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2004/105 71733

AVTALE

OM

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Mellom Tungsten AS og Kitty H H/Oluf Bøckman er det ved kontrakt datert 06.10.2003 inngått avtale om kjøp av eiendommen beliggende i Jegerveien 10b i Oslo ("Eiendommen").
Gnr 41 Bnr 586

Ved nærværende transportavtale overdras kontrakten med tilhørende generalfullmakt hva angår eiendommen med tilhørende rettigheter og plikter til Kjøsnes Eiendom AS med virkning fra 17 februar 2004. Kjøsnes Eiendom AS har gjort seg kjent med kjøpekontrakten, salgsprospektet og øvrig salgsdokumentasjon og er inneforstått med og aksepterer fullt ut de avtalte vilkår.

Nærværende transportavtale forelegges Kitty H H/Oluf Bøckman for formell aksept.

Oslo 24 februar 2004

Tungsten AS

ØYSTEIN FR. VOLL KROGH

Kjøsnes Eiendom AS

Ovennevnte transport er notert og akseptert

24 februar 2004

Kitty H H Bøckman

Vi bekrefter herved at Kitty Bøckman, [illegible] har undertegnet nærværende fullmakt i vårt nærvær og at alle tre er over 18 år og myndige.

d.u.s.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jegerveien 10 c
Gnr. 41 Bnr. 586 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
18-23-0313

Meglerforetak: Solli & Partnere AS

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 92 80 73 32

E-post: axel.kolle@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

Notater