LAMBERTSETERVEIEN 11E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Vedtekter
Årsmøte 2024
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Byggetegninger
Reguleringskart
Reg. bestemmelser
Servitutter
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Lambertseterveien 11 E, 1160 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 186, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 20.03.2024 **Rapportdato:** 10.04.2024 **Oppdragsnr.:** 16520-24050 **Referansenummer:** MC4815

Autorisert foretak: Taksator AS

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig, innholdsrik og godt utstyrt enebolig over i alt 4 plan + takterrasse.
Det inngang i 1. etasje + at del av kjeller har inn- og utvendig atkomst og det er i denne delen innredet til hybel.
Det medfølger 1 garasjeplass i lukket fellesgarasje i kjeller, som har utgang fra 2. kjelleretasje + 1 utendørs parkeringsplass ved inngangsdør, med ladepunkt for el-bil.

Takterrasse på ca 40 m² - med utvendig trapp og rekkverk med glass.
Fra 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 14 m², tremmegulv og rekkverk med glass.
Foran soverommene i kjeller og med utgang fra kjeller er det terrasseplattig på ca 23 m².

Samlet sett gir dette en praktisk innredet familiebolig som holder god standard på flater og utstyr.

Nåværende eiere overtok boligen i 2018 og huset har utvendig blitt malt samt at det er montert spilepaneler i noen rom i 1. etasje.

Enebolig m/hybel - Byggeår: 2016

Gå til side

UTVENDIG

* Støpte såler/-plate på komprimerte steinmasser.
* Grunnmur av bindingsverk med sprøytebetong, som er drenert og med grunnmursplast.
* Gulv-/etasjeskillere av elementdekker og trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som nederste kjellergulv
* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, liggende kledning.
* Vinduer og terrassedør med isolerglass i trekarmer.
* Flatt tak i trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie. Glasstak over inngangsparti.

Gå til side

INNVENDIG

Alle innvendige flater er ok.

Gå til side

VÅTROM

Boligen har 4 flislagte og godt utstyrte bad + vaskerom/teknisk rom.

Vaskerom/teknisk rom og alle badene er fra byggeåret og er ok.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2016 og med folierte fronter og integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med kokeøy mot stuen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i vaskerom/teknisk rom.
* 300 l varmtvannsbereder fra 2016, som er montert i vaskerom/teknisk rom m/gulvsluk.
* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap.
* Avløpsrør av plast.
* Peisovn i stuen i 2. etasje, stålpipe.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle badegulv og flislagt del ved entredør i 1. etasje samt alle gulv i begge kjellere bortsett fra i sluse. Forøvrig er det panelovner.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg, som er fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

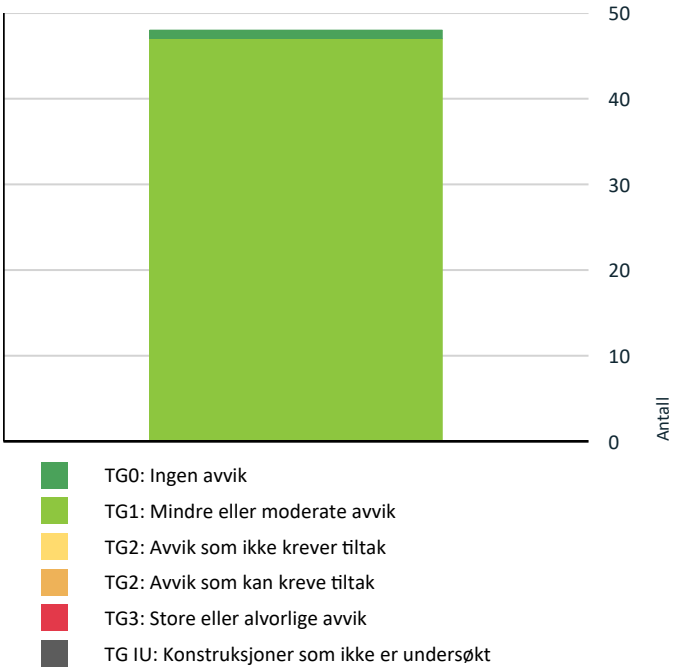
Enebolig m/hybel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:
I del av kjelleretasjen som også utvendig atkomst er soverommet foran dusjbadet på opprinnelige tegninger byggemeldt som trimrom samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og brukes som soverom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstmannen ikke har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.
Det var snø på terreng og terrasse ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL

Byggeår
2016

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen holder en god standard på flater og utstyr.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Flatt tak i trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie, med falsede plater rundt kanten.
Taktekking er ok og det det er ikke tegn til lekkasjer.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk og med utvendig, liggende kledning.

Totalt sett betraktes grunnmur og yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Terrassedører med isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Takterrasse på ca 40 m² - med utvendig trapp og rekkverk med glass.

2. etasje
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m², tremmegulv og rekkverk med glass.
Rekkverkshøyden på terrasse ble målt til 101 cm - som er ok etter forskriftskravet.

Kjeller
Foran soverommene i kjeller og med utgang fra kjeller er det terrasseplattig på ca 23 m².

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp opp til takterrasse, med håndløpere på begge sider.

Støpt trapp til kjellerinngang, med håndløpere på begge sider samt sluk i nederste repos/nivå.

Andre utvendige forhold

Utfellbar branntrapp fra takterrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Vegger:
Vegger med malte flater, spilepanel og fliser.

Himlinger:
Himlinger med malte flater og spilepanel.

Alle gulv-, vegg og himlingsflater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv-/etasjeskillere av elementdekker og trebjelkelag. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
2. etasje) Stue/spisestue/kjøkken.
1. etasje) Begge soverommene.
Kjeller) Stue/kjøkken.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stuen, med gnistplate på gulvet under og foran peisovnen. Stålpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Grunnmur er av bindingsverk med sprøytebetong, som er fundamentert på komprimerte steinmasser og utvendig drenert samt grunnmursplast. Det er ikke noe sjikt i grunnmur med denne oppbygging å foreta hulltaking, slik at dette ikke ble gjort. Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Det er ikke tilfarergulv.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapper med malte vanger og eike trinn samt rekkverk med glass.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Det er montert rekkverk rundt trappeåpning samt håndløpere på begge sider av trapp + innfelt belysning i veggene ved trappene.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Etter stikkontroll - innvendige dører går ok.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjene.

Garderobeinnredning i omkledningsrom og entre/hall.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Flislagt dusjbad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen , slik at det legges til grunn at det er utstedt kontrollerklæringer.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, det er brukt våtromsplater som underlag for veggfliser.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjbadet er bygget nytt i 2016 og med bruk av membran.
Det er plastsluk med synlig klemring og foliemembran.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjbad med heldekkende servant, underskap, speil m/lys, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > DUSJBAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet og bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusj/bad.

KJELLER > DUSJBAD

Generell

Flislagt dusjbad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen , slik at det legges til grunn at det er utstedt kontrollerklæringer.

KJELLER > DUSJBAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er flislagte, det er brukt våtromsplater som underlag for veggfliser.
Himling er malt, med downlights.

KJELLER > DUSJBAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

KJELLER > DUSJBAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Dusjbadet er bygget nytt i 2016 og med bruk av membran.
Det er plastsluk med synlig klemring og foliemembran.

KJELLER > DUSJBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjbad med heldekkende servant, underskap, veggmontert wc og svingbar dusjvegg.

KJELLER > DUSJBAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > DUSJBAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra trappegangen og bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusj/bad.

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen , slik at det legges til grunn at det er utstedt kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, det er brukt våtromsplater som underlag for veggfliser.
Himling er malt, med downlights.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er bygget nytt i 2016 og med bruk av membran.
Det er plastsluk med synlig klemring og foliemembran.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servantbolle, underskap, speil, høyskap, veggmontert wc, innbygd badekar og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved befaringen ikke tatt hull i veggen bak dusjhjørnet, da eier opplyser at denne dusjen er vesentlig mindre brukt - og det legges til grunn at alle badene har samme oppbygging. Det ble tatt hull bak dusjhjørner i de 3 øvrige badene og det var ingen negative funn/observasjoner ved de.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusj/bad. Det er ingen observerbare tegn til problemer.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom med varmekabler i flislagt gulv.

Vaskerommet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen , slik at det legges til grunn at det er utstedt kontrollerklæringer.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er malt.
Himling er malt.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet er bygget nytt i 2016 og med bruk av membran.
Det er plastsluk med synlig klemring og foliemembran.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med underlimt skyllekum i benkeplate og skapinnredning.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i vaskerommet/teknisk rom, ettersom det det ligger mot yttervegger eller med vegger som har mye tekniske installasjoner.
Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger og det er ingen observerbare tegn til problemer.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen , slik at det legges til grunn at det er utstedt kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er flislagte, det er brukt våtromsplater som underlag for veggfliser.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet er bygget nytt i 2016 og med bruk av membran.
Det er plastsluk med synlig klemring og foliemembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med heldekkende servant, underskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra entre/hall og bak dusjhjørnet, i skyvedørsgarderoben. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusj/bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med kokeøy mot spisestue. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap samt varmeskuff og vinskap.
Smulesuger i kjøkkensokkel - tilkoblet sentralstøvsuger.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2016.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp (smal modell) og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut i rommet, kombinert med avtrekk i rommet via boligens balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap. Fordelerskap har overløpsrør til bad/rom med sluk.
2 utvendige kraner hvorav 1 ved trappen opp til takterrasse.

Det er stoppekran i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekksventilasjon.
Det er tilluft i oppholdsrom som soverom og stue, avtrekk fra våtrom/toalett.
ventilasjonsanlegg er montert i vaskerom/teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereder, som er montert i vaskerom/teknisk rom, med sluk.
Det er montert automatisk vannstopp "waterguard" ved bereder.

TG 1 Andre installasjoner

* LED downlights i alle rom og med dimmere, soneinndelt i enkelte rom samt downlights ved trappene, lamper fungerer.

* Varmekabler i alle badegulv og flislagt del ved entredør i 1. etasje samt alle gulv i begge kjellere bortsett fra i sluse. Panelovner ellers.

Panelovner - med støtte for Wi-Fi som gjør at man styre via app på mobiltelefonen.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg, som er fra byggeåret.

Det er lagt opp ladepunkt for el-bil ved parkeringsplass ved inngangsiden.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det er montert ny strømmåler i sikringsskapet.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen,

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Grunnmuren er drenert.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av bindingsverk med sprøytebetong.

Støpte såler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig m/hybel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Takterrasse					40		
2. etasje	53			53	14		53
1. etasje	62			62			62
Kjeller	64			64			64
2. kjeller	14			14			14
SUM	**193**				**54**		**193**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. etasje	Stue/spisestue/kjøkken		
1. etasje	Entre/hall m/trapp, dusjbad, bad, 2 soverom, omkledningsrom		
Kjeller	Trappegang, 2 soverom, stue/kjøkken, dusjbad, bad, vaskerom/teknisk rom		
2. kjeller	Trappegang, bod, sluse		

Kommentar

Enebolig over i alt 4 plan + takterrasse.
Det inngang i 1. etasje + at del av kjeller har inn- og utvendig atkomst og det er i denne delen innredet til hybel.
Boligen er innredet med:

Takterrasse på ca 40 m²

2. etasje:
Stue m/trapp og åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde på 2,41 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m² som har trapp videre opp til takterrasse.

1. etasje:
Entre/trappegang, dusjbad, bad og 2 soverom, hvorav omkledningsrom ved 1 soverom.
Romhøyde på 2,40 m.

Fra trappegangen er det utgang til hage.

Kjeller:
Trappegang, soverom, vaskerom/teknisk rom og bad + del av kjeller som også har egen inngang og er innredet med: stue, soverom og dusjbad.
Romhøyde 2,38 m.

Fra stuen er det utgang og trapp opp til hage/terrasse.

2. kjelleretasje:
Trappegang, bod og sluse med utgang til fellesgarasje.

Det medfølger:
- Det medfølger 1 garasjeplass i fellesgarasje i byggets sokkel + 1 utendørs parkeringsplass ved inngangsdøren, med ladepunkt for el-bil.

* Omkledningsrommet i 1. etasje kan med enkle grep deles av/ominnredes til soverom.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Vedrørende avvik fra tegningene:
I del av kjelleretasjen som også utvendig atkomst er soverommet foran dusjbadet på opprinnelige tegninger byggemeldt som trimrom samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og brukes som soverom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

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: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel	187	6

Kommentar

Enebolig m/hybel	Bortsett fra bod og sluse i 2. kjelleretasje er alt innvendig areal vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2024	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	186		4	3013.7 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Lambertseterveien 11 E

Hjemmelshaver
Rickard Michael Ternblom og Kenneth Skauge

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
S/E Lambertseterveien 11 A - H	191 / 1463	v/styret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og skjermet beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger på Kastellet, Sæter eller Lambertseter senter og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka.
Kort avstand til rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Det medfølger 1 garasjeplass i lukket fellesgarasje i kjeller, som har utgang fra 2. kjelleretasje + 1 utendørs parkeringsplass ved inngangsdør, med ladepunkt for el-bil.
Sameiet har 1 gjesteparkering på fellesområdet.

Adkomstvei

Boligen/eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet.
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Det betales felleskostnader med kr 1.300,- pr måned, som inkluderer kommunale avgifter, tv og bredbånd fra Telia, forsikring fellesanlegg, strøm for fellesanlegg samt generelt vedlikehold og utlegg for fellesarealene.

Bebyggelsen

Eneboligen er en del av Sameiet Lambertseterveien 11 A - H. Sameiet ble ferdigstillet høsten 2016.
Sameiet består av 4 eneboliger og 1 vertikaldelt tomannsbolig samt 2 opprinnelige eneboliger, i alt 8 boliger som er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 4.5.2017.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 4.5.2017.	Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger vedrørende felleskostnader.	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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MC4815

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

NABOLAGSPROFIL

Lambertseterveien 11E

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	9 min 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	14 min 1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	25 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Birger Olivers vei	10 min
Recharge Shell Kastellet	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastellet Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	9 min 0.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Åssida barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 61 barn	2 min 0.2 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	4 min
Meny Lambertseter	10 min

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	10 min
Boots apotek Lambertseter	10 min
Lambertseter Vinmonopol	10 min

SPORT

Kastellet skole	7 min
Nordseter skole	14 min
SATS Lambertseter	12 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

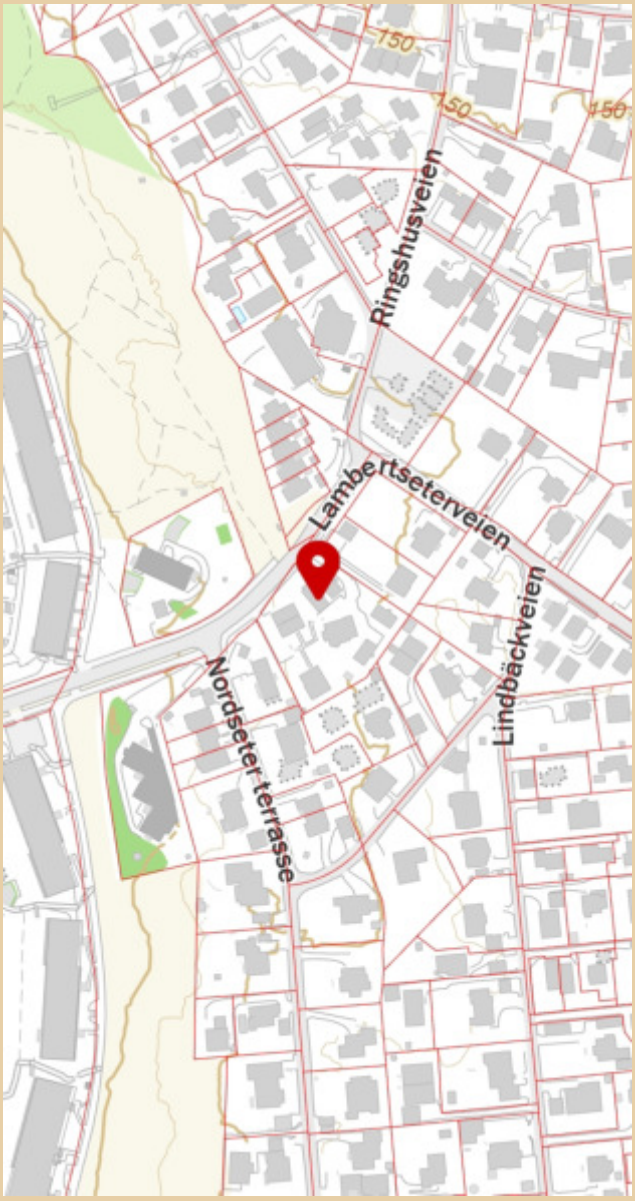
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Panorama Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240160

Adresse	Lambertseterveien 11E		
Postnummer	1160	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år8mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	1859873
Selger1fornavn	Kenneth	**Selger1etternavn**	Skauge
Selger2fornavn	Rickard Michael	**Selger2etternavn**	Ternblom

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

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 22.03.2024

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Firmanavn: NEE Norsk El-Entreprenør AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Okt 2020, installasjon av ladeboks på fasade.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse: Nye boliger under oppføring i Karistuveien 3/Nordseter terrasse 4

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: Byggemeldt som kjellerstue.

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

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 22.03.2024

Kommentar

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

Ingen tvister.

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
22.03.2024

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.

Ternblom, Rickard Michael

Signert av

Skauge, Kenneth

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
22.03.2024

VEDTEKTER

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Lambertseterveien 11. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den 31.05.2015.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 158, bnr. 186 i Oslo kommune og består av 8 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som utrykker sameieandelens størrelse blant annet basert den en enkelte bruksenhetens bruksareal. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

3.2 Hver av enhetene har enerett til bruk iht. til utomhusplan av 27.05.2015. For opphevelse og/ eller endringer av punkt 3 kreves det enstemmighet mellom alle sameierne.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass. Felles gjesteparkering på gårdstun gjelder ikke for fastboendes leietakere. I felles garasjeanlegg må rømningsveier holdes fri. Det er totalforbud mot oppbevaring av brannfarlige elementer (gass, ved, drivstoff, kjemikaler o.l.) i garasjeanlegget. Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet som ikke er regulert av pkt. 3. 2 ledd i disse vedtekter skal benyttes.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer. Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken. Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt. 3 og 4 i disse vedtekter.

Seksjonene 1, 2, 3, 4, 5 og 8 er frittliggende eneboliger med ansvar for vedlikehold av egen bygningsmasse, som for eksempel, men ikke begrenset til egen grunnmur/fasade/tak/pipe etc. Kostnadene bæres av seksjonen alene. Seksjonene 6 og 7 er en tomannsbolig med felles ansvar for vedlikehold av fasade.

Sameierne er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjekjeller og felles arealer iht. til eierbrøk.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Maling av fasade av seksjonene 3-8 skal orienteres og beskrives til styret gjennom Sameiets Facebook kanal minst 14 dager før arbeidet påbegynnes. Det skal benyttes ensartede farger som ikke skal kunne oppfattes som støtende. Signalfarger og mønster skal ikke benyttes. Det skal kun benyttes 2 farger per enhet. Standardfargen for seksjonene 3-8 er fargekodene Jotun 643 lys grå og Jotun 689 Gärdsgårdsgrå. Benyttes standardfargene er det ikke behov for varsling av fargevalg.

Ved avvik fra standardfargen: Hvis en av seksjonseierne oppfatter malingsvalget som støtende, i den form at det kan forringe verdien for de øvrige seksjonseierne, kan hen innkalle til ekstraordinært styremøte. Innkallingen må meldes senest 1 uke etter at varsel om maling ble gitt, og styremøtet skal avholdes så raskt som mulig. Hvis flertallet av de stemmeberettigede finner malingsvalget støtende, skal seksjonseier velge annen farge. Unnlatelse til å gjøre dette vil medføre krav om tilbakestilling for egen regning.

7. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.

7.4 Styret

Styret i sameiet har 8 medlemmer, 1 fra hver seksjon. Styrets leder velges for 1 år av gangen.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningene skal ha separate bygningsforsikringer. Alle seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning, samt bygninger på hver enkelt seksjons tilleggsarealer eller areal/bygning som han har enerett til å bruke. Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne. Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

ÅRSMØTE 2024

Referat:

ÅRSMØTE & GENERALFORSAMLING I SAMEIET LAMBERTSETERVEIEN 11

Tid: **Tirsdag 27. Februar, kl. 19:30 – 21.30**
Sted: **Lambertseterveien 11 G (Cecconato)**

AGENDA

1-24: Godkjenning av innkalling

- ***Vedtak**: Innkallingen ble unisont godkjent*

2-24: Valg av møteleder

- ***Vedtak**: Christian Cecconato ble valgt til å lede møtet*

3-24: Valg av nytt styre

***- Vedtak:** Da det ikke er noen endringer i sameiet og styret består av representanter fra samtlige enheter i sameiet er forslaget at nåværende styre blir sittende*

4-24: Valg av ny styreleder

- Under året har L11 G v/ Christian Cecconato operert som Styreleder. Rutinen er at hver enhet i sameiet sitter med lederskapet ett år av gangen, og at ansvaret roterer med husholdningene i bokstavordning. Dermed er det fra og med 2024 L11 H v/ Robert Gulevski som overtar ansvaret
- ***Vedtak:** Sameiermøtet valgte Robert Gulevski som ny Styreleder for 2024, og tiltreder 01.03.24*

5-24: Tidligere møtereferat

- Forrige års møtereferat gjennomgås og status gis på de ulike sakene.
  - Vedtektene ble oppdatert for å ivareta alles interesser rundt farge på fasaden. Det må derfor varsles på facebook siden om man ønsker å male i en annen farge enn det opprinnelige og det skal ikke velges støtende farger. Det skal heller ikke males i flere enn 2 farger
  - Samiete opprettholdt felles innbetaling på 1300kr i måneden.
  - Det må fremdeles etablere påkrevde brannvernrutiner da dette ikke ble fulgt opp sist år.
  - Koden inn til garasjen ble endret til 2223
  - Harald lastet opp bruksanvisninger på utstyr som trenger regelmessig vedlikehold eller bli justert på facebook siden.
  - Sameiet stemte om tiltaket som omhandlet utbygging av loftsetasjen i L11A

- ***Vedtak:*** *Sameiermøtet gjennomgikk referatet fra 2022 og ble enige om videre håndtering av de åpne punktene.*

6-24: Bruk av snuplass

- Bruk av snuplass i garasje til felles lagring, sykkelparkering eller lignende om ingen av seksjonseierne bruker snuplassen aktivt.
- *Dette har vært oppe tidligere og enkelte vil få problemer med å komme seg ut av garasjen om det oppbevares sykkeler og andre gjenstander her. Samtidig økes risiko for brann om man oppbevarer mer i garasjen enn det som er nødvendig.*
- ***Vedtak:*** *Snuplassen forblir slik den er nå uten at vi lagrer mer enn ting som er felles og kan henges på veggen som for eks stigen*
- *Se på muligheten for å etablere brannskap, evt henge sykkel på veggen for å utnytte plassen bedre. Dette vil vi undersøke nærmere i forbindelse med dugnaden i mai*

7-24: Etablering av ladestasjoner

- Etablering av ladestasjoner på parkeringsplasser i garasjen som ikke har det.
- Alle i sameiet som har hatt behov for ladestasjoner har etablert dette selv og på eksisterende strømmåler og regning.

- ***Vedtak:*** *For de som ønsker å sette opp egen ladestasjon kontakter godkjent elektriker og setter opp dette på egen regning.*
- *For hus som ikke er del av felles elektrisk infrastruktur og er har sin strømmåler i garasjen, avklares i tillegg om det trengs utvidelse av strømkapasitet og etablering av separat måler for ladepunktet.*

8-24: Utvidelse av strømkapasitet

- I januar opplevde flere av hustandene i sameiet at strømmen gikk og det var nødvendig å redusere strømforbruket og skru på hovedsikringen som man finner i sikkringsskapet i garasjen. Spørsmålet er om vi må vurdere å utvide kapasiteten.
- ***Vedtak:*** *Det ble bestemt at det ikke ser ut til å være behov for å øke kapasiteten på nåværende tidspunkt, men at dette kan vurderes om det blir flere tilfeller av strømbrudd.*

LAMBERTSETERVEIEN 11
SAMEIE

9-24: Gjennomgang av Økonomi og godkjennelse av regskap for 2022 og 2023

- Sameiet har bankkonto 1506.64.64927 i DNB som disponeres av Styreleder og forhenværende års Styreleder
- Andelshaverne har innbetalt 1.300 kr månedlig i løpet av året
- Styreleder fungerer som en kasserer og sørger for at fakturaene innbetales samt purrer evt. Andelshavere som glemmer innbetaling
- Hovedutgiftene til Sameiet er Telia bredbånd (månedlig), Strøm i fellesgarasjen og uteområdene (månedlig) og Forsikring av Fellesgarasjen (Årlig). I tillegg settes det månedlig av en sum til "felleskasse" for uforutsette utgifter samt evt. Utlegg fra andelshaverne
- Det ble utarbeidet et budsjett ved inngangen til året som har stemt ganske bra med reelt forbruk, vi har faktisk litt mer i felleskassen enn budsjettert. Vi ser imidlertid at det har vært en liten økning i bredbåndsutgiftene og at strømkostnaden varierer mer enn tidligere
- Sameiet har opparbeidet en kontantbeholdning per 18. Februar 2024 på ca. 59.798 kr, ref. Excel dokument som oppsummerer alt av innbetalinger og kostnader for året. (Selve saldoen varierer med når innbetaling og kostnadsbelastningene finner sted)
- Venter på å få tilbakebetalt 16.160kr for dobbelt betaling i Q3 2023
- Det er intet mål å bygge opp en størst mulig felleskasse, men vi bør sikte mot en beholdning som er større enn dagens
- Styreleder orienterer om opprettelse av autogiro Fjordkraft, DNB Bedrifts app og lagring av dokumenter i sameiets Onedrive.
- ***Vedtak:*** *Sameiet opprettholder månedlig innbetaling på kr. 1.300 og rutinene rundt kontoen inkl. løpende oversikt over inn- og utbetalinger. Gjeldende Styreleder er ansvarlig kasserer, og forhenværende års Styreleder skal også ha tilgang til kontoen for transparens.*
- *Sameie godkjente regnskap for 2022 og 2023.*
- *Det ble bestemt at vi bør starte med å se på hvilke andre nettleverandører som kan levere bredbånd da vi har hatt den samme leverandøren siden sameiet ble etablert. Det ble ikke utpekt en ansvarlig for prosessen.*
- *Ny vurdering av beløp på månedlig innbetaling gjøres ved første styremøte 2025.*

10-24: Brannvernrutiner fellesgarasjen

- Sameiet mangler en gjennomgang i forhold til om vi etterlever påkrevde brannvernrutiner. Eksempelvis årlige kontroller av slokkeutstyret i garasjen, gjennomgang av lagrede elementer som ikke tilfredsstiller krav m.m. Dette er tjenester som tilbys av private aktører, og antakeligvis har Brannvesenet gode tips til rutiner og internkontroll. Per i dag har sameiet heller ingen felles kontroll av våre private pulverapparater

- ***Vedtak:*** *Sameiet tar en runde for å etablere påkrevde brannvernrutiner. Leif Gunnar Bjørseth (11 C) har en kontakt i OBRE som kan hjelpe oss på rett spor og initierer dialog. Dette gjøres før slutten av Mars.*
- *Sameie ble også enige om å etablere en sjekkliste for HMS som skal gjennomgås ved dugnad i mai. Robert G. Vil komme med forslag på en slik sjekkliste. Test av brannalarm og undersøkelse av brannutstyr og rutiner bør gjennomføres.*

11-24: Port - Fellesgarasjen

- Styreleder orienterer om port og de kostnadene som følger med utskiftning av deler og arbeid.
- ***Vedtak****: Sameiet ønsker å få bytte deler og montere nye fjeder.*

LAMBERTSETERVEIEN 11
SAMEIE

12-24: Strøsand

- Det er en del utfordringer med is på tunene og sameie er til tider avhengig av sand. Det er derfor viktig at man til enhver tid passer på at man har nok sand for å kunne strø når det er isete.
- ***Vedtak****: Sittende styreleder har ansvar for å passe på at det er nok sand tilgjengelig og dette oppbevares i garasjen. Dette bør kjøpes inn til hørstdugnaden*

13-24: Karistuveien 3a / Nordseter Terrasse 4 – Oppføring av eneboliger og garasje

- Seksjonseierne har tidligere blitt varslet om oppføring av eneboliger og garasje på vår nabotomt. Ansvarlig søker er K12 Arkitekter AS på vegne av Location Holding AS (samme utbygger som L11 enhetene).
- Det ser nå ut som byggeprosessen vil pågå i flere faser.
- Innsyn i saksgang her
- ***Vedtak:*** *Den enkelte informerer sine hybelboere om nabovarsel og støy de neste ukene. Styreleder oppretter dialog med ansvarlig på byggeplassen og informerer videre om fremdrift og arbeid*

14-24: Snømåkingsplan

- Planen som ble satt opp tidligere år har fungert bra, ”Øvre tun” har rotasjonsordning seg imellom, mens ”Nedre tun” håndterer sitt område etter eget initiativ.
- ***Vedtak****: Sameiermøtet diskuterte håndteringen av snømåking og bli enig om at brøytekanten ved nedre tun er felles ansvar. Den som kjører ut først må eventuelt fjerne snø.*
- *Nedre tun har ansvar for å måke og salte/strø trappene ned til nedre tun. Styeleder kan etablere en snømåkeplan for dette.*

15-24: Ny/brukt snøfreser

- Det har vært en lang og snørik vinter hvor store mengder snø har gitt utfordringer for de fleste i sameie. For at man skal kunne fjerne snø effektivt og lengre bort er det behov for en fungerende snømåker med god kapasitet
- ***Vedtak:*** *Harald sjekker opp kostnad på å fikse snøfreser*

- *Leif Gunnar undersøker hvor mye det vil koste å kjøpe inn en nyere og kraftigere snøfreser. Sameie vil vurdere om man skal gå til innkjøp av ny snøfreser før neste vinter.*

16-24: Reseksjonering av eiendommen

- Lars har fremmet et forslag rundt reseksjonering av eiendommen i henhold til skissert inndeling i statuttene. Hageparseller og eventuelt utendørs parkeringsplasser reseksjoners slik at de fremover vil tilhøre de enkelte seksjonene. Resterende sameie vil bestå av garasje, innkjøring og gjesteparkering (garasjelag). Det vil påløpe noen kostnader knyttet til dette, men ifølge eiendomsmegler så vil dette mer enn kompenseres av økt verdi på seksjonene. Den enkelte seksjonseier vil med dette kun være ansvarlig for egen hageparsell.
- ***Vedtak:*** *Få inn nye formuleringer om bruksrett på egen eiendom og hager i vedtektene. Michaela kommer med forslag på disse formuleringene slik at man kan tydeliggjøre retningslinjer for hva hver enhet har ansvar for når det gjelder for eks påbygg og boder mm.*

17-24: Dugnad

- Dugnad i 2024 avtales på Sameiets Facebook-gruppe og avholdes i Q2 før 17. mai og evt. ved behov i Q4. Vi tilstreber å få til litt sosialt samvær inkl. mat og drikke på vårdugnaden. Styreleder er ansvarlig for innkalling og gjennomføring
- **Vedtak:** Dato for dugnad 27. April kl. 10

18-24: Annet

- Sameiets offisielle informasjonskanal er Facebook-gruppen ved navn ”Lambertseterveien 11”. Her blir informasjon lagt ut som berører Sameiet og det forutsettes at de enkelte andelshaverne selv følger med på nyheter / innlegg
- Det er mulig å abonnere på varslinger som angår fremdrift i Karistuveien 3a / Nordseter Terrasse 4 prosjektet, interesserte logger seg på ID Porten til Oslo Kommune og legger inn de varslingene de selv ønsker å motta

19-24: Møtet ble avsluttet kl 21.30

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexander Moltubak Løken
LAMBERTSETERVEIEN 11E

Dato: 19.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487273
7698213

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 186

Vi viser til bestilling av 20240319 for LAMBERTSETERVEIEN 11E.

GNR. 158 BNR. 186

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1921.

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

3014 m²

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

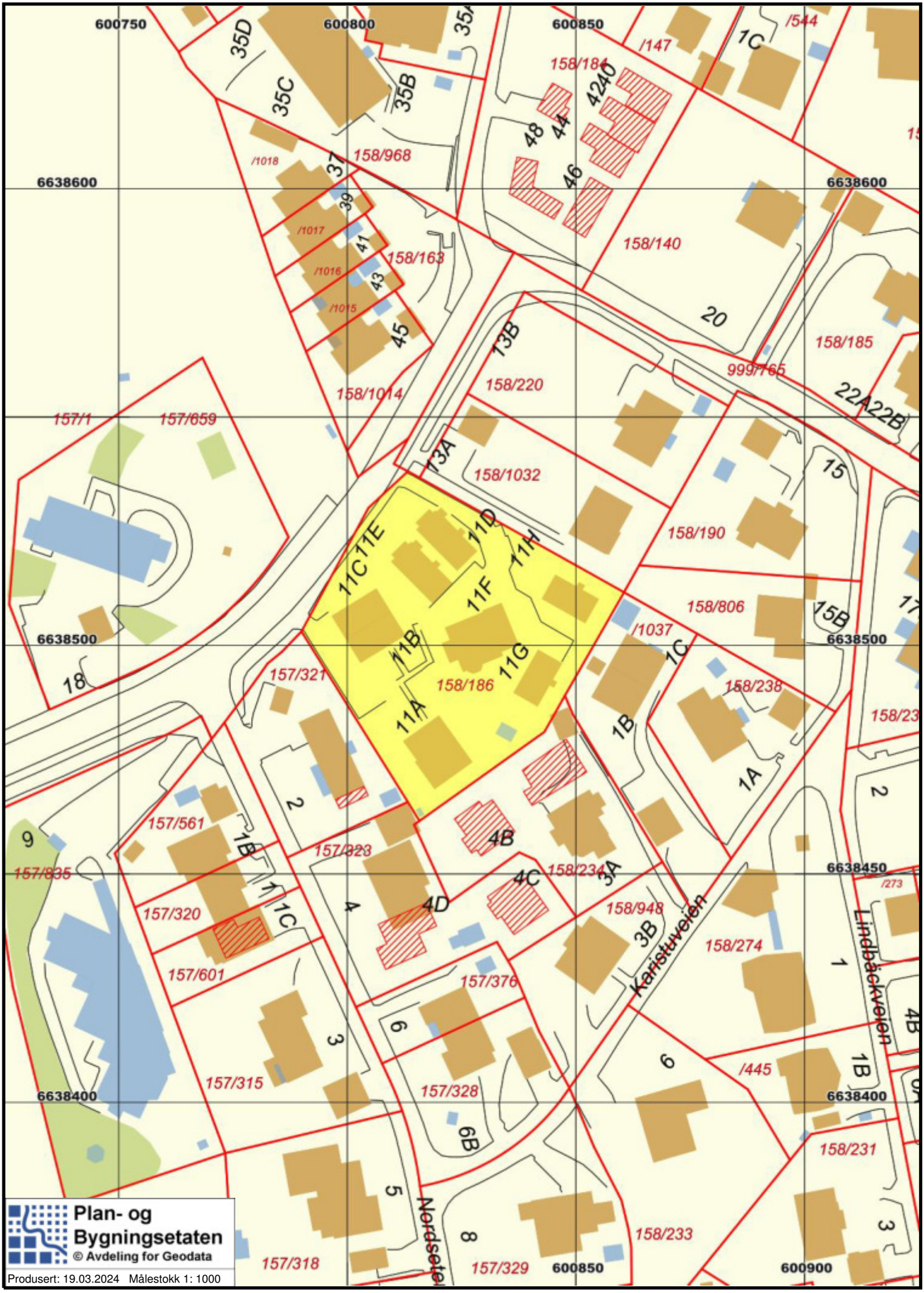
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600750
600800
600850
6638600
6638500
6638450
6638400
158/968
158/163
158/1014
158/140
158/185
158/220
158/1032
158/190
158/806
158/186
158/238
158/234
158/948
158/274
158/231
158/233
157/1
157/659
157/321
157/561
157/323
157/320
157/601
157/315
157/376
157/328
157/318
157/329
157/835
999/165
/1018
/1017
/1016
/1015
/1037
/147
/544
/445
/273
Karlstuveien
Lindbäckveien
Nordsetervn
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.03.2024 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K12 ARKITEKTER AS
Postboks 149, Manglerud
0612 OSLO

Dato: 04.05.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201502679-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAMBERTSETERVEIEN 11	Eiendom:	158/186/0/0
Tiltakshaver:	LAMBERTSETERVEIEN 11 AS	Adresse:	C/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO
Søker:	K12 ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 149, Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	2 eneboliger + 1 vertikaldelt tomannsbolig (Hus A, B, D) med felles parkeringskjeller	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lambertseterveien 11

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.05.2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201502679			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	103	27.02.2015	1/22
Terrengsnitt A-A	104_3	27.02.2015	6/13
Terrengsnitt B-B	104_4	27.02.2015	6/14
Plan garasje. Rev	107	10.06.2016	27/6
Plan kjeller - Hus A. Rev	A-200	10.06.2016	27/7
Plan underetasje - Hus A. Rev	A-201	10.06.2016	27/8
Plan 1 etasje - Hus A. Rev	A-202	10.06.2016	27/9
Plan 2 etasje - Hus A. Rev	A-203	10.06.2016	27/10
Plan tak - Hus A. Rev	A-204	10.06.2016	27/11
Snitt A-A - Hus A. Rev	A-401	10.06.2016	27/12
Fasade nordøst - Hus A. Rev	A-301	10.06.2016	27/13
Fasade sydøst - Hus A. Rev	A-302	10.06.2016	27/14
Fasade sydvest - Hus A. Rev	A-303	10.06.2016	27/15
Fasade nordvest - Hus A. Rev	A-304	10.06.2016	27/16
Situasjonsplan. Rev	101	10.06.2016	27/18
Plan underetasje - Hus D. Rev	D-200	10.06.2016	27/19
Plan 1 etasje - Hus D. Rev	D-201	10.06.2016	27/20

Plan 2 etasje - Hus D. Rev	D-202	10.06.2016	27/21
Plan tak - Hus D. Rev	D-203	10.06.2016	27/22
Snitt A-A - Hus D. Rev	D-401	10.06.2016	27/23
Fasade nordøst - Hus D. Rev	D-301	10.06.2016	27/24
Fasade sydøst - Hus D. Rev	D-302	10.06.2016	27/25
Fasade sydvest - Hus D. Rev	D-303	10.06.2016	27/26
Fasade nordvest - Hus D. Rev	D-304	10.06.2016	27/27
Plan kjeller - Hus B. Rev	B-200	10.06.2016	27/29
Plan underetasje - Hus B. Rev	B-201	10.06.2016	27/30
Plan 1 etasje - Hus B. Rev	B-202	10.06.2016	27/31
Plan 2 etasje - Hus B. Rev	B-203	10.06.2016	27/32
Plan tak - Hus B. Rev	B-204	10.06.2016	27/33
Snitt A-A - Hus B. Rev	B-401	10.06.2016	27/34
Fasade sydvest - Hus B. Rev	B-303	10.06.2016	27/37
Fasade nordvest - Hus B. Rev	B-304	10.06.2016	27/38
Utomhusplan. Rev A	100	04.08.2016	32/5
Fasade nordøst hus B. Rev A	B-301	11.08.2016	32/6
Fasade sydøst hus B. Rev A	B-302	11.08.2016	32/7
Terrengsnitt Z-Z	104_3	11.07.2016	32/8

Pålegget om ferdigstillelse av 03.11.2015 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Seriesak: Gjelder etatens saksnummer 201502679, 201502683 og 201510369.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

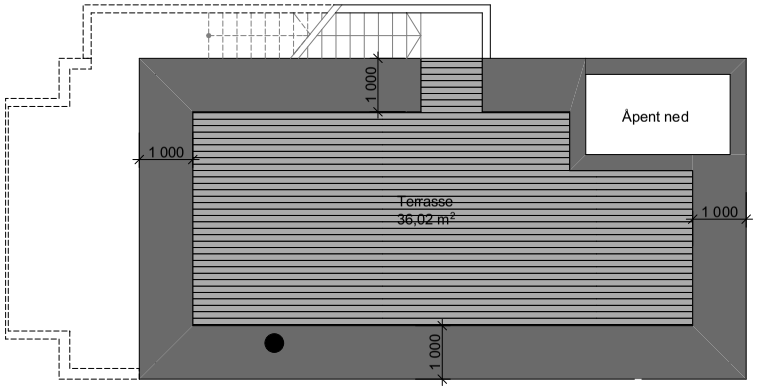
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2017 av:

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:

LAMBERTSETERVEIEN 11 AS, C/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO, andre@lchl.no

BYGGETEGNINGER



REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **14.36**

TILTAKSHAVER:
LAMBERTSETERVEIEN 11 AS
c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7, 0679 OSLO

PROSJEKT:
SØKNAD OM ENDRING

Lambertseterveien 11
G.NR. 158 B.NR. 186 og 765

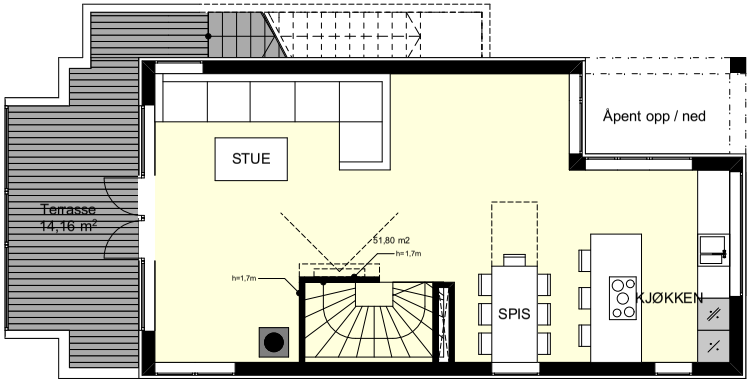
TEGN.: **TAK HUS B**

REV.

DATO: 10.06.16 | MÅL: 1:100

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97095 445

TEGN. STR.	A3
SIGN.	WF
KONTR.	PT
TEGN. NR.	**B-204**



BRA=52,7m²

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **14.36**

TILTAKSHAVER:
LAMBERTSETERVEIEN 11 AS
c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7, 0679 OSLO

PROSJEKT:
SØKNAD OM ENDRING

Lambertseterveien 11
G.NR. 158 B.NR. 186 og 765

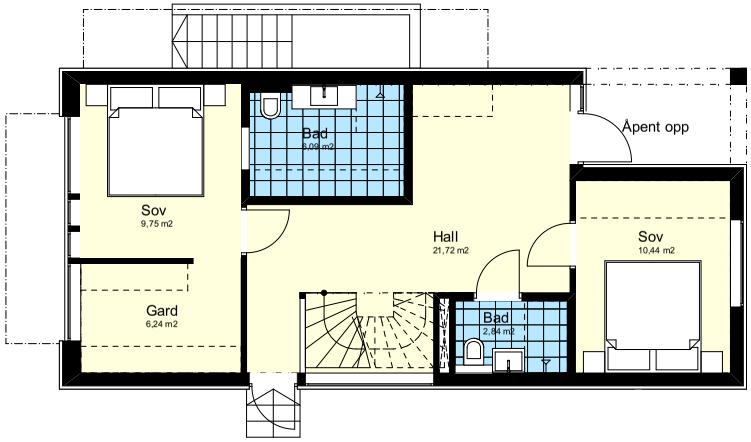
TEGN.: **2. ETASJE HUS B**

REV.

DATO: 10.06.16 | MÅL: 1:100

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97095 445

TEGN. STR.	A3
SIGN.	WF
KONTR.	PT
TEGN. NR.	**B-203**



BYA=71,3m^2
BRA=60,2m^2

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **14.36**

TILTAKSHAVER:
LAMBERTSETERVEIEN 11 AS
c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7, 0679 OSLO

PROSJEKT:
SØKNAD OM ENDRING

Lambertseterveien 11
G.NR. 158 B.NR. 186 og 765

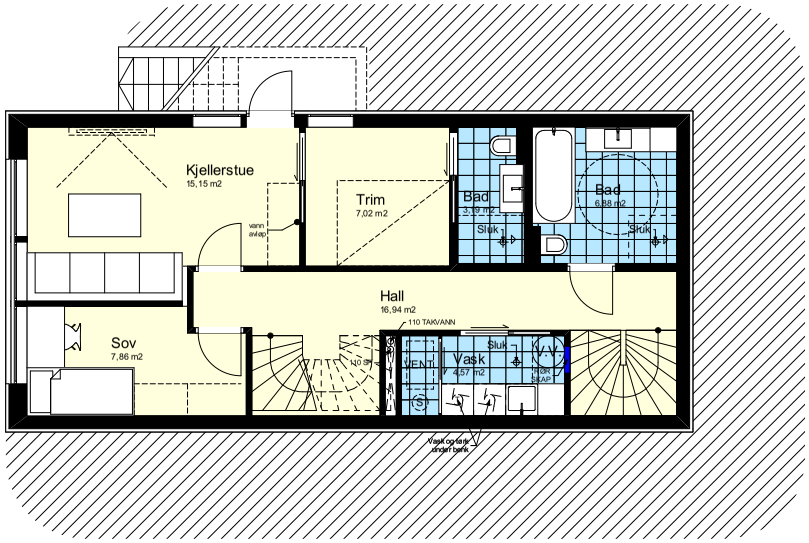
TEGN.: **1. ETASJE HUS B**

REV.

DATO: 10.06.16 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97095 445

SIGN. WF
KONTR. PT
TEGN. NR. **B-202**



BRA=65,6m^2

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **14.36**

TILTAKSHAVER:
LAMBERTSETERVEIEN 11 AS
c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7, 0679 OSLO

PROSJEKT:
SØKNAD OM ENDRING

Lambertseterveien 11
G.NR. 158 B.NR. 186 og 765

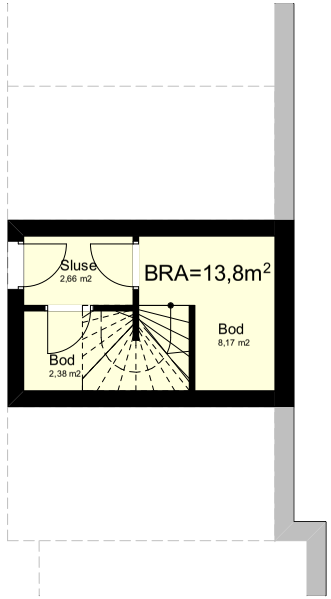
TEGN.: **U. ETASJE HUS B**

REV.

DATO: 10.06.16 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97095 445

SIGN. WF
KONTR. PT
TEGN. NR. **B-201**



REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **14.36**

TILTAKSHAVER:
LAMBERTSETERVEIEN 11 AS
c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7, 0679 OSLO

PROSJEKT:
SØKNAD OM ENDRING

Lambertseterveien 11
G.NR. 158 B.NR. 186 og 765

TEGN.: **KJELLER HUS B**

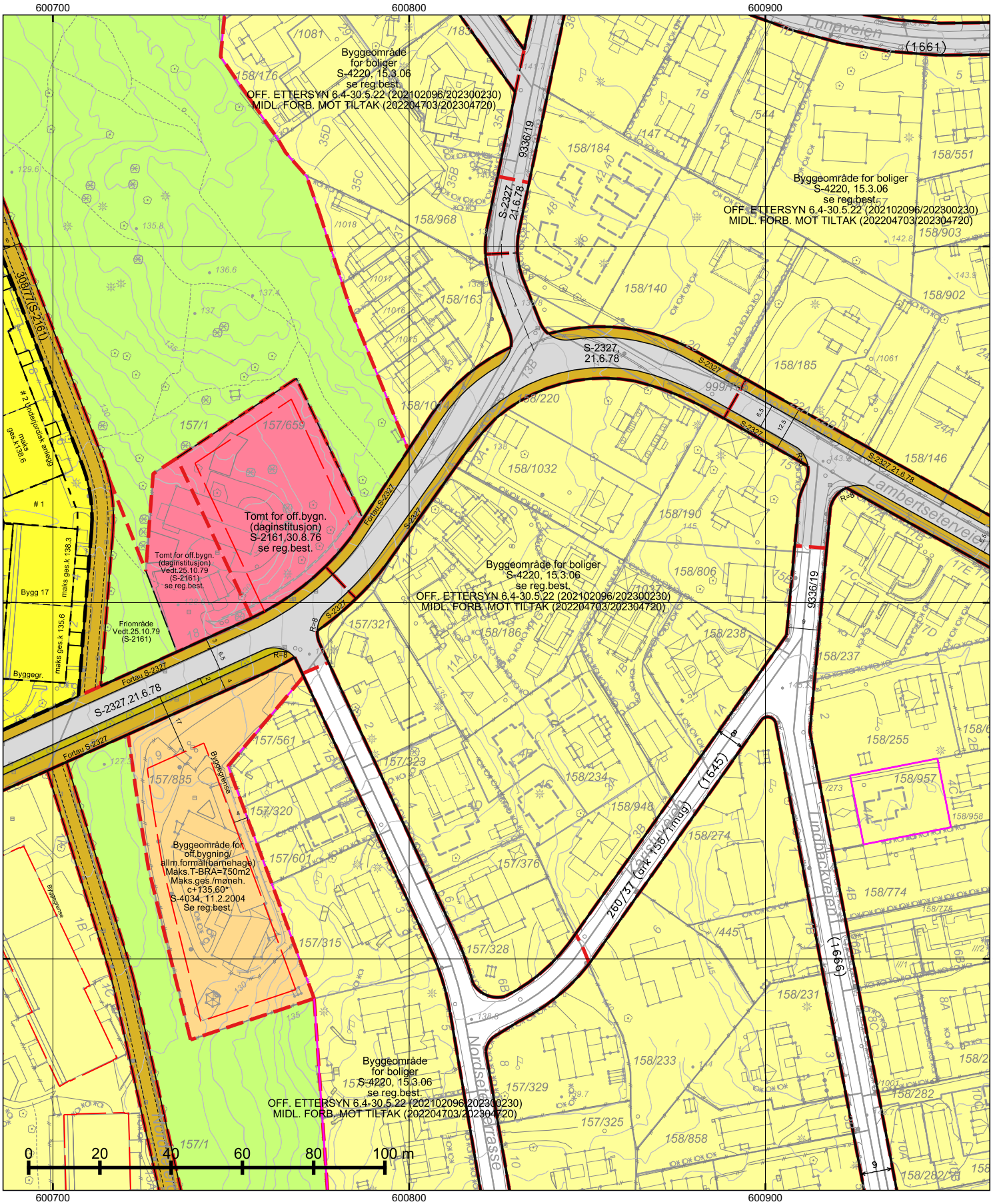
REV.

DATO: 10.06.16 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97095 445

SIGN. WF
KONTR. PT
TEGN. NR. **B-200**

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

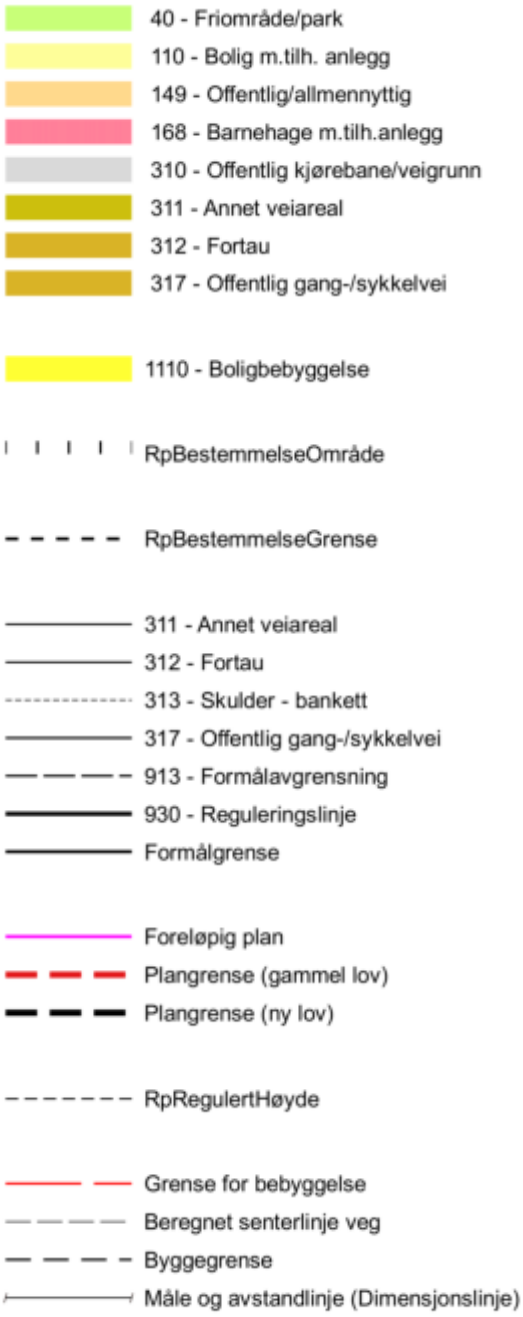
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

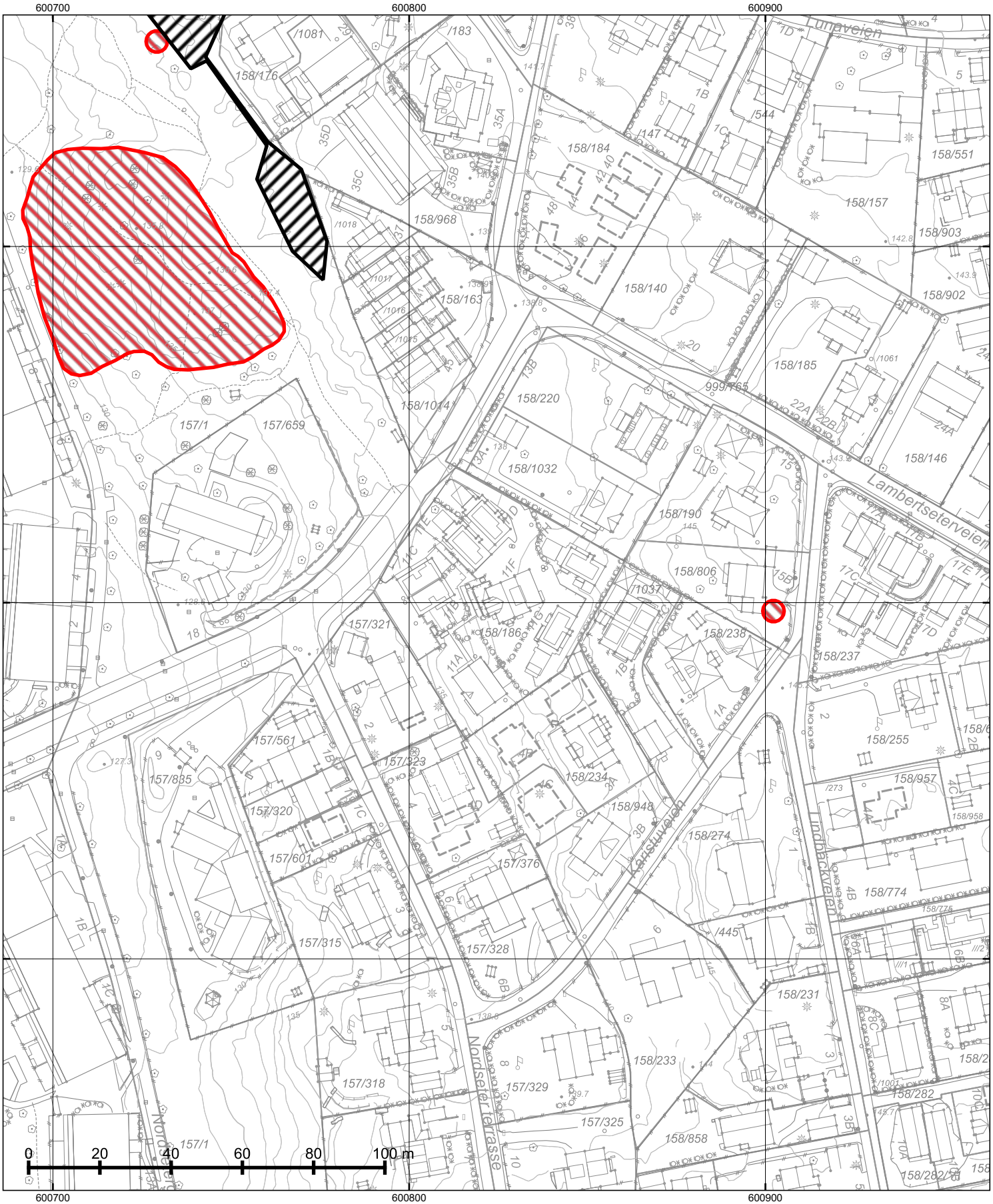
PlottID/Best.nr: 128260/ 86487273
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003441
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/186

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

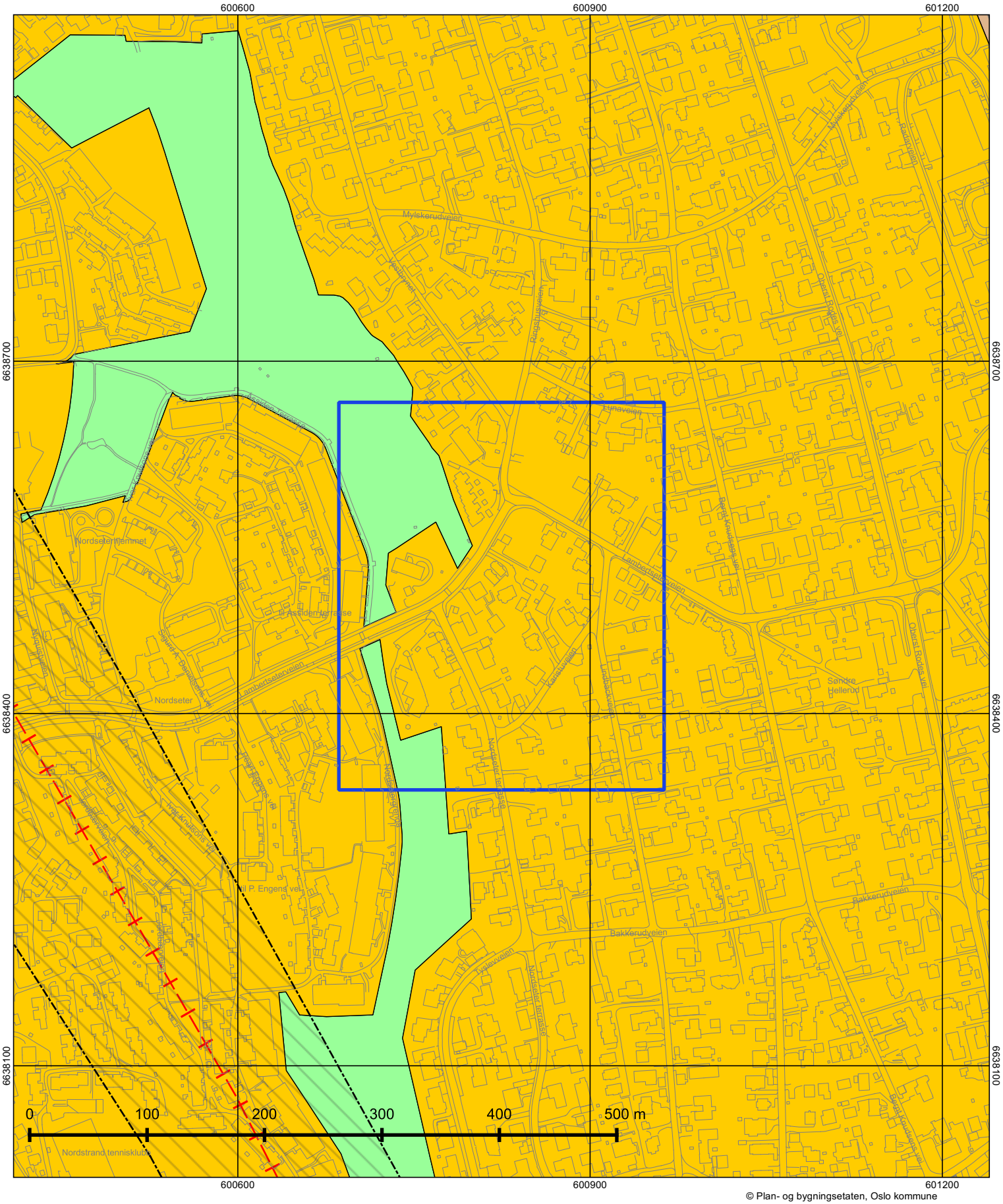
Dato: 19.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 128260/ 86487273
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003441
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/186

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: 19.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128260/86487273
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



REG.
BESTEMMELSER

Oslo

S-2327

Endret reguleringsplan for Lambertseterveien mellom Ekebergveien og Oberst Rodes vei. (Vei 1640)

S-2327 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.06.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801385
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V140778, V061204

Dokumentet består av 1 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

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.

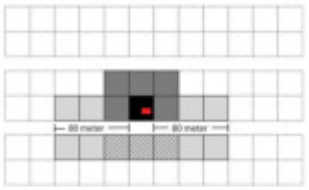
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

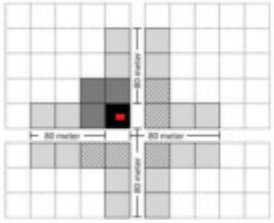
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

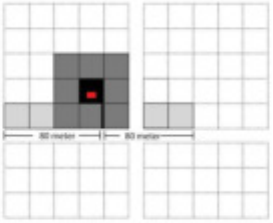
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

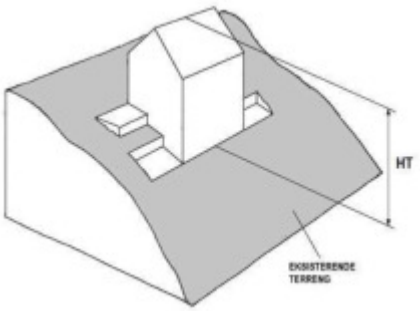
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

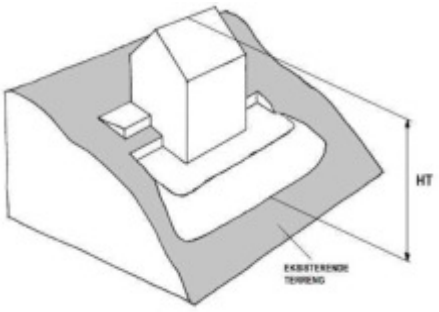
Følgende høyder tillates:

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

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 54 NORDSTRAND
1112 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-18-0239 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 1497510/7090771
Bestilling: C1 2018-05-23 116

Dato
23.05.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12665	105	8.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	186	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 wwww.seeiendom.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

8 OKT 1955 A 665

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ...Gnr. 158 - Bnr. 186...

Nº 11 - Lambertseter..... ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 29.1. 1957.

.....
Skjøteinnehaver.

.....
Eier

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 54 NORDSTRAND
1112 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-18-0239 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 1497508/7090761
Bestilling: C1 2018-05-23 115

Dato
23.05.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14543	105	8.11.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	186	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 wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Knut T.Olsen, Lambertseterveien 11, Lambertseter.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

26/10-61.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Lambertseterveien 11. gnr. 158 bnr. 186 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Nordseter terrasse godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Nordstrandskogen, den 27/11 1961

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

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

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 6-60. R. A.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 54 NORDSTRAND
1112 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-18-0239 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 1497507/7090756
Bestilling: C1 2018-05-23 114

Dato
23.05.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45193	105	19.8.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	186	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 wwww.seeiendom.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

Rett kopi bekreftes

OVERENSKOMST

TINGLYST
19 AUG 1996
DAGBOKNR. 45193

Mellom eier av gnr.158 bnr:1037 Karistuvn.1B og eiere av:

gnr:158/238	Ragnar Larsen	Karistuvn.1
gnr.158/234	~~Øyvind~~ Berge Unni	Karistuvn.3A
gnr:158/186	Thorleif/Kari Haug	Lambertsetervn.11
gnr.158/765	Kari Haug	Lambertsetervn.11B

er det ingått følgende overenskomst:

Undertegnede gir eier av gnr. 158/1037 rett til å koble seg på felles stikkledning for avløp. Tilkobling skjer på Karistuvn.1B.
Eiendommen 158/1037 skal bebygges med en tomannsbolig.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn.
Skjønsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Overenskomsten tinglyses.

Oslo.19.8.96 Eier av gnr. 158/1037.

Oslo.13.8.96 Eier av gnr. 158/238. Ragnar Larsen 310836 - 40386

Oslo.13.8.96 Eier av gnr.158/234 Unni Berge 210329 - 36269

Oslo.19.8.96 Eier av gnr. 158/186 230544 - 34273 231245 - 34306

Oslo.19.8.96 Eier av gnr. 158/765 230544 - 34273

Rett kopi bekreftes:

Doknr: 45193 Tinglyst: 19.08.1996 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 54 NORDSTRAND
1112 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-18-0239 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 1497506/7090751
Bestilling: C1 2018-05-23 113

Dato
23.05.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
585962	200	29.6.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	186	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 wwww.seeiendom.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

Rekvirert iht følgebrev/ ~~rekvirent ikke oppgitt~~

914527 872
org.nr /fødselsnr.

Doknr: 585962 Tinglyst: 29.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr.

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 158, bnr. 186, Lambertseterveien 11 i Oslo, saksnummer 201502683 og 201502679.

1. **Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune iht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:**

   Lambertseterveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram 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 Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

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

Oslo den 25.06 20.15

Fødselsnr./Orgnr.

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

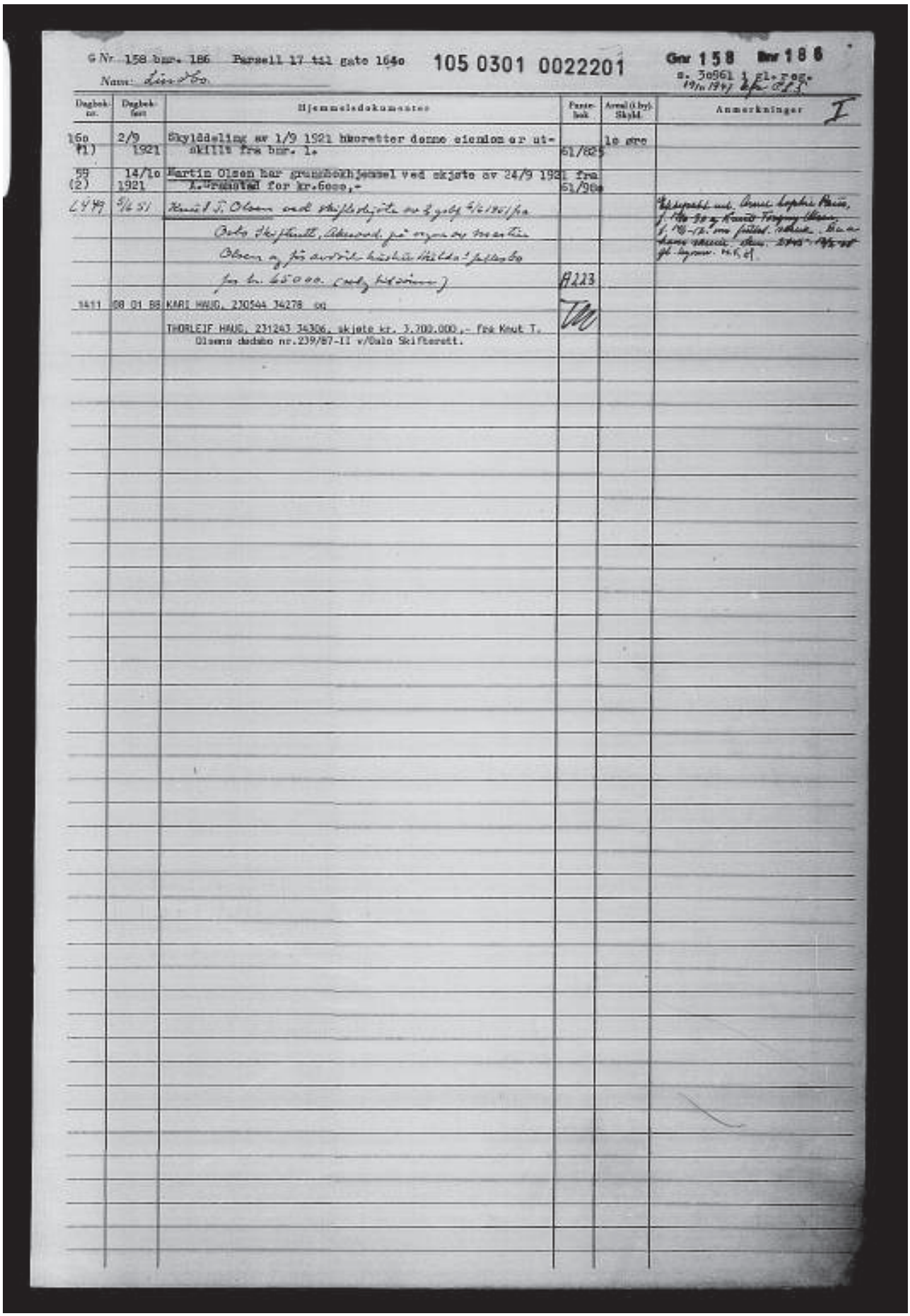
Oslo, den 25/6 2015

Fødselsnr./Orgnr.

Oslo (0301), Gnr 158 / Bnr 186: Lambertseterveien 11

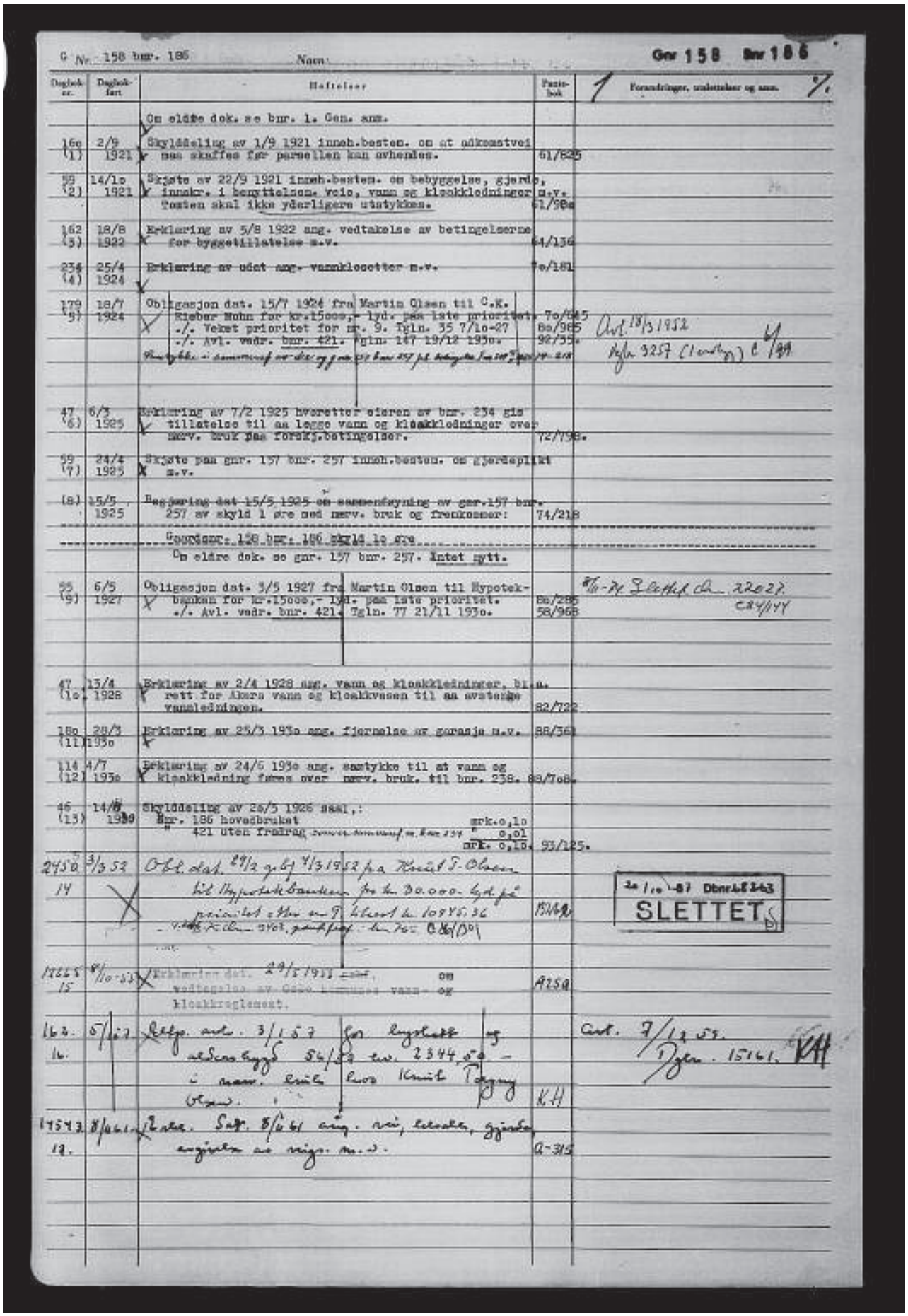
Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6



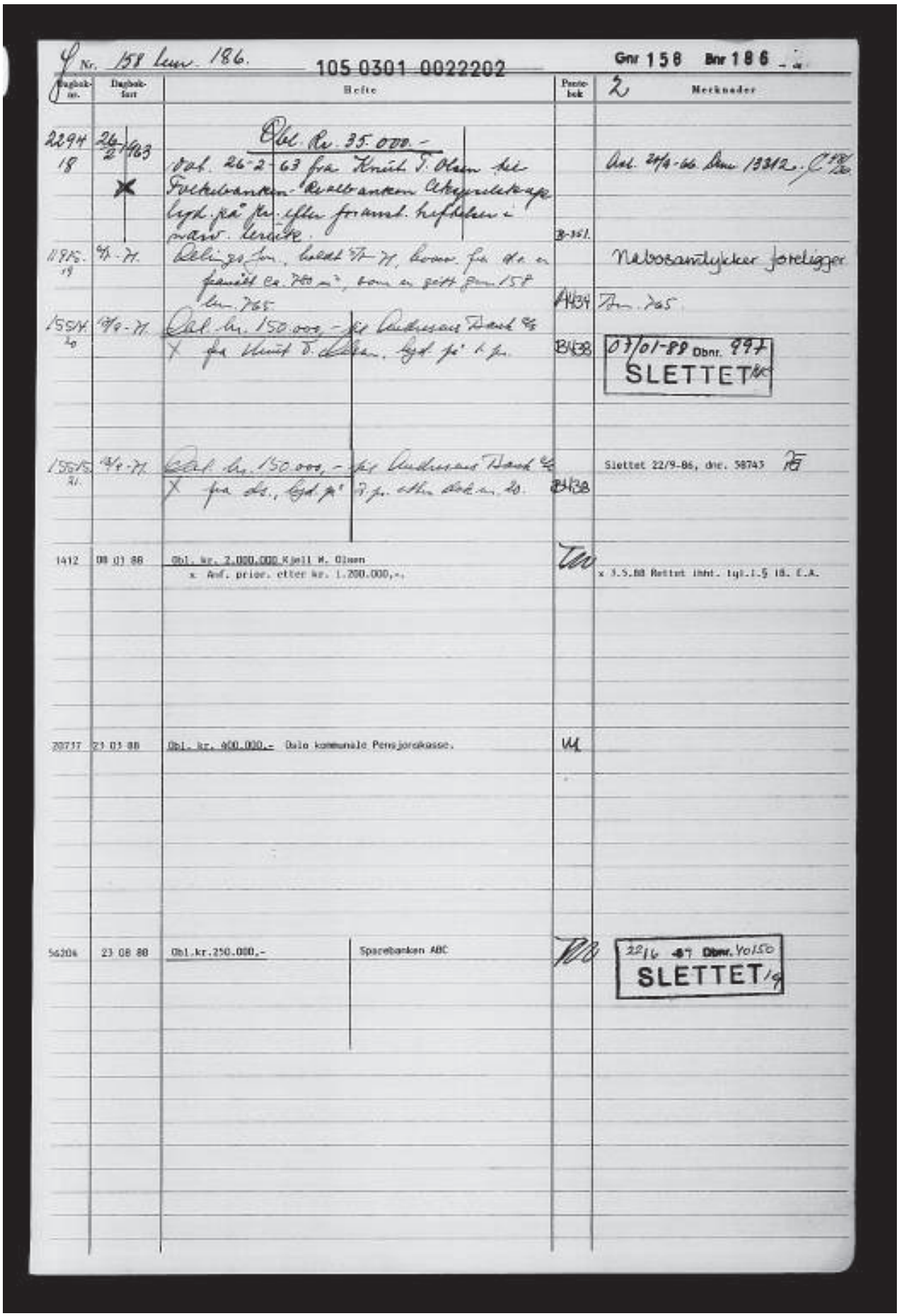
G Nr. 158 bnr. 186 Parsell 17 til gate 164o 105 0301 0022201 Gnr 158 Bnr 186
Navn: Lindo s. 30961 i gl. reg. 1910-1917 Lf. 213

Dagbok-nr.	Dagbok-dato	Hjemmeladokumenter	Pante-bok	Areal (i byl.) Skyld	Anmerkninger
16o (1)	2/9 1921	Skyldadeling av 1/9 1921 hhoretter denne eiendom er ut-skilt fra bnr. 1.	61/825	1o øre	
59 (2)	14/1o 1921	Martin Olsen har grunnbokhjemmel ved skjøte av 24/9 1921 fra k.-gnr. for kr.6ooo,-	51/9o8		
L449	5/6 51	Knut J. Olsen ved skifteskjøte av 2 godf 5/6 1951 fra Oslo Skifterett, Aksvord. på overdragelse av Martin Olsen og fru avdøde hustrus Hilda f. Pedersen for kr. 65000. (sekstifemtusen)	A223		Oppsagt ut. Annie Sophie Olsen, f. 1/6-92 g. Knut Torgny Olsen, f. 1/6-12 som fullbr. arbeid. Hun er hjemmeværende. Gnr. 158 - Bnr. 186 gl. bygnr. 11, 69
1411	08 01 88	KARI HAUG, 230544 34278 og THORLEIF HAUG, 231243 34306, skjøte kr. 3.700.000,- fra Knut T. Olsens dødsbo nr.239/87-II v/Oslo Skifterett.			



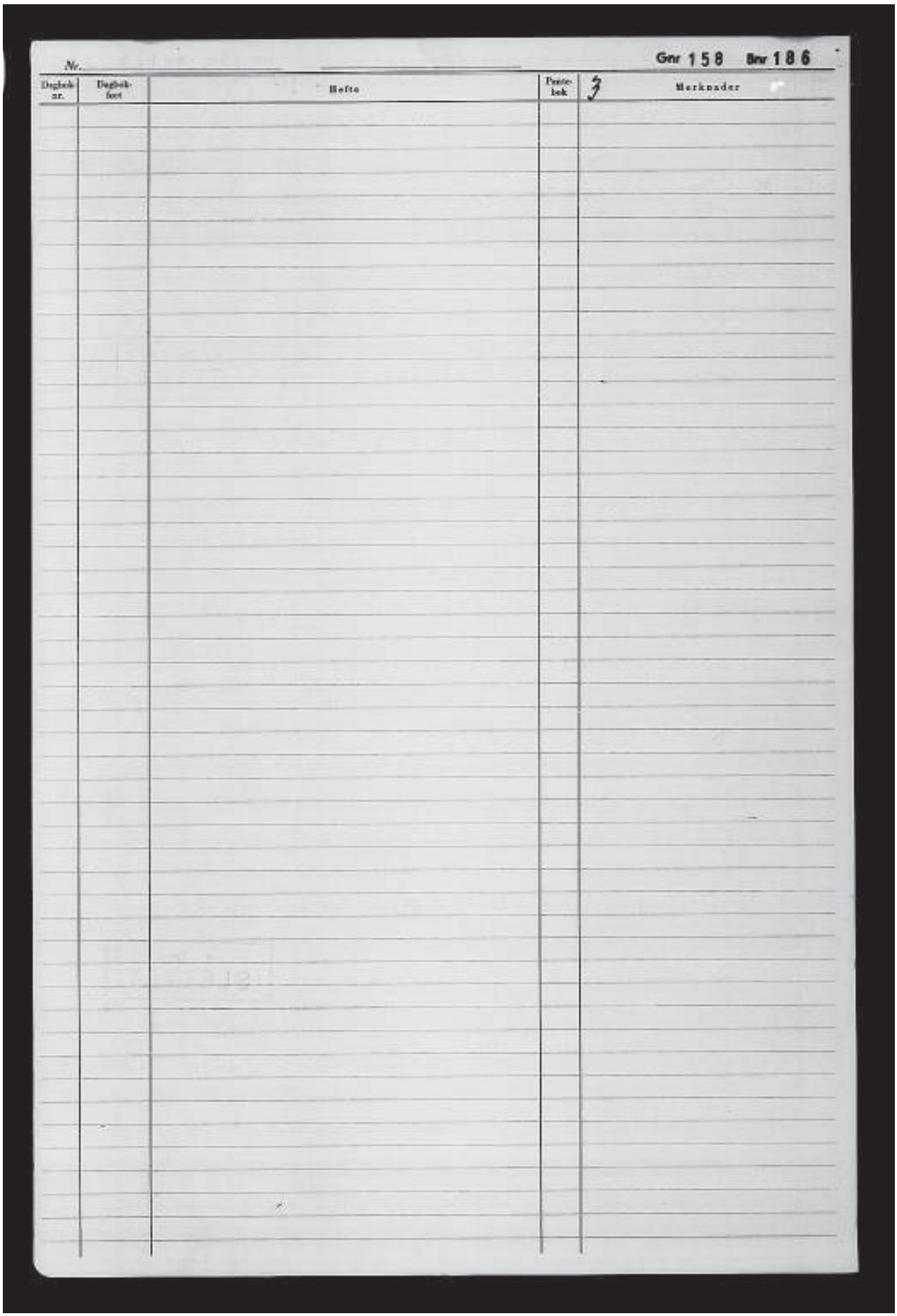
G Nr. 158 bnr. 186 Navn: Gnr 158 Bnr 186

Dagbok nr.	Dagbok-dato	Hæftelser	Pantebok	1 Forandringer, underskrifter og anm.
		Om eldre dok. se bnr. 1. Gen. anm.		
16o (1)	2/9 1921	Skylddeling av 1/9 1921 innsk.bestem. om at adkomstvei maa skaffes før parcellen kan avhendes.	61/825	
59 (2)	14/1o 1921	Skjøte av 22/9 1921 innsk.bestem. om bebyggelse, gjerde, innskr. i benyttelsen. Veie, vann og kloakkledninger m.v. Tomten skal ikke yderligere utstykkes.	61/98a	
162 (3)	18/8 1922	Erklæring av 5/8 1922 ang. vedtakelse av betingelserne for byggetillatelse m.v.	64/136	
234 (4)	25/4 1924	Erklæring av udat ang. vannklosetter m.v.	7o/181	
179 (5)	18/7 1924	Obligasjon dat. 15/7 1924 fra Martin Olsen til C.K. Sieber Mohn for kr.15ooo,- lyd. paa 1ste prioritet. ./. Vekst prioritet for nr. 9. Tgln. 35 7/1o-27 ./. Avl. vedr. bnr. 421. Tgln. 147 19/12 193o.	7o/845 8a/985 9e/35.	Avst. 13/3 1952 Hfln 3257 (1 ord) C 4/99
47 (6)	6/3 1925	Erklæring av 7/2 1925 hvoretter eieren av bnr. 234 gis tillatelse til aa legge vann og kloakkledninger over nærv. bruk paa forskj.betingelser.	72/798.	
59 (7)	24/4 1925	Skjøte paa gnr. 157 bnr. 257 innsk.bestem. om gjerdeplikt m.v.		
(8)	15/5 1925	~~Begjæring dat 15/5 1925 om sammenføyning av gnr.157 bnr. 257 av skyld 1 øre med nærv. bruk og frenkosser:~~	74/218	
		~~Gnr.157 bnr. 186 skyld 1o øre~~		
		Om eldre dok. se gnr. 157 bnr. 257. Intet nytt.		
55 (9)	6/5 1927	Obligasjon dat. 3/5 1927 fra Martin Olsen til Hypotekbanken for kr.15ooo,- lyd. paa 1ste prioritet. ./. Avl. vedr. bnr. 421. Tgln. 77 21/11 193o.	8a/285 58/968	8/6-M Slettet 22027. C84/144
47 (1o)	13/4 1928	Erklæring av 2/4 1928 ang. vann og kloakkledninger, bl.a. rett for Akers vann og kloakkvesen til aa avstenge vannledningen.	82/722	
18o (11)	28/3 193o	Erklæring av 25/3 193o ang. fjernelse av garasje m.v.	88/361	
114 (12)	4/7 193o	Erklæring av 24/6 193o ang. samtykke til at vann og kloakkledning føres over nærv. bruk. til bnr. 238.	89/7o8.	
46 (13)	14/6 1930	Skyldsdeling av 26/5 1926 mell.: Bnr. 186 hovedbruket grk.o,1o " o,o1 421 uten fradrag grk. o,1o.	93/125.	
2450 14	3/3 52	Obl. dat. 29/2 g.bl. 4/3 1952 f.h.a. Knut J. Olsen lit Hypotekbanken for kr. 30.000.- lyd. på prioritet etter nr. 9 tilsvt kr. 10845.36	15168	2a 1/10-87 Dbnr 48343 SLETTET
12225 15	8/10-53	Erklæring dat. 29/5 1953 om vedtagelse av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.	A250	
162. 16.	6/12 53	Delgj. avt. 3/12 53 for byrkkode og selgers bygg 54/33 tvs. 2544,o2 - i nærv. Eirik Ruud Knut Tøgersen (Hjmn).	KH	Avst. 7/12 53. Dgbn. 15161. KH
17543 19.	8/6 61	Delta. Skjøte. 8/6 61 ang. vei, fortau, gjerde, avgiften av veien m.v.	A-315	



Nr. 158 Lnr. 186. 105 0301 0022202 Gnr 158 Bnr 186

Dagbok-nr.	Dagbok-dato	Hefte	Pante-bok	Merknader
2294 18	26/2-1963	Obl. kr. 35.000.- Dok. 26-2-63 fra Knut T. Olsen til Folkebanken-Realbanken Aksjeselskap lyst på pr. ufullf. framst. hefteblad i mass. leilighet.	B-351.	Dok. 24/9-66 Dnr. 13312.
11876 19	4/9-71.	Obligasjon, hvilket 5/7-71, hvorav fra 4/9 en panteåt ca. 700 m², dom. m. gått fm. 15/8 kr. 765.		Nabosamtykker foreligger. Dm. 765
15514 20	13/9-71.	Obl. kr. 150.000,- fra Landmans Bank A/S X fra Knut T. Olsen, lyst pr' 1 p.	B1438	07/01-89 Dbnr. 997 SLETTET
15515 21	4/9-71.	Obl. kr. 150.000,- fra Landmans Bank A/S X fra ds., lyst pr' 3 p. etter ds. nr. 20.	B1438	Slettet 22/9-86, dnr. 58743
1412	08 01 88	Obl. kr. 2.000.000 Kjell M. Olsen x Anf. prior. etter kr. 1.200.000,-.		x 3.5.88 Rettet iht. tgl.l.§ 18. L.A.
20717	21 01 88	Obl. kr. 400.000.- Oslo kommunale Pensjonskasse.		
56204	23 08 88	Obl.kr.250.000,- Sparebanken ABC		22/6 -89 Dbnr. Yo150 SLETTET/9


Nr.

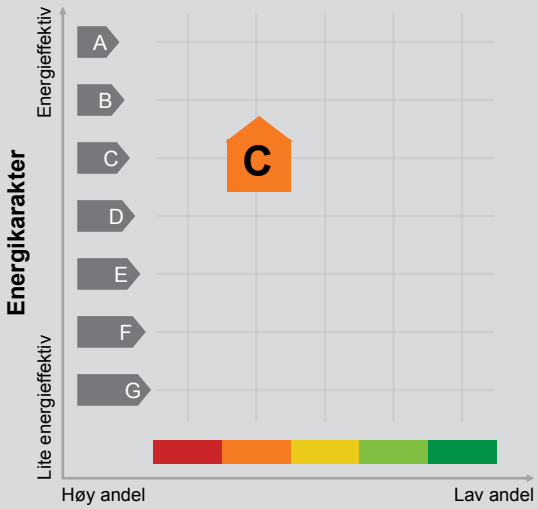
Gnr 158 Bnr 186

Dagbok-nr.	Dagbok-feet	Hefte	Pante-bok	3 Merknader

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lambertseterveien 11E
Postnummer	1160
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300507016
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2eea724a-e9eb-4054-a15f-852196dbc32e
Dato	20.03.2024



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 21 700 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:

21 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lambertseterveien 11E
Postnummer: 1160
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 20.03.2024 5:14:39
Energimerkenummer: 2eea724a-e9eb-4054-a15f-852196dbc32e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 186
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300507016

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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:
Lambertseterveien 11E
Gnr. 158 Bnr. 186 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0160

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ole Kristian Braaten

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 97 16 07 05

E-post: ole.kristian.braaten@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