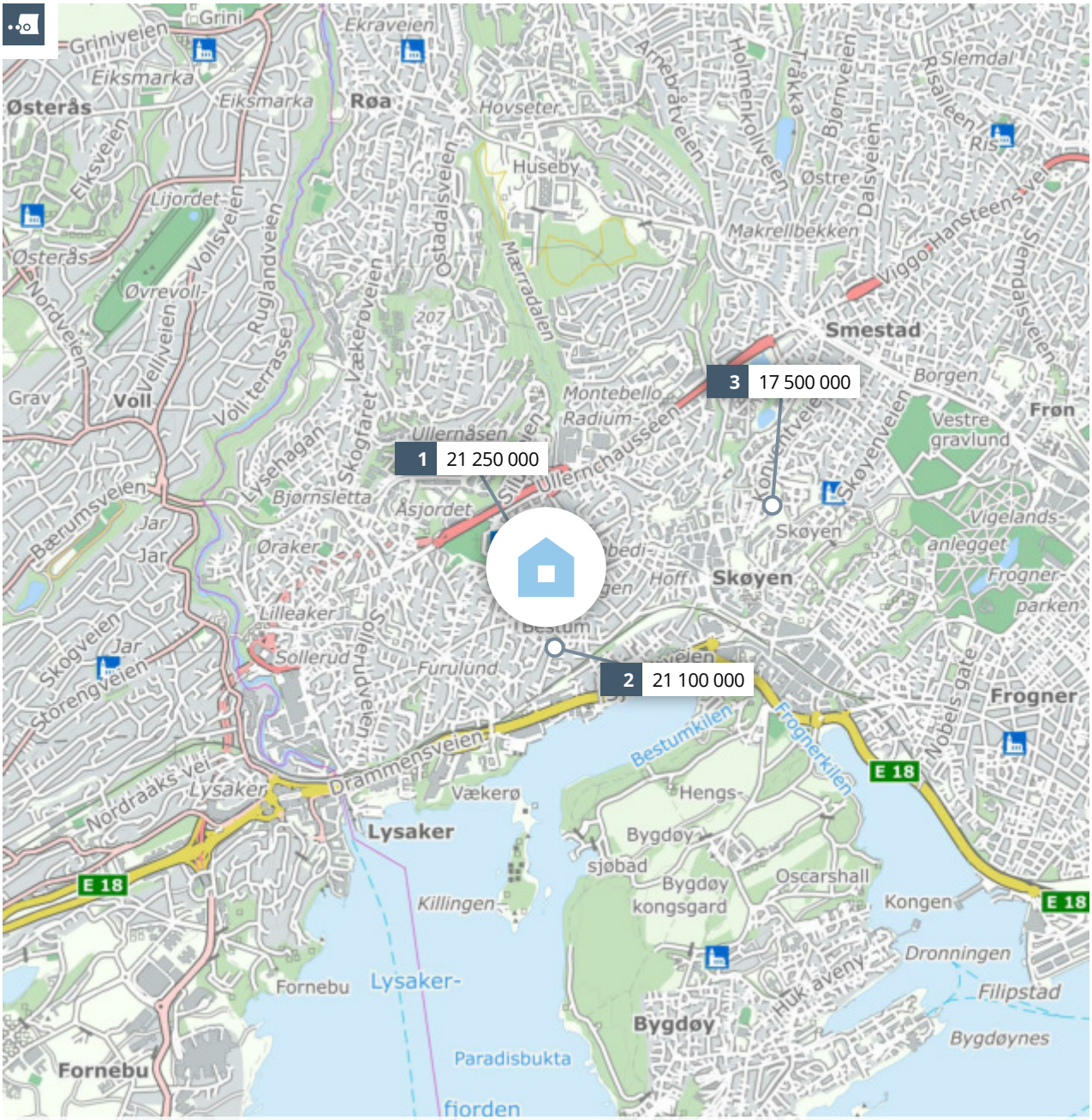
BEKKEFARET 4A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kommunale avgifter
Registrering av grunn
Tinglyste servitutter
Havehus - Exdok 1923
Gartnerbolig - Exdok - 1932
Gartnerbolig - Planer - 1931
Garasje - Mld om gjenst arb - 1989
Garasje - Tilsynsomslag (henlegges) 1993
Garasje - Tegninger - 1986
Innr sidebygning - Ferdigattest - 1970
Innr sidebygning - Plan - 1969
Tilbygg - Ferdigattest - 1981
Tilbygg - Plan-fasade1976
Bruksendring kjeller - Ferdigattest - 2022
Bruksendring av kjeller - Plan 2020
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-4220
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BEKKEFARET 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bekkefaret 4 A, 0280 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 28 BNR 910 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FURULUND

Verdivurdert til

15 700 000

-	15 700 000	91 279
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	172 m²	- m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt					682 m²	
Byggeår					1932	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ullernveien 19 E 177 m² 1927 2 370 m² 4 sov	23.06.2023	23 500 000	**21 250 000**	0	21 250 000	**120 056**
2 Bestumveien 26 277 m² 1890 1 312 m² 3 sov	29.08.2023	22 000 000	**21 100 000**	0	21 100 000	**76 173**
3 Soelvolds vei 11 158 m² 1924 427 m² 3 sov	15.01.2025	18 900 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**110 759**

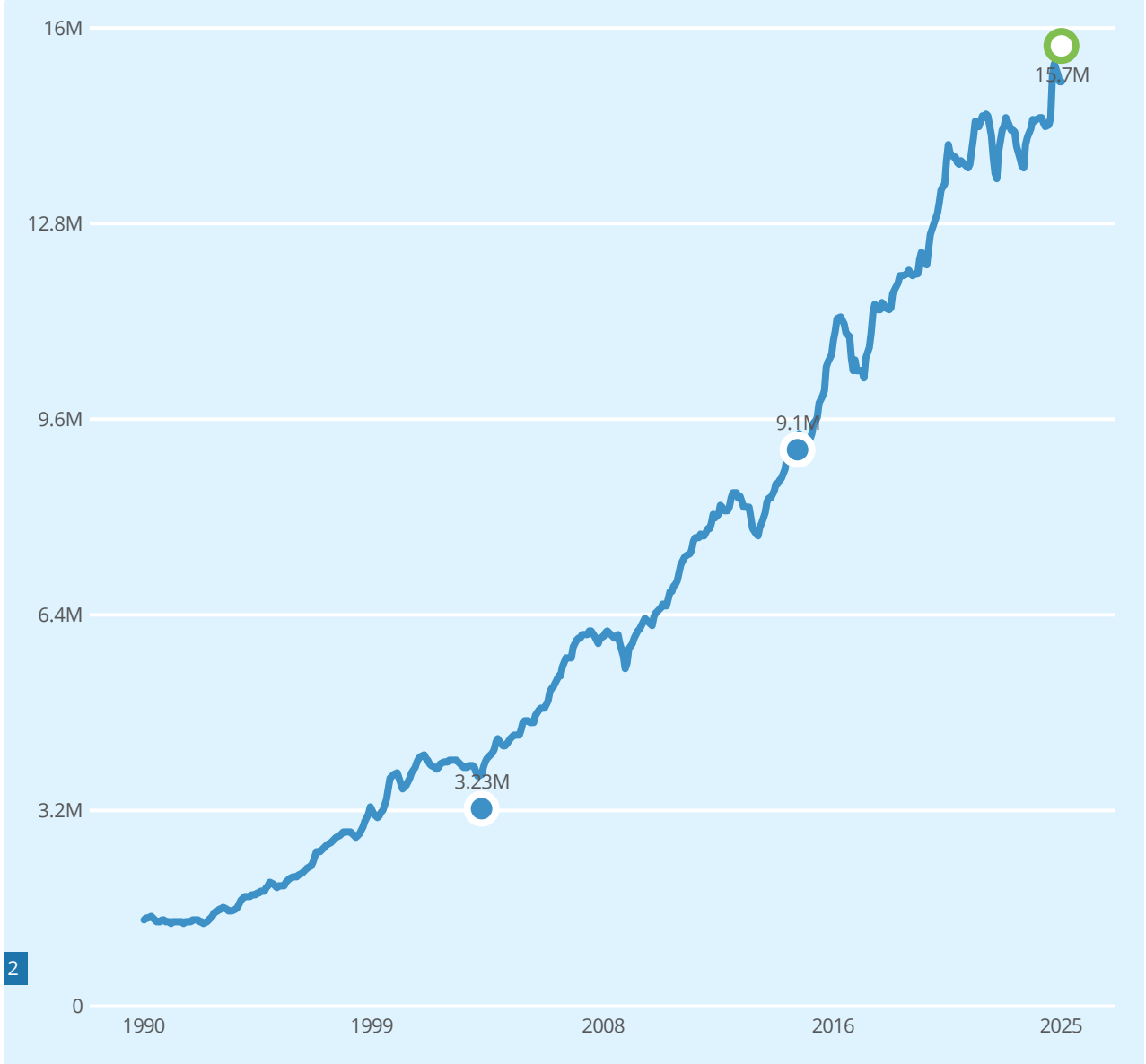
- Unik enebolig med sjel på Bestum
- Tomt på 682 kvm, samt ½ eierandel av gnr.28/bnr.1206 (der b.la garasje/innkjøring er plassert)
- Garasje med plass til 2 biler og anneks
- Flere originale detaljer er bevart
- Boligen er betydelig pusset i 2021 og går over 2 plan
- Totalt 4 soverom, 2 bad og wc
- Solrik terrasse og pent opparbeidet hage/tomt
- Innredet u.etg med egen inngang. Ferdigattest for bruksendring av kjeller datert: 17.03.2022
- Barnevennlig beliggehet. Sogner til Bestum skole

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2015	02.06.2015	02.10.2015	8 300 000	9 100 000	-	9 100 000	
25.06.2003	04.07.2003	25.02.2004	3 500 000	3 225 000	-	3 225 000	
20.09.1991		20.09.1991	-	2 890 000	-	2 890 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

36
eneboliger til salgs

21.9M
21.3M
20 415 000 Prisantydning i snitt
19.5M
18.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

19
eneboliger solgt

18.4M
18.1M
17 863 000 Prisantydning i snitt
17 637 000 Salgspris i snitt
17.2M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

91 279 Bekkefaret 4 A Totalpris 15 700 000

72 743 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

68 835 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Bekkefaret 4 A, 0280 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 910

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2018 **Referansenummer:** GG2057

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Åstak ved tømmerkasse. Hemsløsning på ca. 12 m².
Sperretak i trekonstruksjon fra tilbyggingsår. Et lite loft over kjøkken.
Ellers ingen adkomst til hanebjelkeloft.

Taktekkingen er av tegltakstein og blikk/plater. Taket er besiktiget fra takfot på gardintrapp ved inngangsparti - eller er det besiktiget bra bakkenivå. Taktekking fra rundt 2014/2015 iht. tidligere salgsoppgave.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra tilbyggingsår og ukjent år (ulik alder).

Ytterveggene over grunnmur har tømmer (1500-1800 tallet) og bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggingsår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eldre, doble trevinduer fra ukjent år.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra tilbyggingsår.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass av nyere dato kjøkken og bad nede.

Profilert, malt ytterdør i u. etg (lav høyde)
Terrassedør i tre med doble glass glass.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2014.
Ytterdør og terrassedør med glassfelt fra 1977.

Veranda på ca. 4 m² med adkomst fra stue og hage.
Terrasse på ca. 30 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra entré/gang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, tregulv, flis, teppe
Vegger: malte flater, tømmer, panel
Tak: malte flater, tømmer

Største takhøyde i stue målt til ca. 3,69 m.
Takhøyde i stue i underetasje målt til ca. 2,17 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Innerdører: Fyllingsdør, Profilerte slagdører

Oppvarming:
Luft til luft varmepumpe
Elektrisk gulvvarme bad, kjøkken, stue, entre, soverom i u. Etg.
Ildsted
Panelovner

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Baderom fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, noe bilder
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.

Bad u. etg
Baderom fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrakt, sluttkontroll, noe bilder
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2021. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av stein. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. etg.
Kjøkken fra 2021.Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Vegghengt toalett (lekkasjestopper i vegg)
Servant
Elektrisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det som er kontrollerbart av rørledninger er av rør i rør og kobber.
Kobberrør synlig ved tilkobling ved rørskap i 1. etg og ved innkassing for toalett i toalettrom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderom i u. utasje og baderom 1. etasje.
Hovedstoppekran i baderom u. etg.
Opplegg for vaskemaskin i gang. Lekkasjestopper.

Det er avløpsrør av plast.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbart).

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Luft til luft varmepumpe fra ca. 2008

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer i kjøkken.
Kursfortegnelse på innside av skapdør.
Sikringsskap med automatsikringer i kjøkken i underetasje.
Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

På bakgrunn av observasjoner og at det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at drenering er fra tilbyggingsår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Bygningen har grunnmur i lettklinker (1975), natursteinsmur og myr/betong. Eldste del av grunnmur opplyst å være fra 1932.

Stedvis flatt terreng. Fjell i dagen svært tepp på bygningen.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) har minst en alder tilsvarende tilbyggingsår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Innvendig trapp er tettet igjen. Dagens løsning med separat utleie i underetasje er ikke en godkjent løsning.
Det er endret litt rundt planløsning ved baderom/gang i 1. etasje. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Carport/uthus

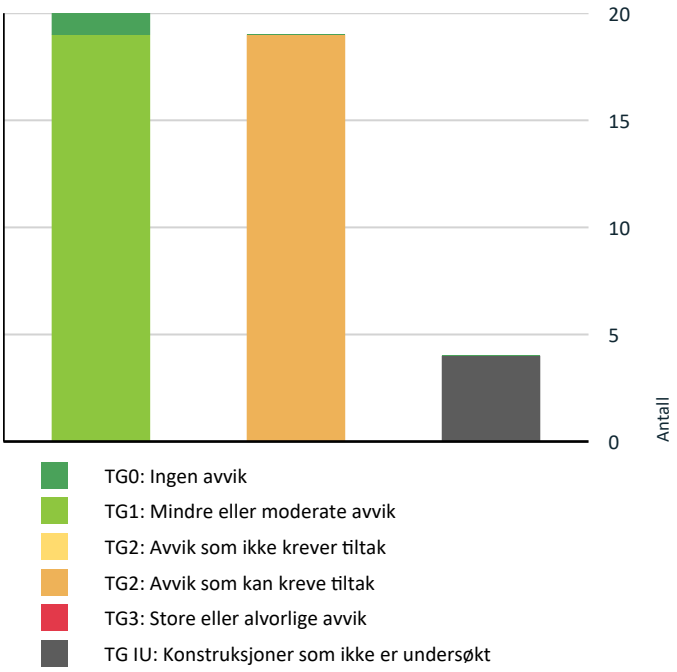
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere bod er innredet som oppholdsrom. Rommet er ikke søkt eller godkjent for varig opphold.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking - undertakstekking	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Grunnmur fra 1932. Tømmerkasse fra 1500-1800-tallet. Tilbygget i 1975

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering av kjøkken og bad i 1. etasje og underetasje. Oppgradering av en del overflater.
1975	Tilbygg	Tilbygget
1932	Grunnmur	Grunnmur er fra 1932 iht. tidligere prospekt. Tømmerkasse fra 1500-1800-tallet

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein og blikk/plater. Taket er besiktiget fra takfot på gardintrapp ved inngangsparti - ellers er det besiktiget fra bakkenivå. Taktekking fra rundt 2014/2015 utført i regi av forrige eier iht. eier.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG IU Taktekking - undertakstekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertakstekkingen er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger og det var ikke kontrollerbart på befaring. Taket er besiktiget fra takfot i stige ved inngangsparti, men det var ikke mulig å konstatere løsning for undertak pga. manglende forskriftsmessig stige.

På bakgrunn av ukjent alder og løsning/materialer settes det TGIU med oppfordring om ytterligere undersøkelser. Da det ikke foreligger dokumentasjon kan det ikke utelukkes at undertakstekkingen er eldre enn taksteinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre. Beslag på tak var ikke kontrollerbart. Synlige beslag fremstår med normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmer (1500-1800 tallet) og bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggingsår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
• Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
• Det er synlige luftlekkasjer i entré 1. etg som er synlig med støvkondens over vinduer.
• Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
• Alder på laftevegger tilsier at det er økt risiko for skjulte skader. Panelte laftevegger er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.
• Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.
• Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.
• Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
• Ytterligere undersøkelser av laftevegger anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak ved tømmerkasse. Hemsløsning på ca. 12 m².
Sperretak i trekonstruksjon fra tilbyggingsår. Et lite loft over kjøkken. Ellers ingen adkomst til hanebjelkeloft.

Merknad: Takkonstruksjonen i store deler av 1. etasje er fullstendig gjenbygget. Vurdering er begrenset til alder, utvendige besiktigelse og observasjoner fra etasjen under.

TG 2 Vinduer

Eldre, doble trevinduer fra ukjent år.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra tilbyggingsår.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass av nyere dato kjøkken og bad nede.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
• Sprekt glass i et soverom 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
• Vindu med sprukne glass må forventes utbedret.

TG 2 Dører

Profilert, malt ytterdør i u. etg (lav høyde)
Terrassedør i tre med doble glass.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2014.
Ytterdør og terrassedør med glassfelt fra 1977.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare utskiftninger synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda på ca. 4 m² med adkomst fra stue og hage.

Terrasse på ca. 30 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra entré/gang.

Merknad: Noe slitt dekke. Løpende vedlikehold må påregnes. Se punkt for yttervegger mht. råte.

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

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

Utvendige trapper

Trapp/avsats i betong/-murkonstruksjon ved underetasje.
Trapper i trekonstruksjoner.

Utvendige trapper er ikke tilstandsvurdert da dette ligger utenfor forskriftens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, tregulv, flis, teppe
Vegger: malte flater, tømmer, panel
Tak: malte flater, tømmer

Største Takhøyde i stue målt til ca. 3,69 m.
Takhøyde i stue i underetasje målt til ca. 2,17 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue U. etg registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk i stue.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Merknad: Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utfórdre vegger mot terreng ved bad og kjøkken. Det er ikke mulig med hulltakning da veggene mot terreng er består av våtromsvegger og kjøkkeninnredning.

Merknad: Utfórede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen.

Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det er registrert forhøyde verdier. Fuktsøk gir bare en indikasjon og kan ikke garantere for tilstanden.

TG IU Innvendige trapper

Trappen er sperret og er ikke i bruk.

Dersom trappen igjen ønskes tatt i bruk må det pårenges ferdigstillelse av trappen med blant annet etablering av rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte slagdører
Fyllingsdør

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).
Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.
Merknad: Lav åpning inn til stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, noe bilder

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

• Det er ikke tett løsning ved vannskap og luke i våtsone under servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vindu må jevnlig kontrolleres og tiltak må utføres dersom vinduet tar skade.
• Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring, men vannsøl/lekkasje kan før til fuktskader og nedsatt funksjonstid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Merknad: Med bakgrunn i at membranene er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon anses det ikke nødvendig med hulltaking.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Det er utført fuktmålinger (relativ fuktighet) i luke fra soverom uten å avdekke skadelig fukt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrakt, sluttkontroll, noe bilder

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Tilnærmet flatt gulv i dusjsone, men iht. bilde er det oppkant på membran ved terskel.
Ca. 4 mm høydeforskjell fra terskel til overkant nedsenket nisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:
• Svakt/ingen fall på gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må påregnes utbedring av gulvfliser og ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til skaden.
• Våtrommet fungerer med fallet i dusjsonen, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannlås sitter dårlig/er dårlig tilpasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannlås bør kontrolleres/utbedres. Vannlås som sitter dårlig kan føre til lukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Med bakgrunn i at membranene er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon anses det ikke nødvendig med hulltaking.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2021. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt, vannstoppsystem.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Vegghengt toalett (lekkasjestopper i vegg)
Servant
Elektrisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det som er kontrollerbart av rørledninger er av rør i rør og kobber.
Kobberrør synlig ved tilkobling ved rørskap i 1. etg og ved innkassing for toalett i toalettrom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderom i u. utasje og baderom 1. etasje.
Hovedstoppekran i baderom u. etg.

Opplegg for vaskemaskin i gang. Lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.
• Skapet i u. etg er ikke tett og kan med fordel ha sprutdeksel.
• Rørskap i baderom 1. etasje var ikke mulig å besiktige. Vanskelig adkomst.
• Vannrørene av kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Skap i underetasje som ikke er tett bør tettes. Ved eventuell lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen.
• Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system.
• Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbart).
Merknad: Det er ikke påvist innvendig stakemulighet. Normalt kan feks. sluk i dusj og avløpsrør i kjøkken benyttes for staking. Manglende innvendig stakepunkt avviker fra normalreglementet for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige, skjulte avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra ca. 2008

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Merknad: Tilkobling for EL er ikke mulig å kontrollere da denne er skjult.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer i kjøkken. Kursfortegnelse på innside av skapdør.
Sikringsskap med automatsikringer i kjøkken i underetasje. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Flere deler av anlegget har høy alder.

TG2: manglende, komplett dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for ukjent arbeid; den er ikke fullstendig utfylt.
   Samsvarserklæring for "Legge armering for varmekabler" er fremvist.
   Samsvarserklæring for "Kjøkken:Flytte sikringsskap til motsatt vegg.Opplegg til platetoppLevere/montere komfyrvakt.Opplegg avstikk til ventillator.Opplegg til stekeovn.Opplegg til oppvaskmaskin.Opplegg til kjøleskap.Opplegg av 2 stikk. Over kjøkkenbenk.Legge varmekabler med termostat.Opplegg av takpunkt med dimmer.Opplegg av 6 spotter med 1 dimmer.Montere nytt sikringsskapBad:Opplegg til bereder med sikkerhetsbryter.Opplegg av 4 spotter med dimmer.Opplegg av lampepunkt ved innredning.Legge varmekabler med termostat.Opplegg til vaskemaskin.Opplegg til tørketrommel.Stue:Legge varmefolie ca 30m2 med termostat.Opplegg av 12 spotter med 1 dimmer.Opplegg til takpunkt med dimmer.Opplegg av 8 doble stikk.Soverom:Legge varmefolie med termostat.Opplegg av takpunkt med dimmer.Opplegg av 4 doble stikk.Gang:Opplegg av lampepunkt med dimmer.Legge varmekabel med termostat.Opplegg av 1 stikk.Det forutsettes at det er nok kapasitet på eksisterende tilførsel til sikringsskap" er fremvist.
   Samsvarserklæring for "Denne samsvarserklæringen gjelder for følgende utført elektroarbeid:-Feilsøking på defekt utebelysning, erstattet ødelagt kabel mellom koblingsboks ogutelys."er fremvist.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) 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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På bakgrunn av observasjoner og at det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at drenering er fra tilbyggingsår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinker (1975), natursteinsmur og myr/betong. Eldste del av grunnmur opplyst å være fra 1932.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er stedvis avskalling av puss.
• Det er stedvis hulrom under grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Grunnmuren bør kontrolleres og nødvendig vedlikehold utføres.
• Masser bør tilføres.

Forstøtningsmurer

Støttemurer av naturstein.

Støttemurer er ikke tilstandsvurdert da dette ligger utenfor forskriftens krav, men det er gjort følgende observasjoner:
Manglende fallsikring hvor det er mer enn 50 cm høydeforskjell og underlaget er av stein/asfalt el.

TG 2 Terrengforhold

Stedvis flatt terreng. Fjell i dagen svært tepp på bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det kan ikke utelukkes behov for terrengdrenering på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) har minst en alder tilsvarende tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve den normalt forventede brukstiden for bunnledningene har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Det er ingen nedgravde oljetanker på eiendommen iht. opplysninger fra eier.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Bygninger på eiendommen

Carport/uthus



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport og uthus i tre- og betongkonstruksjoner.

Carport /uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.
Det må påregnes løpende vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

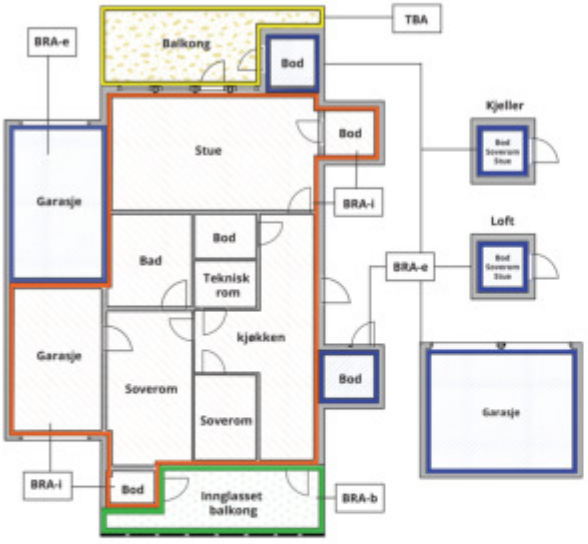
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	117			117	34
Underetasje	55			55	
SUM	**172**				**34**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang 2 m/vaskemaskin, Bad, Soverom 3		
Underetasje	Stue, Soverom, Trapperom, Kjøkken, Bad		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Hems på ca. 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig trapp er tettet igjen. Dagens løsning med separat utleie i underetasje er ikke en godkjent løsning. Det er endret litt rundt planløsning ved baderom/gang i 1. etasje. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

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: Oppgradering av kjøkken og bad i 1. etasje og underetasje. Oppgradering av en del overflater. Det er fremvist faktura. Div. EL-arbeider. Det er fremvist samsvar.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Stue/kontor	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Carport med gulvareal på ca. 30 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere bod er innredet som oppholdsrom. Rommet er ikke søkt eller godkjent for varig opphold.

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	172	0
Carport/uthus	16	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Anders Bergan	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	910		0	681.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bekkefaret 4 A

Hjemmelshaver
Bergan Anders

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gangstier, trapper, terrasser, støttemurer, beplanting.
Felles

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Gjennomgått enkelte dokumenter	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GG2057

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250272

Selger 1 navn
Anders Bergan

Gateadresse
Bekkefaret 4A

Poststed	Postnr
Oslo	0280

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9680144

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159250272

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved måling registrert fuktutslag i nedre del av våtromsplater på bad i 2015. Bad er totalrenovert i 2021/22 , alt inventar fjernet og gjennoppbygget. Ingen kjente problemer etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert wc og bad u.etg og 1.etg 2021/22.

Arbeid utført av: Rørlegger Øst (u.etg), Alna Rør (1.etg)

Filer

Tilbud Bekkefaret 4 A 1_.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tråd med forskrifter

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert utekran, frostfri Tidl eier etterisolerte mur på baksiden hus pga episoder med frost i vannrør. Ikke problemer med frost etter renovering 2021; støpt nytt gulv og installering av termostatstyrte varmekabler i gang og wc.

Arbeid utført av: Rørlegger Øst

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rtslag i nedre del av våtromsplater ved måling på bad i u.etg. 2015. Bad er totalrenovert i 2021/22 , alt inventar fjernet og gjennoppbygget. Ingen kjente problemer etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv, se tilstandrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidl eier registrert mus på loft over kjøkkenet. Ikke registrert etter bytte av tak og nedløp 2015.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Service varmepumpe 2018, ingen feil

Arbeid utført av: Service Varmepumpe 2018

Document reference: 159250272

Filer

Service varmepumpe.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Full gjennomgang ved Jensen Elektro i forb med renovering. Sikringsskap byttet i begge etasjer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader installert av Jensen Elektro 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak bolig og garasje totalrenovert med bytte av takstein, takrenner og nedløp

Arbeid utført av: Tor Atle Kildal AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel u.etg totalrenovert 2021. Per.t. utleid. mnd leie ink strøm 17.500

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent Oslo kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent boareal kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent boareal kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest garasje ikke utstedt pga garasjeport ikke montert

Document reference: 159250272

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport 2025 ved BN Analyse AS

Filer

Rapportutkast_Tilstandsrapport_14757-2018 (2).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tomt består av gnr 28, bnr. 910 (682 kvm) + en ideell halvpart av gnr 28, bnr 1206 med bruksrett til dobbelt garasje + en biloppstillingsplass på tomt. Totalt areal tomt 682 kvm + 50% av 178 kvm = 771 kvm.

Dokumenter

2024.04.30_Oslo_kommune_Brann-_og_Redningsetaten_Tilsynsrapport_uten_avvik_-_sak_avsluttet.pdf

Faktura billader BF4.pdf

Nordisk landskap beskr 2021.pdf

Document reference: 159250272

Tilleggskommentar

Svært trivelige naboer, godt samarbeid og ingen konflikter

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250272

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Bergan	e8c18310cbf1eb8b366664 3c9d947432e341e92b	25.05.2025 12:47:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250272

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/910 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bekkefaret 4A 0280 OSLO
Fakturamottaker:	Bergan Anders Bekkefaret 4 A 0280 OSLO
Eiernavn:	Bergan Anders

Kommunale avgifter	NOK 21 858,66
Eiendomsskatt	NOK 11 656,00
Totalt	NOK 33 514,66

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**8 374,48**	**0,00**	25040001008278027	11584569	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**8 374,48**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	11 656,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 119,82
Vann- og avløpsgebyr	15 495,84
Totale avgifter	**33 514,66**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

REGISTRERING AV GRUNN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0272 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3723225/26146891
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 60

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30936	105	15.6.1995	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	910	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/30936/105
Uthentet 2025-04-08 14:15

Oslo kommune

TINGLYST
15 JUN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 30936

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr. : 940054826
Målebrevsnr.: 1995/404

MÅLEBREV

Reg. nr. : Gnr. 28 bnr. 1205

Den 26. april 1995 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 28 bnr. 910.

Forretningen ble rekvirert av: Nils A.Thrap siv.ing.

Bestyrer ved forretningen var Michael Miller.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 433.9 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = 1330 Y = - 3265 H = 37
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 12. juni 1995.

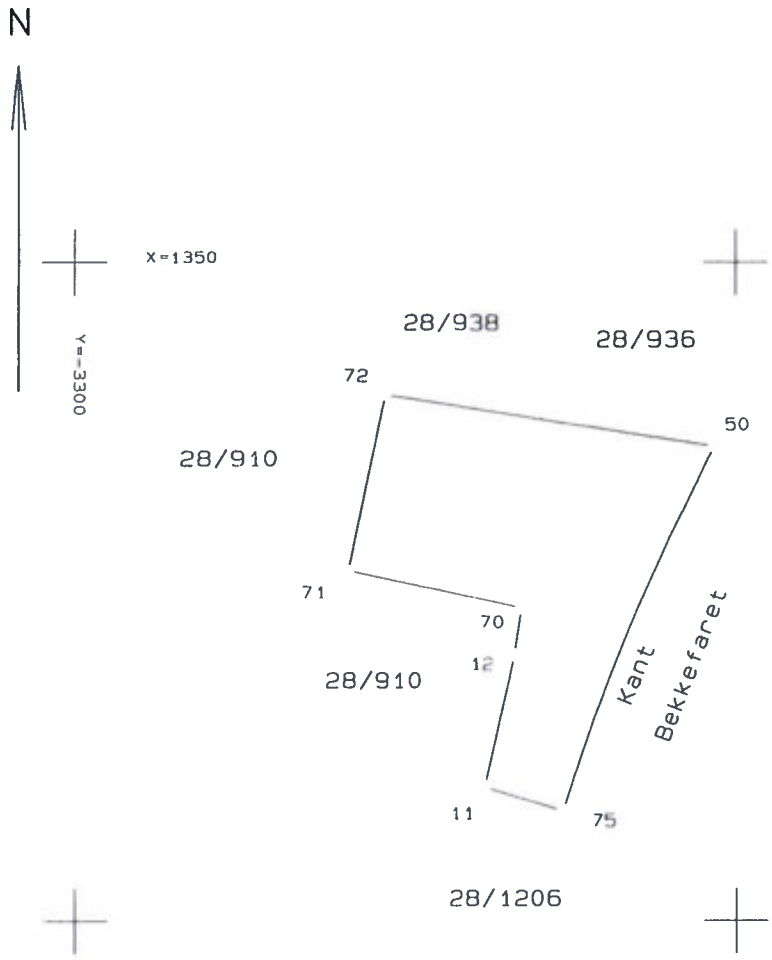
Arne Olav Berg
Seksjonsleder

Michael Miller
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr 30936 Tinglyst 15.06.1995 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal 433.9 M²
Gnr 28	Bnr 1205	Teignr	Målestokk 1: 500



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
11	1310.14	-3269.03		
12	1320.17	-3266.75	10.29	
70	1323.75	-3266.23	3.61	
71	1326.56	-3279.45	13.52	
72	1339.96	-3276.61	13.70	
50	1336.05	-3251.66	25.25	
75	1308.33	-3263.03	30.00	-156.25
			6.27	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0272 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3723224/26146886
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 54

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9760	105	30.5.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	72	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9760/105
Uthentet 2025-04-08 14:14

Bjarne Tjønn, Eilert Sundtsgt 4, Oslo 2. 546

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 107 side 33

M. jnr. 907 B - 1974

Matr. nr.:
gnr. 28 bnr. 910.

30 MAI 1975 9760

År 19 74, den 11. desember ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell 2 av

matr.nr.: gårdsnr. 28 bruksnr. 72.

Forretningen er rekvirert av ark. Bjarne Tjønn etter fullmakt fra Liv Mellbye, Hermine Blakstad og arvingene etter avdøde Nils W. K. Eckbo. Liv Mellbye, Hermine Blakstad og Nils W. K. Eckbo står som heimelshavere til gnr. 28 bnr. 72.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. Anders Fjøsne.

Kartvitne var Bjarte Hunnestad.

Til forretningen møtte ark. Bjarne Tjønn med fullmakt fra eierne. Avd.ing. Lars Elvenes møtte fra Oslo byplankontor. Dertil møtte Jan Kerr Eckbo. Grensene for gnr. 28 bnr. 72 er fastlagt tidligere i kart- og oppmålingsforretninger som er respektert.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i Observatoriet.

Levert av Sam & Stenersen A/S, X.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9760/105
Uthentet 2025-04-08 14:14

547

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er i samsvar med eldre målinger og Oslo byplankontors godkjenning.

Grensene måler i meter: mot nord til gnr. 28 bnr. 72: 31,93, mot sørøst til Bekkefaret: etter en sirkel med radius 156,25 og buelengde 40,54, mot sørøst til gnr. 28 bnr. 113 og gnr. 28 bnr. 112 langs Bærumsbanen: 3,86 - 10,13 - 14,13, mot vest til parsell 1 av gnr. 28 bnr. 72: 28,48 - 15,74 - 8,29.

Arealet er 1294,1 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 28 bnr. 72 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 28 bruksnr. 910.

Forretningen sluttet den 20. mai 1975.

Karl Ove Mo.

Anders Fjøsne.

Bjarte Hunnestad.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med protokollen.

T. Nordli

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0272 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3723227/26146901
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 50

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30988	105	15.6.1995	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	910	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/30988/105
Uthentet 2025-04-08 14:13

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
15 JUN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 30988

Mappenr. : 940054826
Målebrevsnr.: 1995/405

MÅLEBREV

Reg. nr. : Gnr. 28 bnr. 1206

Den 26. april 1995 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 28 bnr. 910.

Forretningen ble rekvirert av: Nils A.Thrap siv.ing.

Bestyrer ved forretningen var Michael Miller.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 177.9 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = 1303 Y = - 3273 H = 37
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 12. juni 1995.

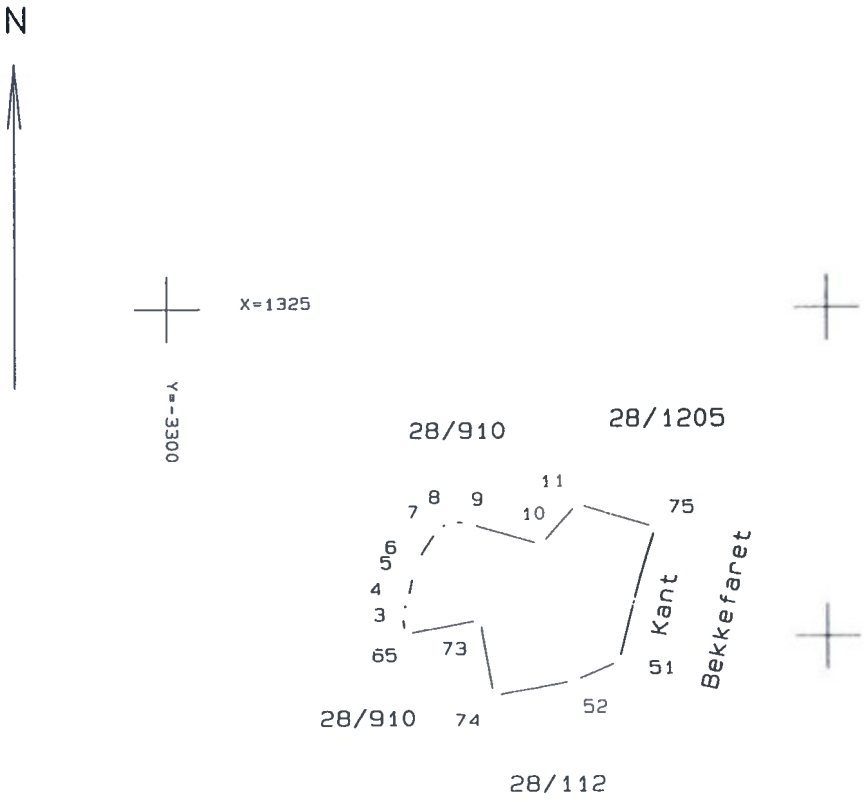
Arne Olav Berg
Seksjonsleder

Michael Miller
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr 30988 Tinglyst 15.06.1995 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal 177.9 M²
Gnr 28	Bnr 1206	Teignr	Målestokk 1: 500



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
74	1295.62	-3275.37		
			5.71	
73	1301.24	-3276.36		
			5.80	
65	1300.21	-3282.07		
			1.60	
3	1301.78	-3282.36		
			1.15	
4	1302.84	-3281.88		
			2.11	
5	1304.91	-3281.45		
			.95	
6	1305.80	-3281.13		
			2.83	
7	1308.18	-3279.60		
			1.19	
8	1308.82	-3278.60		
			1.43	
9	1308.62	-3277.18		
			5.63	
10	1307.10	-3271.76		
			4.09	
11	1310.14	-3269.03		
			6.27	
75	1308.33	-3263.03		
			10.53	-156.25
51	1298.15	-3265.73		
			3.86	
52	1296.70	-3269.30		
			6.16	

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0272 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3733420/26238017
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 103

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30988	105	15.6.1995	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	910	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/30988/105
Uthentet 2025-04-24 10:12

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
15 JUN 1995
OSLO BYSKRIVERHEMBETE
DAGBOKNR.: 30988

Mappenr. : 940054826
Målebrevsnr.: 1995/405

MÅLEBREV

Reg. nr. : Gnr. 28 bnr. 1206

Den 26. april 1995 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 28 bnr. 910.

Forretningen ble rekvirert av: Nils A.Thrap siv.ing.

Bestyrer ved forretningen var Michael Miller.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 177.9 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = 1303 Y = - 3273 H = 37
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 12. juni 1995.

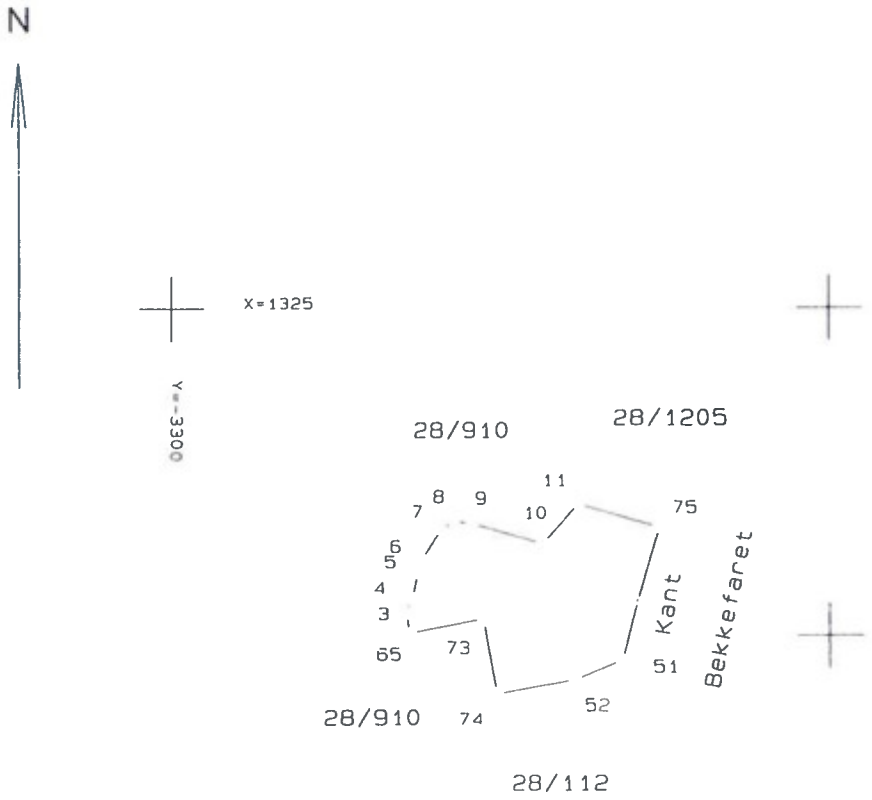
Arne Olav Berg
Seksjonsleder

Michael Miller
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr 30988 Tinglyst 15.06.1995 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal 177.9 M²
Gnr 28	Bnr 1206	Teignr	Målestokk 1: 500



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
74	1295.62	-3275.37		
			5.71	
73	1301.24	-3276.36		
			5.80	
65	1300.21	-3282.07		
			1.60	
3	1301.78	-3282.36		
			1.15	
4	1302.84	-3281.88		
			2.11	
5	1304.91	-3281.45		
			.95	
6	1305.80	-3281.13		
			2.83	
7	1308.18	-3279.60		
			1.19	
8	1308.82	-3278.60		
			1.43	
9	1308.62	-3277.18		
			5.63	
10	1307.10	-3271.76		
			4.09	
11	1310.14	-3269.03		
			6.27	
75	1308.33	-3263.03		
			10.53	-156.25
51	1298.15	-3265.73		
			3.86	
52	1296.70	-3269.30		
			6.16	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0272 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3733418/26238007
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 99

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30991	105	15.6.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1206	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Nils A. Thrap c/o BBC Bygg, Postb. 65, 1313 Vøyenenga

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
15 JUN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 30991

Mappenr.: 940054826

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 28/910,28/1205 og 28/1206

ATKOMSTVEI:

Gnr. 28 bnr. 910 og bnr.1205 skal ha bruksrett til kjøring og snumulighet på fellesarealet gnr.28 bnr.1206 som vist med grønn farge på kart på baksiden.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:

Gnr. 28 bnr. 910 og gnr.28 bnr.1205 skal ha rett til bruk av grunn på fellesarealet gnr.28 bnr.1206 for reparasjon og vedlikehold av garasjer.

GARASJEPLASS:

Gnr. 28 bnr. 1205 skal ha bruksrett til en garasjeplass på gnr. 28 bnr. 1206 som vist med blå farge på kart på baksiden.

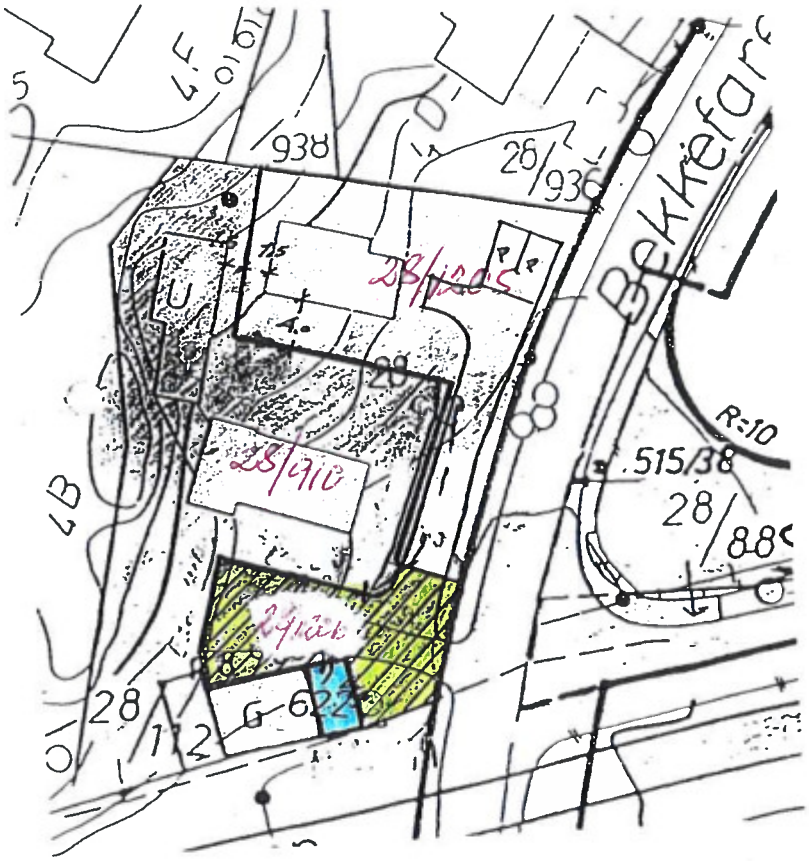
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 28 bnr. 1206, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den 8/5-95

For gnr. 28 bnr. 1206 :SGP Finans A/S
Hjemmelshaver

SGP FINANS AKSJESELSKAP
Sigurd Bølling

Doknr 30991 Tinglyst 15.06.1995 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


938
28/936
Bekkefar
28/1105
28
28/1110
28/1106
R=10
515/38
28/88
28
112
G 62

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0272 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3733419/26238012
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 85

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1001897	200	30.12.2009	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1205	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

N

Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Oppgjørsavdelingen
Postboks 1, 1330 Fornebu
Org.nr. 960 007 613

Pantedokument

Fast eiendom

Bankens eksemplar 11-0191/09

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd.

Rekvirentens navn, returadresse	
Storebrand Bank ASA Org.nr. 953 299 216 Postboks 1693 Vika 0120 OSLO	
(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr.	Ref.nr. (inntil 4 siffer)
953299216	

Doknr: 1001897 Tinglyst: 30.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Berge Vibeke	210480 [redacted]
Langås Jon	111280

Pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	3.850.000,-	TREMILLIONERÅTTEHUNDREOGFEMTITUSEN KRONER 00/100

Panthaver

Navn	Organisasjonsnr.
Storebrand Bank ASA	953299216

Pantobjekt

Registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	28	1206			1/2
		x)	1205			1/1

Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnsrett.

Rett kopi/avskrift bekreftes
Fornebu, den 11.1.10
TORUNN A. GEHRKEN
Eiendomsmegler

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses

Supplerende tekst, ev. skylderklæring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

Pantsetter av pantet forplikter seg til:

a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaveren forlanger det til enhver tid, (panthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf § 7-1,

b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

x) rettet iht. avtale mellom Vibeke Berge, Jon Langås og Storebrand Bank

B.nr F25.100.11 Copyright SPAMA 2006.02.15. (v. 2006.01.18) Tlf.: 22 11 00 76

02510011200602151

Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand m.m.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato: Oslo 4/12-09

Pantsetter(ne)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
✓ Vibeke Berge	Berge Vibeke
✓ Jon Langås	Langås Jon

Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
L. Sandell	storebrand LIV ENSANDELL
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
[illegible]	storebrand
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver): Bergkrystallen 12 F, 1455 Oslo	

Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato	Ektefelles/Registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

TINGLYST
DOKUMENTNR 1001897
30 DES. 2009
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0191 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3732500/26228761
Bestilling: C3 2025-04-23 (7) 147

Dato
23.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49793	105	27.7.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	89	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

ADVOKATFIRMAET
VISLIE, ØDEGAARD & KOLRUD
Fr. Nansens pl. 6, Oslo 1
Tlf. 02 41 60 82

Dokument 1
i sak 1201/88
avd 7

Dagboksført
27.JUL 88 049793
Byfogdembetet i Oslo

Stevning

til

Oslo byrett

---

15. april 1988

Saksøker: 1. Sameiet Ullernveien 15 v/styrets formann Harald Eskildsen, Ullernveien 15, 0280 Oslo 2.

2. Mads Henry Andenæs, Ullernveien 17, 0280 Oslo 2.

3. Hans Erik Rugstad, Ullernveien 11, 0280 Oslo 2.

Prosessfullmektig: Advokat Ola Brekken v/advokat Olav Bergsaker, Postboks 1244 Vika, 0110 Oslo 1.

Saksøkt: 1. Lars Kjellerød, Gange Rolvsg. 2c, 0273 Oslo 2.

2. BeTo Eiendom A/S, v/styrets formann, Motzfeldtsg. 3, 0187 Oslo 1.

1. Saksfremstilling.

1.1. Ullernveien 11 (gnr. 6, bnr. 445), 13 (gnr. 6, bnr. 91), 15 (gnr. 6, bnr. 10 og 327) og 17 (gnr. 6, bnr. 205) har felles atkomst til Ullernveien. Atkomsten har form av to private stikkveier som leder ut i Ullernveien. På nedsiden (sørsiden) fortsetter stikkveiene i den såkalte Kirkestien, som er en gjennomgang over privat grunn for gående trafikk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

videre nedover til Adventveien. Kirkestien passerer blant annet over grunnen til Ullernvn 15, og går på denne strekning langs gjerdet mellom Ullernvn 15 og Fagertunvn 8 (gnr. 6, bnr. 89).

Bilag 1: Kart over eiendommene.

Fagertunvn 8 har atkomst til Fagertunvn. Fram til nå har det kun stått en trevilla på eiendommen som ble benyttet som bolig inntil mai 1987. Atkomst med bil til og fra Fagertunvn 8 skjedde da alltid fra Fagertunvn. Gangatkomsten til eiendommen skjedde derimot i praksis til dels fra Ullernveien, gjennom en port i gjerdet mellom Ullernvn 15 og Fagertunvn 8, med andre ord via den felles atkomstvei for de tidligere nevnte eiendommer.

For et ukjent antall år tilbake, ønsket den daværende eier av Fagertunvn 8 å få atkomst til Ullernveien over nr. 15s grunn. Eieren av nr. 15 motsatte seg dette, men tillot at den daværende eier skulle få ha port for å passere til fots.

Bevis: Partsforklaring fra Mads Henry Andenæs.

Det er ikke tinglyst noen atkomstrett for Fagertunvn 8 på noen av eiendommene.

Bilag 2: Oversikt over tinglyste hjemmelsdokumenter og heftelser for Ullernvn 15, 17, "Trekanten"(gnr. 28, bnr. 115), og Fagertunvn 8.

1.2. I 1986 ble Fagertunvn 8 solgt til BeTo Eiendom A/S ved skjøte datert 13.1.1986.

Ved kjøpekontrakt av 27. februar 1987 ble imidlertid en del av Fagertunvn 8, ca 600 m^2, videresolgt fra

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

Britt Hilde Bergene og Per Arne Bergene til Childcare v/Lars Kjellerød.

Bilag 3: Kopi av kjøpekontrakt av 27.2.87.

1.3 Childcare v/Lars Kjellerød åpnet barnehagevirksomhet i Fagertunvn 8 1. juni 1987.

Fra første stund har en vesentlig del av atkomsten til barnehagen skjedd fra Ullernveien. Foreldrene og andre kommer kjørende i bil som de parkerer dels i Ullernveien, dels i saksøkernes private stikkvei, og dels på gressplenen mellom de to stikkveier ("Trekanten"). Deretter går de til fots langs Kirkestien over nr. 15s grunn og videre inn porten til Fagertunvn 8.

Sameiet Ullernvn 15 protesterte mot at barnehagen ble drevet på grunnlag av denne atkomst.

Bilag 4: Brev av 26.5.1987 fra Sameiet til Oslo Bygningskontroll.

Bilag 5: Brev av 2.6.1987 fra Sameiet til Oslo Bygningskontroll.

Bilag 6: Brev av 4.6.1987 fra Sameiet til Childcare v/Lars Kjellerød.

Bilag 7: Brev av 6.6.1987 fra Childcare v/Lars Kjellerød til Sameiet.

Bilag 8: Brev av 21.6.1987 fra Sameiet til Childcare

Protestene har hatt den virkning at mange av foreldrene har begynt å parkere ute i selve Ullernveien. Daglig er det imidlertid flere som fortsatt parkerer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

på stikkveiene og gressplenen. Generelt sett synes bruken av Ullernveien som atkomst snarere å tilta enn å avta.

Som det framgår av brevvekslingen har barnehagen ikke gitt noe tilsagn om å opphøre med bruken av Ullernveien som atkomst.

1.4. Sameiet Ullernvn 15 og eierne av Ullernvn 11 og 17 har besluttet i fellesskap å gå til rettslige skritt mot eierne av Fagertunvn 8.

Bilag 9: Innkalling og protokoll for sameiermøtet 27.10.1987.

Idag har samtlige sameiere i Sameiet Ullernvn 15 gitt sin tilslutning til at sak reises. Under henvisning til eierseksjonslovens § 27, siste punktum, reises den av styret v/formannen på vegne av sameiet.

1.5. BeTo Eiendom A/S er hjemmelshaver for eiendommen gnr. 6, bnr. 89. Salgskontrakten med Kjellerød er imidlertid undertegnet av Per Arne Bergene og Britt Hilde Bergene. Det foreligger således en uklarhet med hensyn til eierforholdene for Fagertunv. 8. Det synes imidlertid som om de sistnevnte i dag ikke personlig er eiere.

2. Kravene.

2.1. Det vil bli krevet forbud mot at eierne av Fagertunvn 8 benytter privat stikkvei fra Ullern-veien som atkomst. Det vil bli anført at eierne av Fagertunvn 8 ikke har noen rett til å benytte den private stikkveien fra Ullernveien som atkomst for gående eller kjørende trafikk til og fra eiendommen. Saksøkerne bestrider ikke at almenheten har rett til å benytte Kirkestien som gjennomgang. Tvert imot har

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

saksøkerne lojalt respektert stien. Dette til tross for at stien er til atskillig ulempe for de eiendommer hvis grunn den går over. Grunneierne nederst mot Adventveien forsøkte for noen år siden å privatisere stien. Saksøkerne i nærværende sak ville ikke være med på dette, og eieren av Ullernvn 17 deltok sågar i den rettssak som ble anlagt for å holde stien åpen.

Bilag 10: Utskrift av Eidsivating lagmannsretts kjennelse av 25. januar 1980.

Ordningen med en slik gangsti forutsetter en viss lojalitet fra de eiendommer som grenser til stien uten å ha ulempene ved at den går over deres grunn. Hvis eiendommer som ligger til Fagertunveien tar stien i bruk som en ekstra atkomst, bryter de denne lojalitetsplikt. Dels tilegner de seg en helt uberettiget vinning på bekostning av de eiendommer som har stien på sin grunn. Dels vil stien i det lange løp gå over fra å være en trafikksikker gjennomgang for gående, særlig beregnet på skolebarn, til å bli en vanlig vei til eiendommer på begge sider. Det må i denne forbindelse tas i betraktning at området er gjenstand for et meget sterkt urbaniseringspress og tilsvarende høye tomtepriser. For å få ordnede forhold er det derfor nødvendig at hver eiendom holder seg innenfor sine rådighetsgrenser.

Eierne av Fagertunvn 8 har fordelen ved at stien ikke går over sin eiendom, og burde være de første til å innse at de ikke i tillegg kan ta stien i bruk som privat ekstraatkomst. Porten i gjerdet mellom Fagertunvn 8 og Ullernvn 15 er ikke uttrykk for at Fagertunvn 8 har en atkomstrett. Det er en bruk som har vært tålt fordi den tidligere ikke har vært til nevneverdig sjenanse, og som til enhver tid kan forbys. Dersom meningen var å gi Fagertunvn 8 en

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

rett, ville det vært naturlig å opprette og tinglyse en skriftlig avtale i forhold til de berørte eiendommer. Dette er imidlertid ikke gjort. Eierne av Ullernvn 11, 13 og 17 synes overhodet ikke å ha vært konsultert angående porten.

Dersom domstolen nedlegger rettslig forbud, vil overtredelse være straffbar etter strl. § 344, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 240.

2.2. Det kreves videre at det gis pålegg om at eierne av Fagertunvn 8 skal holde eiendommen stengt for atkomst fra Ullernveien. Det vil bli anført at eierne av Fagertunvn 8 plikter å opptre aktivt for å hindre at foreldre og andre benytter den ulovlige atkomst fra den private stikkvei fra Ullernveien. Ut fra forholdene idag er dette ensbetydende med en plikt til å holde porten mot Ullernvn 15 stengt. Prinsipielt er det imidlertid tale om en generell plikt til å holde eiendommen effektivt stengt for atkomst fra Ullernveien.

3. Fagertunveien 8 er under utbygging med tanke på videresalg av parseller. Saksøkerne står således i fare for at rett erverves på deres bekostning pga. eventuelle kjøperes gode tro angående atkomstforholdene.

Under henvisning til tingll. § 19 anmodes derfor om rettens kjennelse for at stevningen kan tinglyses på gnr. 6, bnr. 89, Fagertunv. 8, Oslo.

4. Saken har vært til behandling i forliksrådet den 10.3.88 hvorfra den ble henvist til retten.

Bilag 11: Forliksklagens side 1 med påtegning fra Oslo Østre Forliksråd.

Uteblivelsesdom kreves i lovens tilfelle.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49793/105
Uthentet 2025-04-23 13:28

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlegges på vegne av saksøkerne slik

p å s t a n d:

1. Eierne av Fagertunvn 8 forbys å benytte stikkvei fra Ullernveien som atkomst for kjørende og gående trafikk til og fra eiendommen.

2. Eierne av Fagertunvn 8 pålegges å holde eiendommen effektivt stengt for atkomst til og fra stikkvei fra Ullernveien.

3. Eierne av Fagertunvn 8 tilpliktes å betale sakens omkostninger.

Denne stevning oversendes i 7 - sju - eksemplarer.

Oslo, 15. april 1988

ADVOKAT OLA BREKKEN

Olav Bergsaker
Advokat

Sak nr. 1201/88 Avd. nr. 7
7 [illegible]dommer Sundet
[illegible] byretts [illegible]. den 18/4-88

o10-11.24.
OBE/HKG

HAVEHUS - EXDOK
1923

115

Gnr. 28	Bnr. 72
Kartblad	
Bilag nr. 70	

AKERS KOMMUNE
EYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3214-1925	
Dat. 20-6-25	
Antal bilag 5	

Tdskj. sm. Kr 5.- 29/6 25.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende havebrus

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Direkt. Chas Eckbo	Ullern	
adr. Kirkegaten 7	Parcel nr.:	Adr.
Anmelder:	av	Veierklæring indkommet:
D. s.	Tomt nr.:	Gebyr:
adr.	til	Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

Byggingen ligger innbe-
sem angitt paa sit. plan
(bilag 74) godkjendes.

REGULERINGSSJEFEN
3.7.25
AKER

Hoffmann

Til Sn i dag 27/7 25 K

GARTNERBOLIG - EXDOK - 1932

G.nr. 23	B.nr. 72
Kartblad	
Bilag nr. 101	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 5790-31
Dat. 7/10-31
Antal bilag 14

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Maskinsalen (garasjen-delig og oppgang). i 2 etasjer. dels Bindingsverk, dels laftet tømmer

Eier:
Olaf Eckbo,
adr. Kirkegaten 7.

Anmelder:
Norsk ingeniørfirma a/s.
adr. Kirkegaten 7.

1/10-31

Tekn.dir. nr. Anmeld.

Sted:
Borreforet, Hvam.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til Borreforet.

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn.dir. (ang.veier) 25/2-32

Brandchef: 29/3 32.

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
for fund. og trearb.:
Tømmerm. Halvor Vreim,
Briskebyveien 84 B.
For betongarbeidet:
Ingeniør Olaf Eckbo.

Adr.

Veierklæring innkommet: 23/10-31

Naboerklæring — 150.

Gebyr: 15/3.32. 21/966 Pk 1932

Ferdigattest:

Ferd K.

Skj. nr. 6
Helserådsuttalelse kræves
N. Berger
13/10-31

AKER HELSERÅD
JOURNAL NO. 259
1931

GARTNERBOLIG - PLANER - 1931

Akers Byggelagerkontor
Gnr. 28 Bnr. 72
Kartblad
Bilag nr. 125

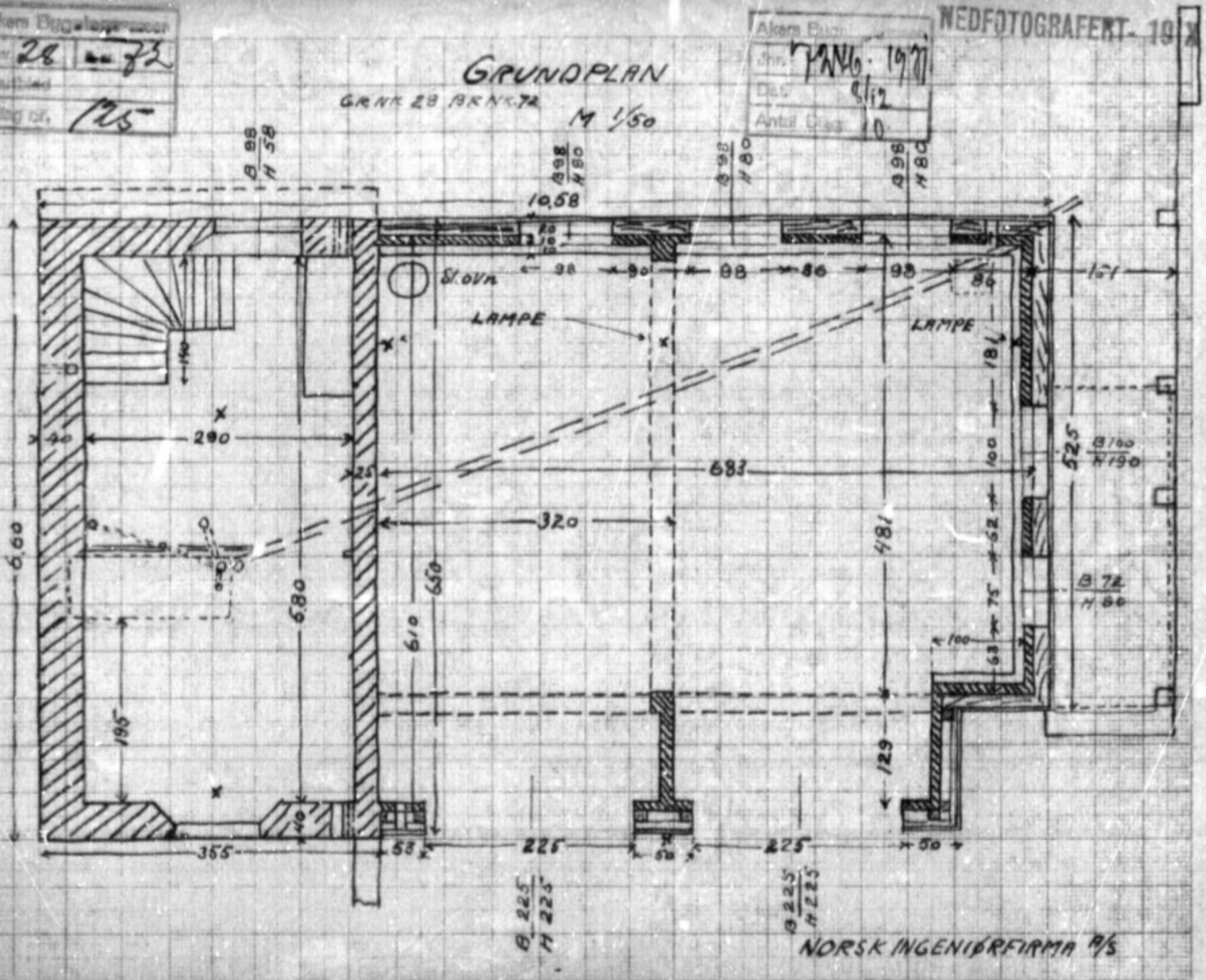
Akers Bygningsmyndighet
Jnr. 7446 - 1931
Dato 9/12
Antall Displ. 10

NEDFOTOGRAFERT - 19

GRUNDPLAN

GRNR 28 BRNR 72

M 1/50



NORSK INGENIØRFIRMA A/S

23-11-1931

9141

Akers Byggingsvesen
G.nr. 28 B.nr. 72
Kartblad
Bilag nr. 126

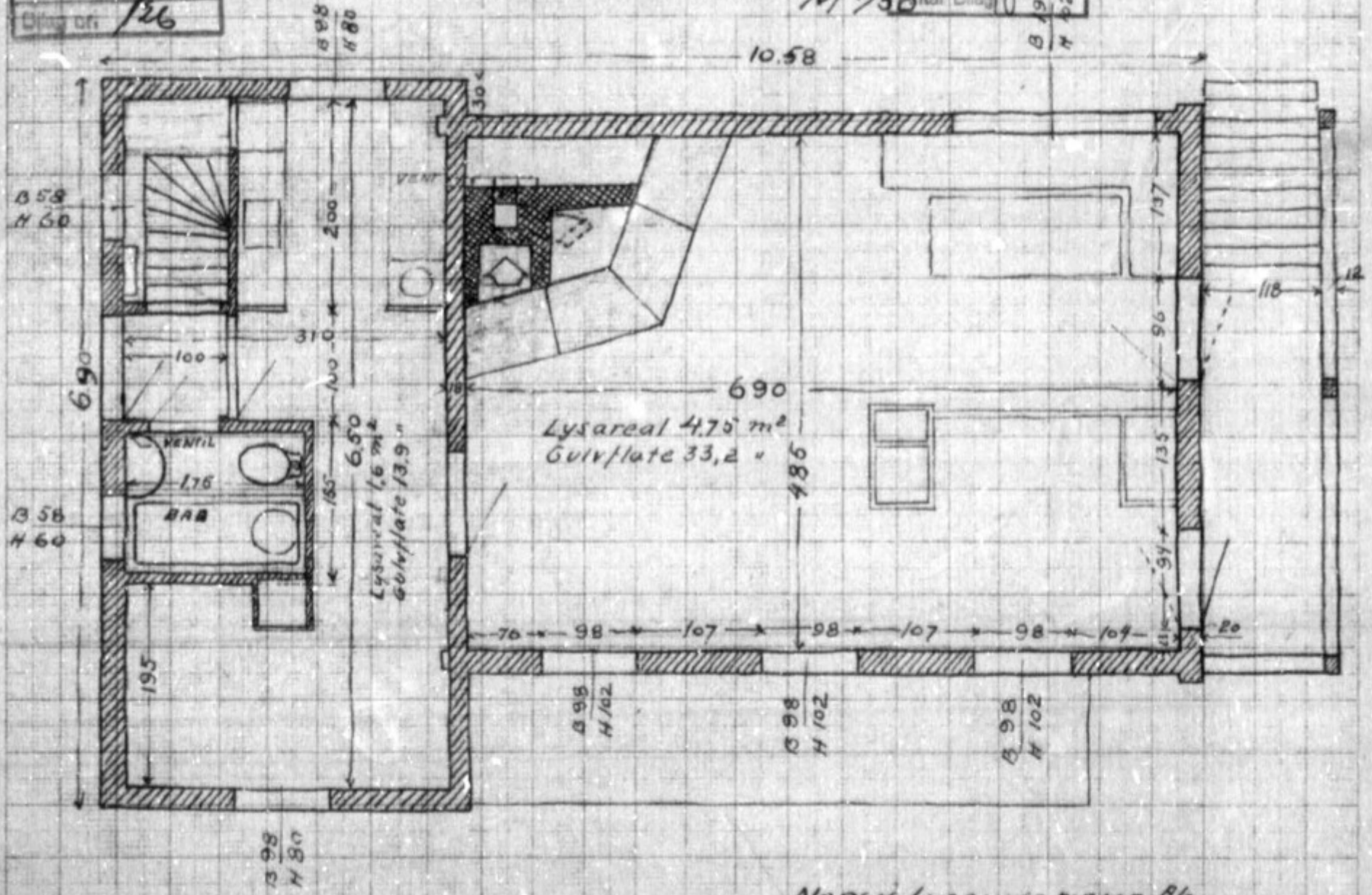
Akers Bygningsvesen
Jnr. 7214 / 1931
Det. 9/12
Antal Bilag 10

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

PLAN AV 2den ETAGE

GR NR 28 BR NR 72

M 1/50



NORSK INGENIØRFIRMA A/S

4 - 12 - 1931

9142

GARASJE - MLD OM GJENST ARB - 1989

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Garasje med bod

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bekkefaret 4	Gnr.28/bnr.910	86/3576

Byggherre	Ansvarshavende
Elisabeth Eckbo og Knut Nes, Bekkefaret 4 0280 OSLO 2	Ing. Petter Leonthin Nedre Ullern Terrasse 15, 0280 ~~OSLO 2~~ Meldt GAB 4/12-89

KS/bs

Dato
4.12.89

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.5.90. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger:
   Vinduer og tak mot vest, dobbelt dør mot nord og panel mot øst.
   Korrigerte tegninger må innsendes i 2 ekspl. og søkes godkjent.
2. Kopi av oppmålingsvesenets rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
3. Det må oppsettes rekkverk event. solid beplantning ved støttemur og håndløper i trapp.
4. Garasjeporter mangler.
5. Taktekking må ferdigstilles og snefangere monteres.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Piper, nørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiemester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

GARASJE - TILSYNSOMSLAG
(HENLEGGES) 1993

2/7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

TILSYNSOMSLAG

28/910
Bekkefaret 4

86/3576

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Henlegges v.f. 27/5-93 ØK

Meldt GAB 04.12.89

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 25.11. SIGN. Fabtj.
1993

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 4.12.89
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 29/11 - 89 JI

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Garasje med bod

Tillates forestå — Hele arbeidet.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ing.Petter Leonthin Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo 2 50 84 75	11.7.88.	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
28	910		

Matr. nr.

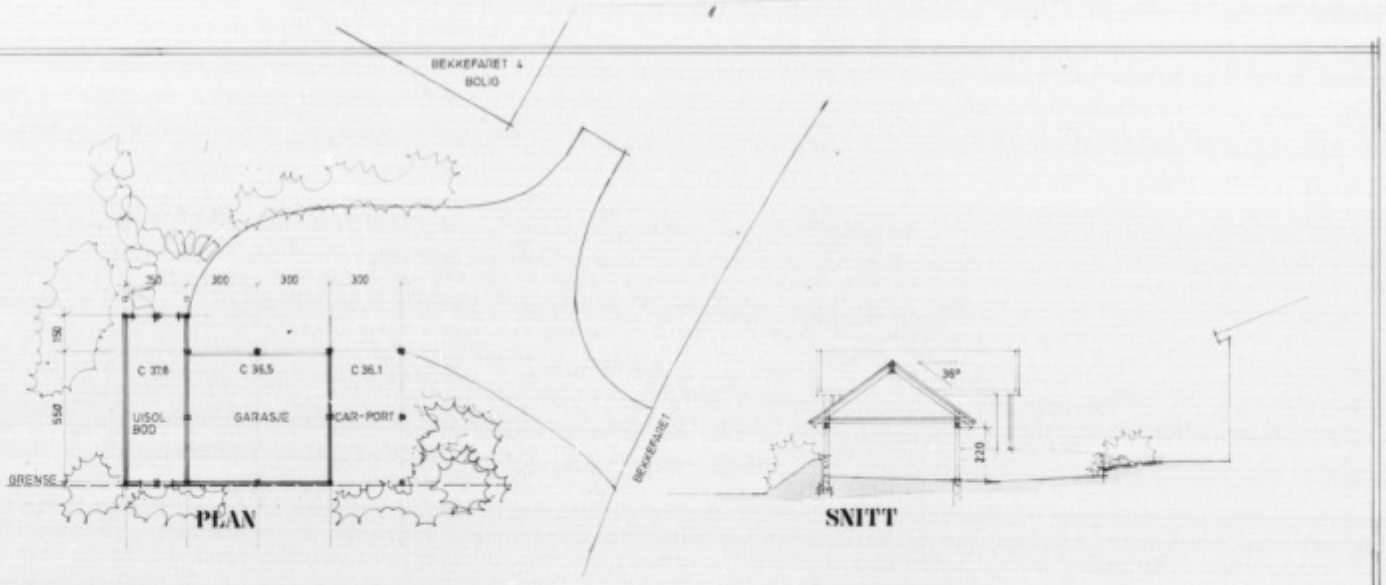
Adresse: Bekkefaret 4

Byggherre: Elisabeth Eckbo g Knut Res.

Andvord.

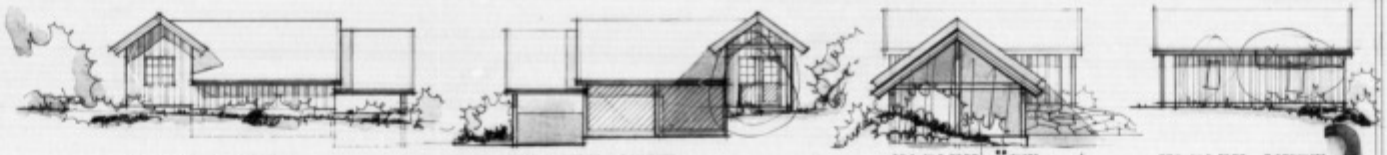
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D.J.nr. 03576
Mottatt - 2 JULI 1986

GARASJE - TEGNINGER - 1986



PLAN

SNITT



FASADE SYD

FASADE NORD

FASADE ÖST

FASADE VEST

Hel panel

BRUTTO AREAL:

BOD	18,5 m2
GARASJE	34,2 m2
CARPORT	16,8 m2

REV.	REVIDERINGEN GJELDER		TYP. LISTE	SIGN.	DATO
BYGGHERRE	ELISABETH ECKBO / KNUT NES			DATO	30.05.88
BYGGEPLASS	BEKKEFARET 4			SIGN.	ek
BYGG	GARASJE, CAR PORT OG BOD			GODKJ.	
TEGNING	PLAN, SNITT OG FASADER			MÅL	1:100
ERST. FOR AV	PROSJEKT NR.	ARKIV NR.		TEGN NR.	2

Arkitektene Ulset og Kvalstad
OSCARS GT 82 0256 OSLO 2

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

INNR SIDEBYGNING - FERDIGATTEST - 1970

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og tekjökken i sidebygning.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bekkefaret 4.	gnr. 28, bnr. 72.	68/3051

Byggherre

Herr Olaf Eckbo
Kirkegaten 7 v/258

OSLO-1.

Ansvarshavende

Snekker Jan Arne Engen
Aurdal

VALDRES.

Dato 1. april 1970.

HB/KL

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

Bygningsinspektør
H. Braathen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

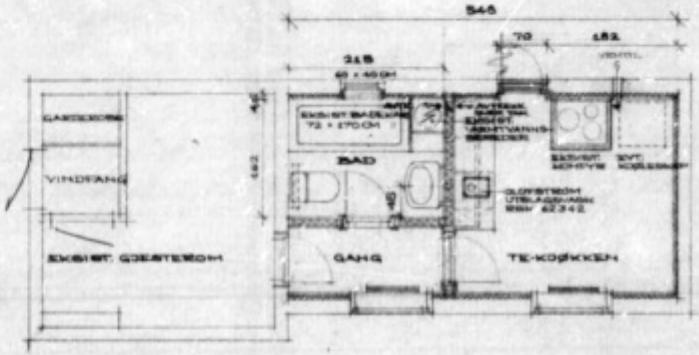
SK, C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. –

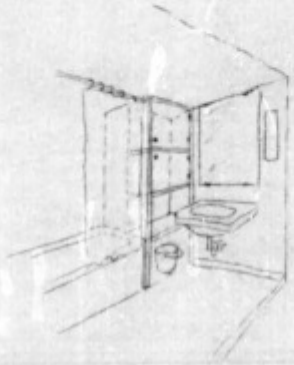
INNR SIDEBYGNING - PLAN - 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUN 19

NEDFOTOGRAFERT 19 X

NORD





„DYVEKES HUS"

„BUA"

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 OKT 1969

1

GARTNERBOLIG

„BUA", EKSISTERENDE GJESTEHUS
GNR. 25, BNR. 72 - BEKKEFARET 4, OSLO
DIREKTØR OLAF ECKHO
INNREDNING AV BAD OG TEKJØKKEN
PLAN.
MÅL 1:50
15-10-68
HF
683 - 2

ARKITEKT TINNES OG HOGGENS FRIIS — ARKITEKTENES MUAL - MAA.
DAMMVEIEN 18 - OSLO 1 - TELEFON 20 40 81

TILBYGG - FERDIGATTEST - 1981

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 ☎ 115060
ØA/LO

KOPI

Oslo, den 27.3.81

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.28/bnr.910 av bnr.72, Bekkefaret 4, Oslo 2
Journalnr.: 76/3731

Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 4.3.81

Byggets art: Tilbygg, innvendige forandringsarb., innredning dusj/wc i kjeller m.m.

Byggherre: Elisabeth Kerr Eckbo, Bekkefaret 4, Oslo 2

Byggeleder: Kfk. Bjarne Tjønn, Eilert Sundtsgate 4, Oslo 2

Ansvarshavende: Kfk. Bjarne Tjønn, Eilert Sundtsgate 4, Oslo 2

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

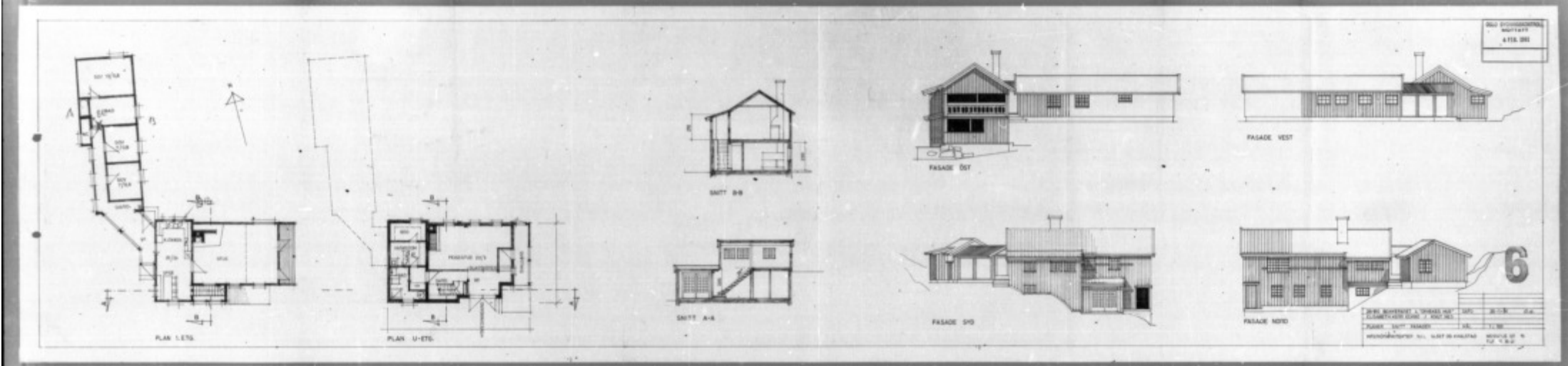
For bygningssjefen

fung. Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stig o-18. ANDVORD. 40000.

TILBYGG - PLAN- FASADE- 1976



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

BRUKSENDRING KJELLER - FERDIGATTEST - 2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Balders gate 26
0263 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.03.2022
	202015448 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse: BEKKEFARET 4A
Tiltakshaver: ANDERS BERGAN
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 28/910/0/0
Søker: LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Bekkefaret 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av del av kjeller, mottatt 01.11.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015448			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		21.09.2020	1/5
Plan underetasje	A-202	18.09.2020	1/7
Snitt	A-301	18.09.2020	1/8
Fasade nord	A-401	18.09.2020	4/2

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202015448	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

ANDERS BERGAN (SELVBYGGER)	**PRO Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner (tilbakestilt trapp og bytte av kjellervindu), tkl. 1** **UTF Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner (tilbakestilt trapp og bytte av kjellervindu), tkl. 1**
946736953 Lie Øyen Arkitekter AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
946736953 Lie Øyen Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

*Nye ansvarserklæringer markert i fet skrift.

Klagefristen er tre uker

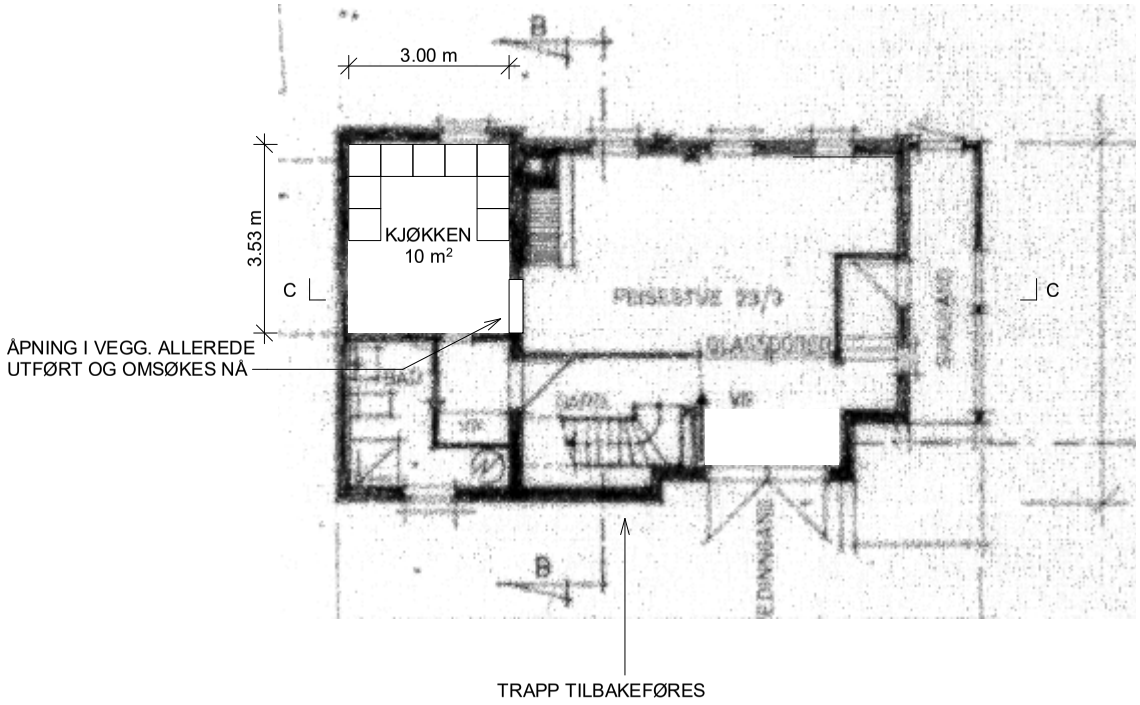
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ANDERS BERGAN, BEKKEFARET 4 A, 0280 OSLO

BRUKSENDRING AV KJELLER - PLAN 2020



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
SKISSEPROSJEKT

DATO
18.09.2020

MÅLESTOKK
1 : 100 (A3)

SIGN. / KONTR.
EG / KØ

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-202

PLAN 1 NY

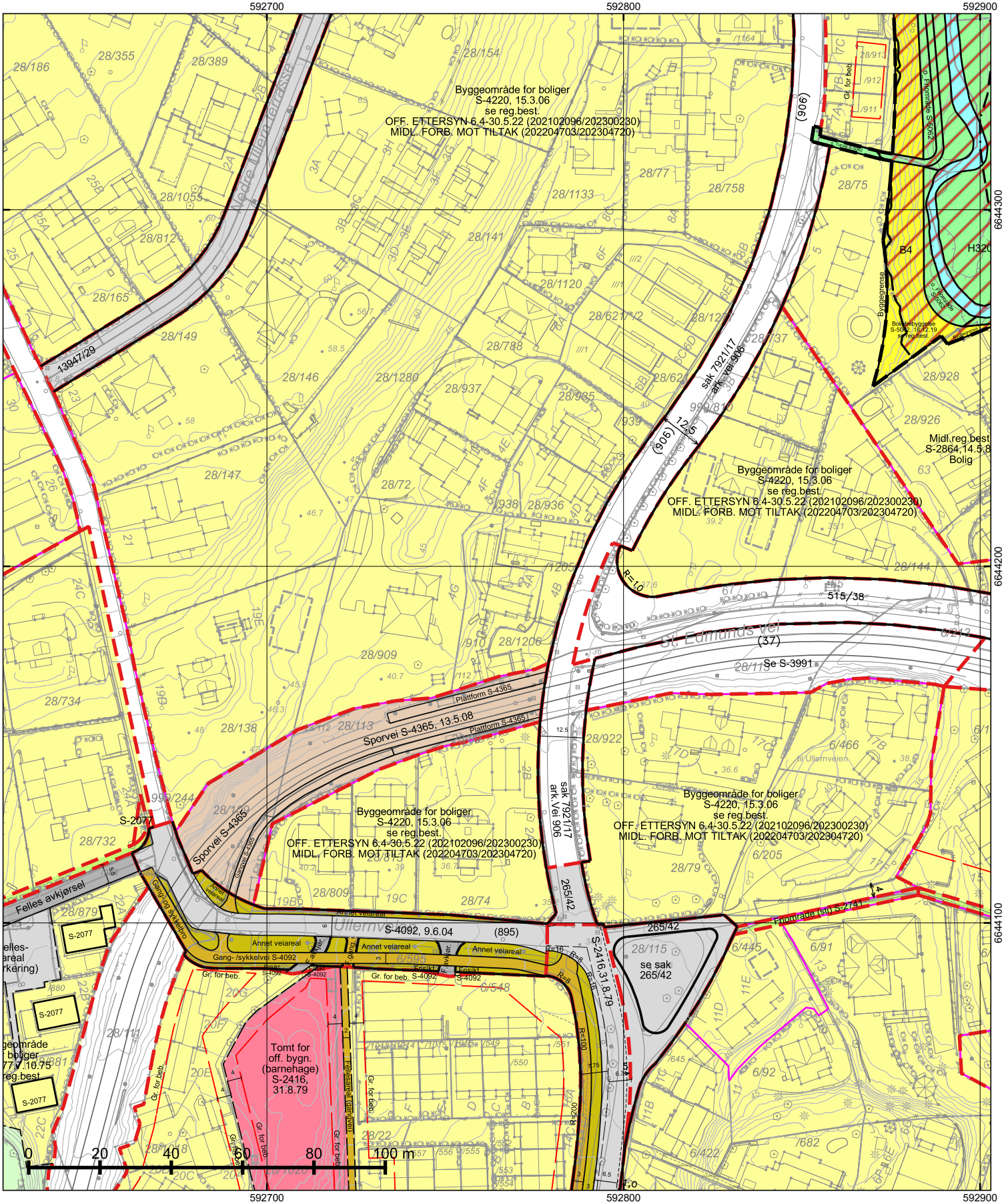
Bekkefaret 4A
0280 Oslo
Bekkefaret 4A
0280 Oslo

BYGGHERRE
Anders Bergan

LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22550121

Org.nr: Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA
www.lieoyen.no
post@lieoyen.no

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140867/ 86509411
Adresse: BEKKEFARET 4A
Gnr/Bnr: 28/910

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

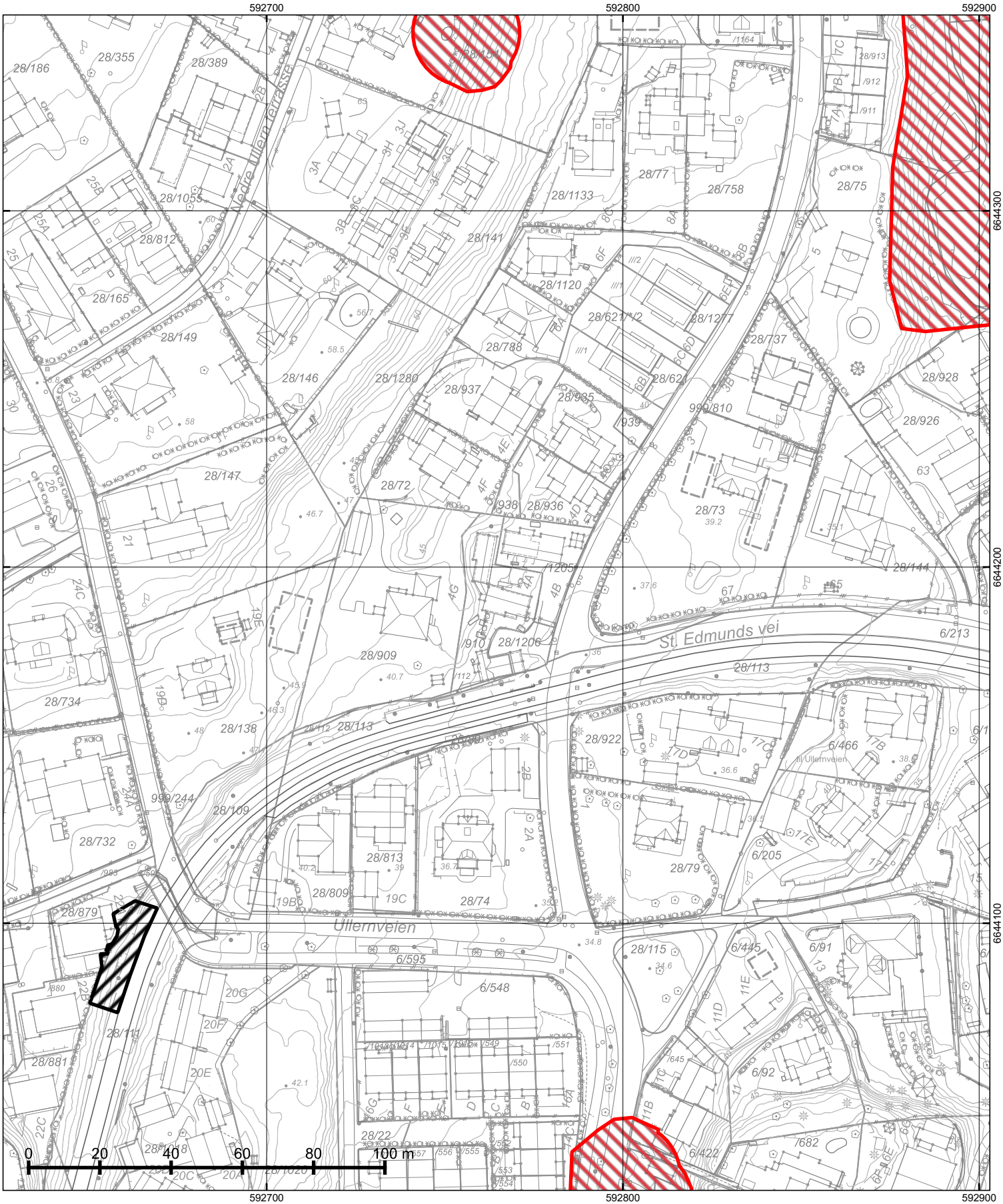
- 1110 - Boligbebyggelse
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

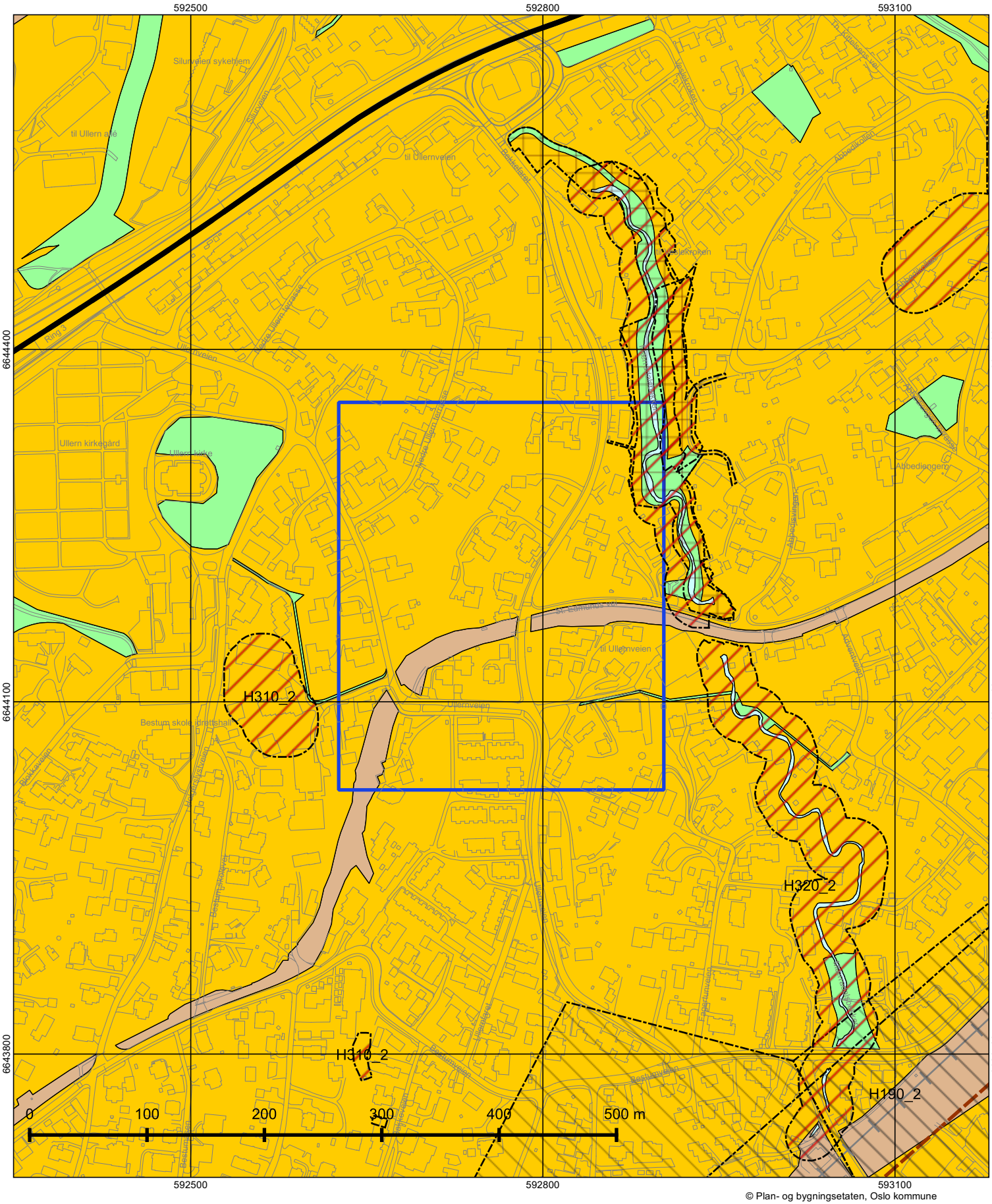
Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140867/ 86509411
Adresse: BEKKEFARET 4A
Gnr/Bnr: 28/910
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140867/86509411
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Øvrum
BEKKEFARET 4A

Dato: 07.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509411
8433772

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 910

Vi viser til bestilling av 20250407 for BEKKEFARET 4A.

GNR. 28 BNR. 910

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1975.

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

682 m²

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

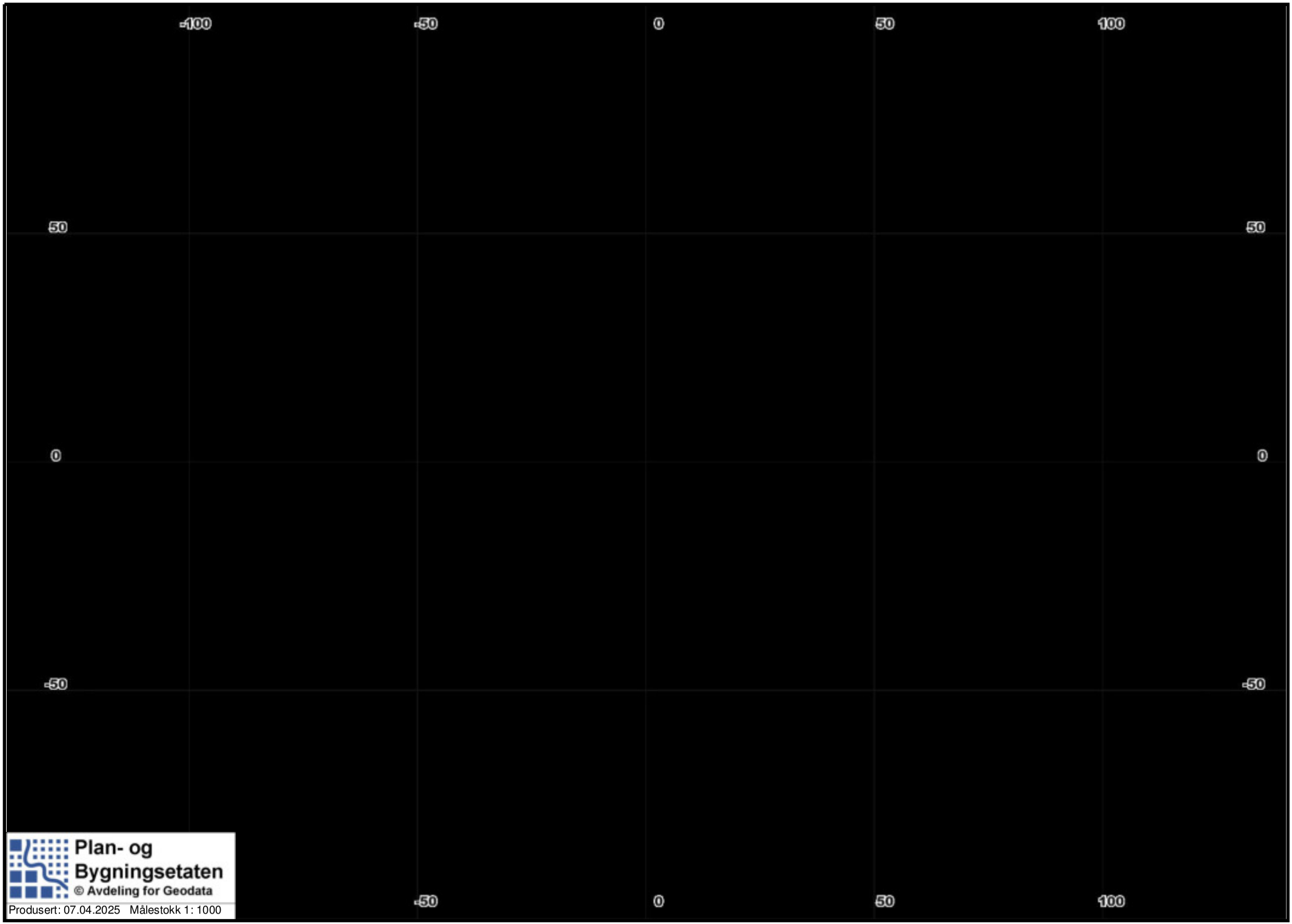
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


-100
-50
0
50
100
50
0
-50
-50
0
50
100
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.04.2025 Målestokk 1: 1000

S-4220

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.

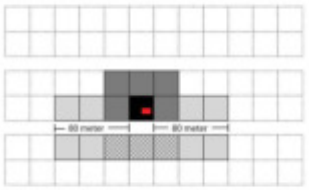
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

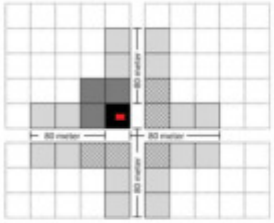
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

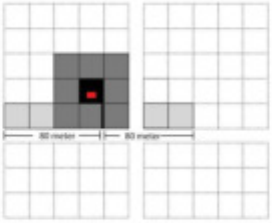
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

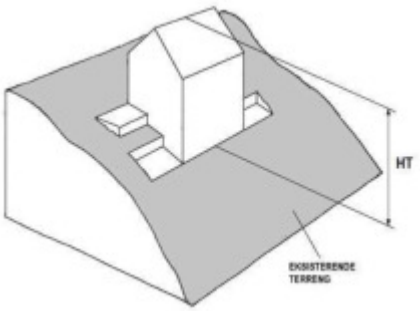
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

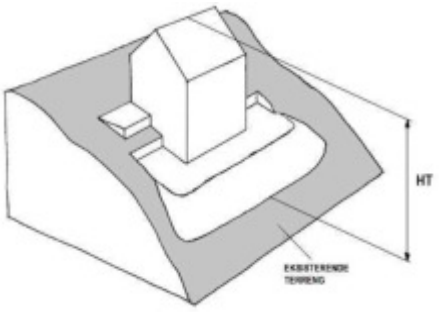
Følgende høyder tillates:

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

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:
Bekkefaret 4A
Gnr. 28 Bnr. 910 og Gnr. 28 Bnr. 1206 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0272

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@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