BLÅSBORTVEIEN 17C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Komm.avgifter og eiendomsskatt
Tegninger og attester
Veirett
Garasje
Garasjeavtale
Regulerings-bestemmelser Vei
Erklæring
Energiattest
Arealkart og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Blåsbortveien 17 C, 0873 OSLO
OSLO kommune
gnr. 53, bnr. 328

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1372 **Referansenummer:** RN6752

Autorisert foretak: EK Takst AS **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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

En flott og velholdt bolig beliggende i rolige Blåsbortveien, med kort vei til T-bane og solrik tomt. Boligen strekker seg over tre etasjer og er jevnlig vedlikeholdt, med god dokumentasjon på utført arbeid.
Boligen inneholder i kjelleren: bad, vaskerom og to soverom. I første etasje finner man entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue og stue. I andre etasje er det bad, separat toalettrom, fire soverom og trapperom.
Det medfølger utvendig bod, redskapsbod i hagen og delt garasje med nabo. Det er montert elektrisk billader på yttervegg.
Boligen holder en normal god standard, med forventet bruksslitasje på gulv, vegger og tak.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra bygningen gjennom dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel.
Fra loftstrappen er det adkomst til et loft med dekke og takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Loftet er uisolert, noe som gir tilgang til undertaket.
Boligen har vinduer av ulik type og fra forskjellige produksjonsår. På vestsiden finnes trevinduer med foldet glass og sprosser, utstyrt med elektriske markiser. I kjelleren, mot terreng, er det vinduer med tolags glass. Boligen har en malt hovedytterdør med glassfelt, og fra stuen er det utgang til terrassen via en dobbel balkongdør med glassfelt og sprosser. Det er også en balkongdør med 2-lags glass i andre etasje med utgang til balkong.
Den sørvendte markterrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke og følger terrenget i to nivåer. Terrassen har skjermvegg i tre mot naboene og adkomst fra stuen via balkongdør. I andre etasje er det utgang fra soverom til en sørvendt balkong med rekkverk i tre (90 cm høyde) og beslag på toppen. Balkongen er delvis overbygget av taket, som strekker seg ca. en halv meter ut.
Fra hovedveien opp til hagen går det en utvendig støpt trapp med skiferheller. Langs trappen er det en forstøtningsmur i betongstein.
I hagen er det oppført en redskapsbod på 7,2 m². Det finnes også en eldre garasje som deles med naboen. Garasjen har manuell port, er oppført i treverk, har pappshingel som tekking og grusdekke som gulv.
Det er montert en utvendig elbillader på husveggen, og det er en utvendig bod ved siden av hovedinngangsdøren.

INNVENDIG

Gå til side

I kjelleren er det fliser på gulv i trappegang, bad og vaskerom. I kott under trapp og i bodene er det malt betongdekke. Soverommene har trestavs parkett. Veggene består av pusset mur og pusset betonggrunnmur, mens takene er utført med malt panel og slette, malte himlinger. Belysningen utgjøres av taklamper og lamper montert ved vinduslister.
I første etasje har de fleste rom enstavsparkett, med unntak av entréen som har fliser og kjøkkenet som har laminatgulv. Veggene er kledd med malt trepanel, bortsett fra kjøkkenet som har slette, malte flater. Takene er i hovedsak med malt trepanel, mens kjøkkenet har slett, malt himling. Innvendige dører i denne etasjen har glassfelt, både vanlig og blyglass, mens øvrige rom har malte tredører.
I andre etasje er det enstavsparkett i alle rom, unntatt toalett og bad som har flislagte gulv. Det følger med ekstra fliser til disse rommene. Veggene på toalettrommet har slette, malte flater, mens badet har flislagte vegger. Øvrige rom i etasjen har malt trepanel. Takene er kledd med malt trepanel, bortsett fra på bad og toalettrom som har slette, malte himlinger. Overflatene i etasjen fremstår med lite slitasje.
Etasjeskillerne består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjelleren.
Boligen har en slemmet mursteinspipe med pipehatt. I kjelleretasjen er det installert en peisovn fra Lotus (2021), og i stuen i første etasje finnes en åpen gruepeis kombinert med vedovn.
Trappeløpet mellom etasjene består av en lakkert tretrapp med rekkverk i treverk og lukkede opptrinn.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har tre våtrom: vaskerom i kjelleren, bad i kjelleren og bad i 2. etasje.
Badet i 2. etasje er fra 2005 og det foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid. Badet i kjelleren ble pusset opp i 2021, mens vaskerommet er fra noe eldre dato.
Se tilstandsrapporten for nærmere detaljer og vurderinger knyttet til hvert enkelt våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har slette, malte overflater. Taket er slett og malt, med spottelampe som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med topplimt vask, og mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplater. Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenventilatoren trekker luften ut via husets sentrale avtrekksanlegg.
Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene.

SPESIALROM

Gå til side

I andre etasje finnes et toalettrom med mosaikkfliser på gulvet, slette, malte vegger og slett, malt tak. Det er varmekabler i gulvet. Toalettet er gulvmontert, og det er en servant med ettgreps blandebatteri og veggmontert speil. Toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte og tilluft via lufteventil i veggen. Rommet har også vindu som gir naturlig lys og ekstra ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system av typen MultiPlex. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert og funnet i orden. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken, som leder til hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig lufting, med tilluft gjennom veggventiler og ventiler i overkant av enkelte vinduer. I trappegangen er det installert en luft-til-luft varmepumpe.
På vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2009.
Oppvarming skjer via elektriske panelovner, hvor de fleste er fjernstyrte. I tillegg finnes en peisovn og en åpen peis i første etasje, samt en peisovn fra Lotus plassert i kjelleren. Det er varmekabler på badet og i de fleste gulv i kjelleren, med individuelle temperaturkontrollere for hvert rom.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 50 ampere.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, med grunnmur i betong som antas å være forankret til fjell. Dreneringen er fra byggeåret. På eiendommen er det oppført flere forstøtningsmurer i betong, og tomten er planert over flere nivåer, med boligen plassert på en liten høyde.

Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

Avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytning ligger skjult i bakken og er derfor ikke vurdert nærmere. Vurderingen av vann- og avløpssystemet er basert på byggeteknisk praksis fra byggeåret, og det tas forbehold om eventuelle avvik fra dette.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og utfyllende informasjon om konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

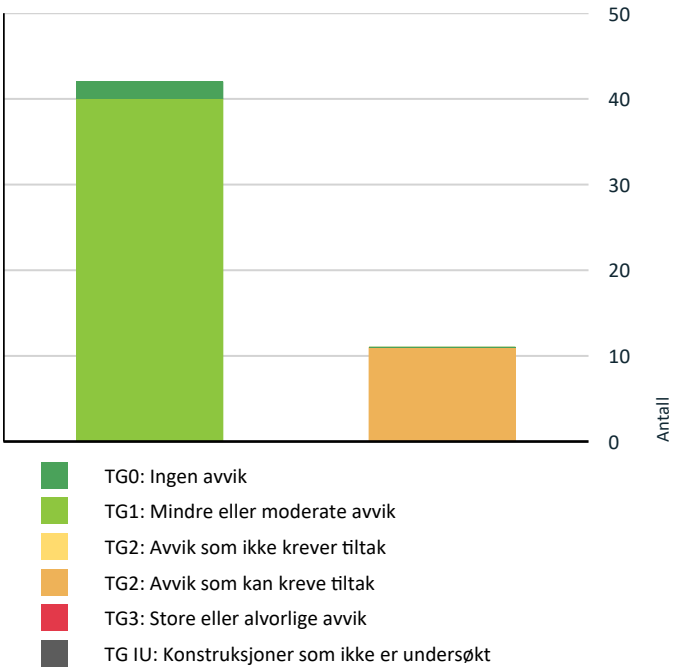
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannen har per dags dato ikke mottatt ferdigattest for boligen.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

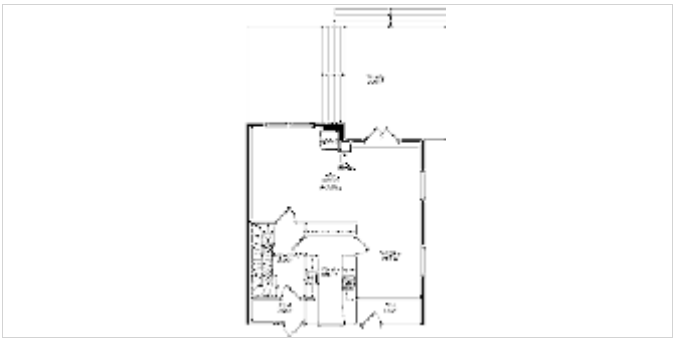
Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1962

Standard
Bolig som går over tre etasjer og inneholder i kjelleren; bad, vaskerom og to soverom. I første etasje finner man entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue og stue. I andre etasje er det bad, toalettrom, fire soverom og trapperom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder normal god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltakkonstruksjon og er tekket med betongtakstein. Taktekningen ble lagt om i 2012.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftstrappen kommer man opp til loft med dekke og med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er uisolert tak og dermed tilgang til undertaket.
Loftet har god ventilasjon via luftventil i veggen.
Det er avdekket enkelte partier med fukttskjolder på undertak.
Det er utført en enkel fuktkontroll med Protimeter med pigger på og rundt synlige fuktskjolder. Det ble ikke avdekket unormalt fuktinnhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av ulik type og fra forskjellige produksjonsår. På vestsiden av huset er det trevinduer med foldet glass og sprosser, utstyrt med elektriske markiser. I kjelleren, mot terreng, er det vinduer med tolags glass fra 2006 (60*130 cm) . I andre etasje finnes det også vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

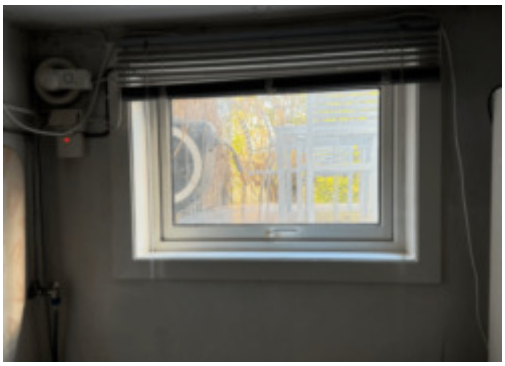
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 2 Dører

Det er en malt hovedytterdør med glassfelt, vendt mot innkjørselen til eiendommen.
Fra stuen er det utgang til terrassen gjennom en dobbel balkongdør med glassfelt og sprosser.
Det er balkongdør med 2-lags glass til balkong i 2 etg.

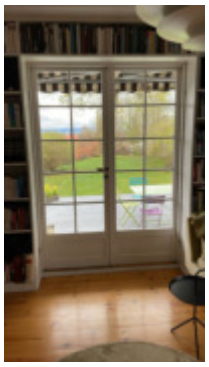
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

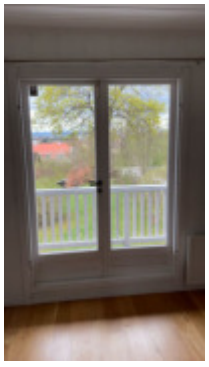
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak







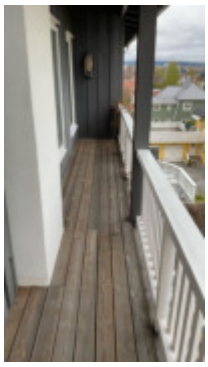
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt markterrasse oppført i trykkimpregnert trevirke. Terrassen følger terrenget og er bygget over to nivåer. Det er skjermvegg i treverk mot naboene, og adkomst fra stuen via balkongdør.

I andre etasje er det utgang fra soverom til en sørvendt balkong. Balkongen har rekkverk i tre med høyde på 90 cm og beslag på toppen. Den er delvis overbygget av taket, som strekker seg omtrent en halv meter ut over balkongen.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Fra hovedveien og opp til hagen går en utvendig støpt trapp belagt med skiferheller. Langs trappen er det en forstøtningsmur oppført i betongstein.



TG 1 Redskapsbod

I hagen er det oppført en redskapsbod på 7,2 m². Boden er uisolert, har tredekke og er oppført med reisverk i treverk. Det er innlagt strøm til boden. Boden er ikke nærmere vurdert av takstmann.



TG 1 Utvendig bod

til høyre for hovedinngangen er det en utvendig bod. Boden har tidligere vært innvendig baderom. Og boden har lys og varmekabel kontroll på vegg (varmekabler er ikke funksjonstestet). Boden måler 2,9 m². Det er fliser på som dekke og uisolerte trevegger, låsbar dør.

TG 2 Garasje

Eldre garasje som deles med nabo. Garasjen har manuell garasjeport og er oppført i treverk, med pappshingel som tekking og grusdekke som gulv. Garasjen fremstår med behov for modernisering.
Garasjen er på garasjerekke med nabo og videre vurdering er ikke gjort.
Det er montert utvendig elbillader på husveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjen har behov for renovering, og tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjen er i bruk og fungerer som den skal i dag.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

I husets første etasje er det enstavs parkett i de fleste rom, med unntak av entréen som har fliser og kjøkkenet som har laminatgulv. Veggene er kledd med malt trepanel, bortsett fra på kjøkkenet hvor det er slette, malte flater. Takene har malte trepanel, med unntak av kjøkkenet som har malt, slett himling.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

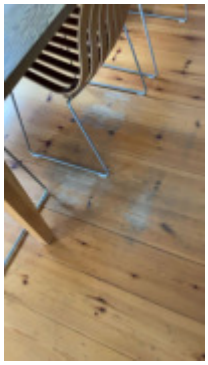
Det er noe slitasje på enkelte områder av parkettgulvet, samt bom og en knust flis i entré/gang.
flisene i gangen i 1. etg. er montert på Depron-plater, som er for tynne (tregulv under) og ser ut til å bevege seg og dette fører til at fugene sprekker
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen fungerer som normalt til tross for dette avviket, og det anses ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.





TG 1 Overflater - 2 etg.

I andre etasje er det enstavsparkett i alle rom, med unntak av toalettrom og bad som har flislagte gulv med ekstra fliser tilgjengelig. Toalettrommet har slette, malte vegger, mens badet har fliser på veggene. Øvrige rom har vegger med malt trepanel. Takene er kledd med malt trepanel i alle rom, bortsett fra bad og toalettrom som har slette, malte himlinger. Det er generelt lite slitasje på overflatene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller. To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved hjelp av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert, og større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

Følgende målinger er utført:

1. etasje:
Stue: 4 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet
Kjøkken: 3 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet

2. etasje:
Soverom 1: 11 mm avvik på 2 meter, totalt 12 mm gjennom hele rommet
Soverom 2: 9 mm avvik på 2 meter, totalt 11 mm gjennom hele rommet

Kjeller (støpt dekke):
Soverom/kjellerstue: 15 mm avvik på 2 meter, totalt 17 mm gjennom hele rommet
Bod: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet

I henhold til NS 3600 er maksimal tillatt avvik 10 mm på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene viser at enkelte rom har mindre avvik som ligger innenfor eller nært opptil kravene, mens ett rom i kjeller har et avvik som overstiger normen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

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 en mursteinspipe som er slemmet over tak og utstyrt med pipehatt. I kjelleretasjen står en peisovn fra produsenten Lotus (fra 2021). I stuen finnes en åpen peis kombinert med vedovn.
Peisen og pipe ble sist innspisert 2014 uten avvik.







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det fliser på gulvet i trappegang, bad og vaskerom. I kottet under trappen og i bodene er det malt betongdekke. Soverommene har trestavs parkett. Veggene består av pusset mur og pusset grunnmur av betong. Takene er utført med malt panel og malte, slette flater. Belysningen består av taklamper samt lamper montert ved vinduslistene.

Hulltaking for fuktkontroll i konstruksjonen mot terreng er ikke mulig, da veggene består av mur og betong.
Det ble utført stikkprøvekontroll av fukt i grunnmuren med Protimeter fuktindikator på flere steder. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det understrekes at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan betraktes som en garanti for at grunnmuren er tørr.





TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en lakkert tretrapp som strekker seg fra kjeller til andre etasje. Trappen har rekkverk i treverk og lukkede opptrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tilstnadsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

I første etasje har boligen innvendige dører med glassfelt (vanlig glass og blyglass) For øvrig har boligen malte innvendige dører i øvrige rom.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjelleren ble pusset opp i 2021, og vurderingen er derfor basert på teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Det foreligger dokumentasjon på badet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 30×60 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter i taket.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

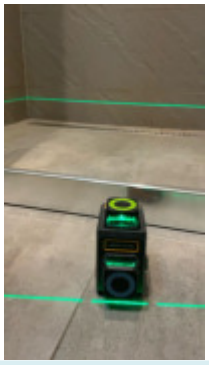
KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30×60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres imidlertid at det kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert

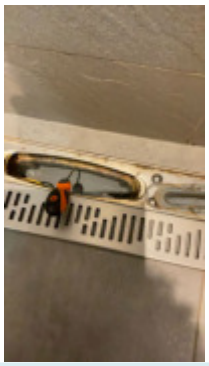


KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne i dusjsonen,, og det er observert membran under klemringen i sluket. Full dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med nedfelt servant og to skuffer. Servanten er utstyrt med ettgreps blandebatteri fra Oas. Over vasken er det et vegghengt speilskap med belysning over. Toalettet er vegghengt og fra produsenten Berti. Dusjsonen består av et dusjhjørne med skyvedører, og dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusjhode.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det installert en elektrisk vifte som sørger for avtrekk, og tilluft tilføres via en luftespalte i døren.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulvet.

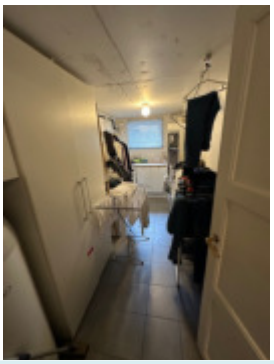




KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har vegger av pusset mur og pusset grunnmur. Gulvet er flislagt, og flisene er trukket 10 cm opp på veggen for vannsikring. Himlingen er et nedsenket platetak med slette, malte overflater. Belysningen kommer fra taklampe og naturlig lysinnslipp fra vindu.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

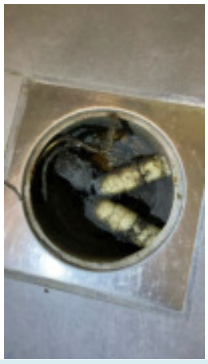
Tilstandsrapport

VAskerommet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet baseres derfor utelukkende på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, som er plassert under en benkeplate i heltre med tilhørende innredning og skap. Rommet er også utstyrt med tørkeskap og flere høyskap som gir god lagringsplass. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På vaskrommet er det installert en elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften, og tilluft tilføres via en luftespalte i døren.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerommet har murvegger på alle sider, og hulltaking for fuktmåling i konstruksjonen er derfor ikke mulig. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for vaskerommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulvet.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for vurderingen er teknisk forskrift fra perioden 1997–2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

På veggene er det 20×20 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter i taket.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt mosaikkfliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.



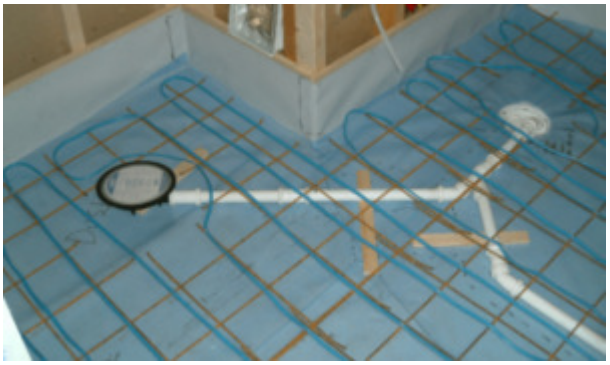
2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l





Hentet fra dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med belysning. Badet er utstyrt med badekar og et romslig dusjhjørne med skyvedør og felt av glassblokkstein. Dusjhjørnet måler 100 cm x 75cm. I tillegg har badet veggmontert håndkletørker med varme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det installert en elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften, og tilluft tilføres via en luftespalte i døren.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg bak våtsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har glatte fronter, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har slette, malte overflater. Taket er slett og malt, med spottelampe som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Stekeovn med koketopp fra Siemens
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kombiskap fra IKEA
– Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplaten er i laminat med topplimt vask.
Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplater.
Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut via husets sentrale anlegg . Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

I andre etasje finnes et toalettrom med mosaikkfliser på gulvet, slette, malte vegger og slett, malt tak. Det er varmekabler i gulvet. Toalettet er gulvmontert, og det er en servant med ettgreps blandebatteri og veggmontert speil. Toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte og tilluft via lufteventil i veggen. Rommet har også vindu som gir naturlig lys og ekstra ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system type multi plex system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.





TG 1 Varmesentral

I trappegangen er det plassert en luft-til-luft varmepumpe. Denne er ikke nærmere vurdert og har ikke vært i bruks siste år. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.



TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2009

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

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



TG 1 Oppvarming.

Boligen har elektriske panelovner, hvor de fleste er fjernstyrte. Oppvarming skjer også via en peisovn og en åpen peis i første etasje, samt en peisovn fra Lotus i kjelleren. Det er varmekabler på badet, og i kjelleren er det varmekabler i de fleste gulv med individuelle temperaturkontrollere for hvert rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 50 ampere. Skapet ble sist renovert i 2015, og det ble gjennomført elkontroll samme år.

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.
   2015

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

Tilstandsrapport

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

Ny V/V Bereder, Nytt sikringsskap, Varmekabler kjeller, el-bil-lader, strøm til bad 2. etg.

Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.

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

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?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

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

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70tallet. Boligen er trolig tekket med gudron/slemming.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 1 Forstøtningsmurer

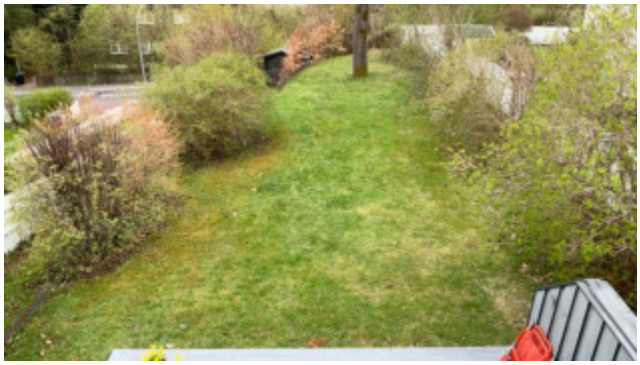
Forstøtningsmurene er oppført i betong. Det finnes flere forstøtningsmurer i hagen, hvorav én har sklidd noe ut.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

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

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

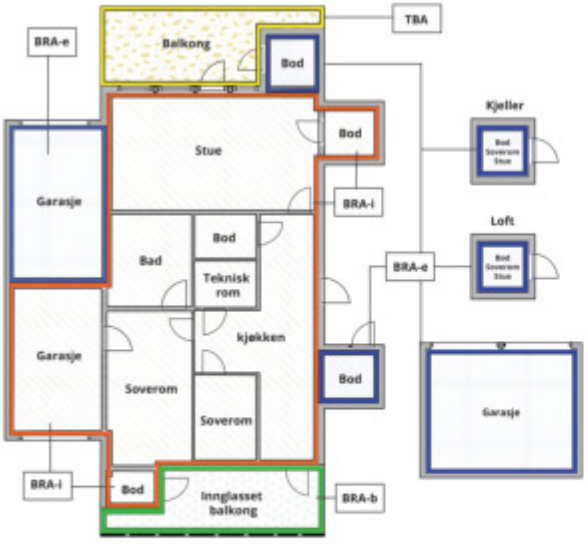
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	67			67	
1.Etasje	67	4		71	45
2. Etasje	58			58	8
SUM	**192**	**4**			**53**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Vaskerom, Allrom, Allrom		
1.Etasje	Entré, Gang / Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue	Bod	
2. Etasje	Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har per dags dato ikke mottatt ferdigattest for boligen.

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:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue og rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

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)
Tomannsbolig	182	14

Kommentar

Tomannsbolig — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	328		0	678.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blåsbortveien 17 C

Hjemmelshaver
Feiring Eli, Iversen Henning Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et ettertraktet, barnevennlig og rolig boligområde på Tåsen, helt innerst mot Lødrupskogen - en skog med over 100 år gamle, fredede eiketrær. Her er det fine turområder hele året. I andre enden av skogen finner man Bakkehaugen Kirke som er omkranset av store arealer som brukes som den lokale akebakken av nabolagets barn.

Det er få minutters gange til Tåsen barneskole, populære barnehager, Blåsbortparken med oppgraderte lekestativer, kollektivknutepunkt med T -bane fra Tåsen stasjon, bussforbindelser fra Tåsen og Maridalsveien, samt Flybuss fra Ring 3. I tillegg er det kort vei til Marka - blåløypa til Skiforeningen starter ved Tåsen T-bane. Akebakken Havnabakken ligger like ved.

I nabolaget finnes også Damplassen i Ullevål Hageby med fontene, julegrantenning, ta en bolle på Åpent Bakeri eller delikatesser fra Kolibri, eller en pizza på trivelige Lofthus Pizza.
Voldsløkka kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter. Forrige vinteren ble det etablert langrennsløype rundt løkka.
Det er skøytebane i Godalsparken og flere tennisbaner i nærmiljøet (Bakkehaugen og Berg).

Man kan også få tilfredsstilt behovet for mer urbane utskeielser som kafé/restauranttilbud og et stort utbud av innendørs treningsfasiliteter i Nydalen, samt sykkelstier langs Akerselva som strekker seg fra Maridalsvannet og badevann i Stilla, langs Nydalsdammen og helt ned til Operaen og Oslofjorden.

Dagligvarehandel foregår rundt Tåsen Senter hvor Spar dagligvare har god ferskvaredisk. Her finnes også apotek, fysioterapeuter, legekontor, kafé og flere butikker. Det er kort vei til Storo Storsenter som har godt utvalg av klesforretninger og servicetilbud. Ullevål stadion dekker daglige handlebehov; sportsbutikk, jernvarehandel, apotek, dagligvareforretning, vinmonopol m.m. Du finner også fine treningsfasiliteter på Sats samt Domus Athletica med svømmehall.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. det er plass til parkering rundt boligen, kort vei fra T-banestasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen ligger i Småhusplanen, som for tiden er stoppet Planforslag Solon eiendom Blåsbortveien 18
Planforslag Tåsen Senter

Om tomten

Selveiet tomt på 689 kvm, opparbeidet med plen, hage, prydbusker og gruslagt adkomstvei frem til inngangsdøren. Tomten har i tillegg en egen trapp som fører ned til Blåsbortveien.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:

Strømforbruk 2024 : 32 496 kWh
2023 : 34 586 kWh
Kommunale avgifter : ca 8935 pr kvartal.

Heftelser
1985/27174-2/105 ERKLÆRING/AVTALE 10.05.1985 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser
2005/18361-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 21.03.2005 Bestemmelse om garasje/parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1962/10223-1/105 REGISTRERING AV GRUNN 21.08.1962 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:53 BNR:24

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer Elektro			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon pipe og feiing.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	23.05.2025	

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/RN6752

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BLÅSBORTVEIEN 17 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.05.2025

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåsbortveien 17 C, 0873 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 53 BNR 328 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAVNAJORDET

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	91 146
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	14 m²	- m²	53 m²	- m²	- m²
Tomt					679 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjennomfaret 7 167 m² 1947 457 m² 5 sov	01.08.2023	19 500 000	**18 100 000**	0	18 100 000	**108 383**
2 Gjennomfaret 17 181 m² 1947 506 m² 4 sov	04.03.2025	17 900 000	**19 250 000**	0	19 250 000	**106 354**
3 Irisveien 20 B 221 m² 1958 468 m² 3 sov	05.06.2024	19 250 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**85 973**

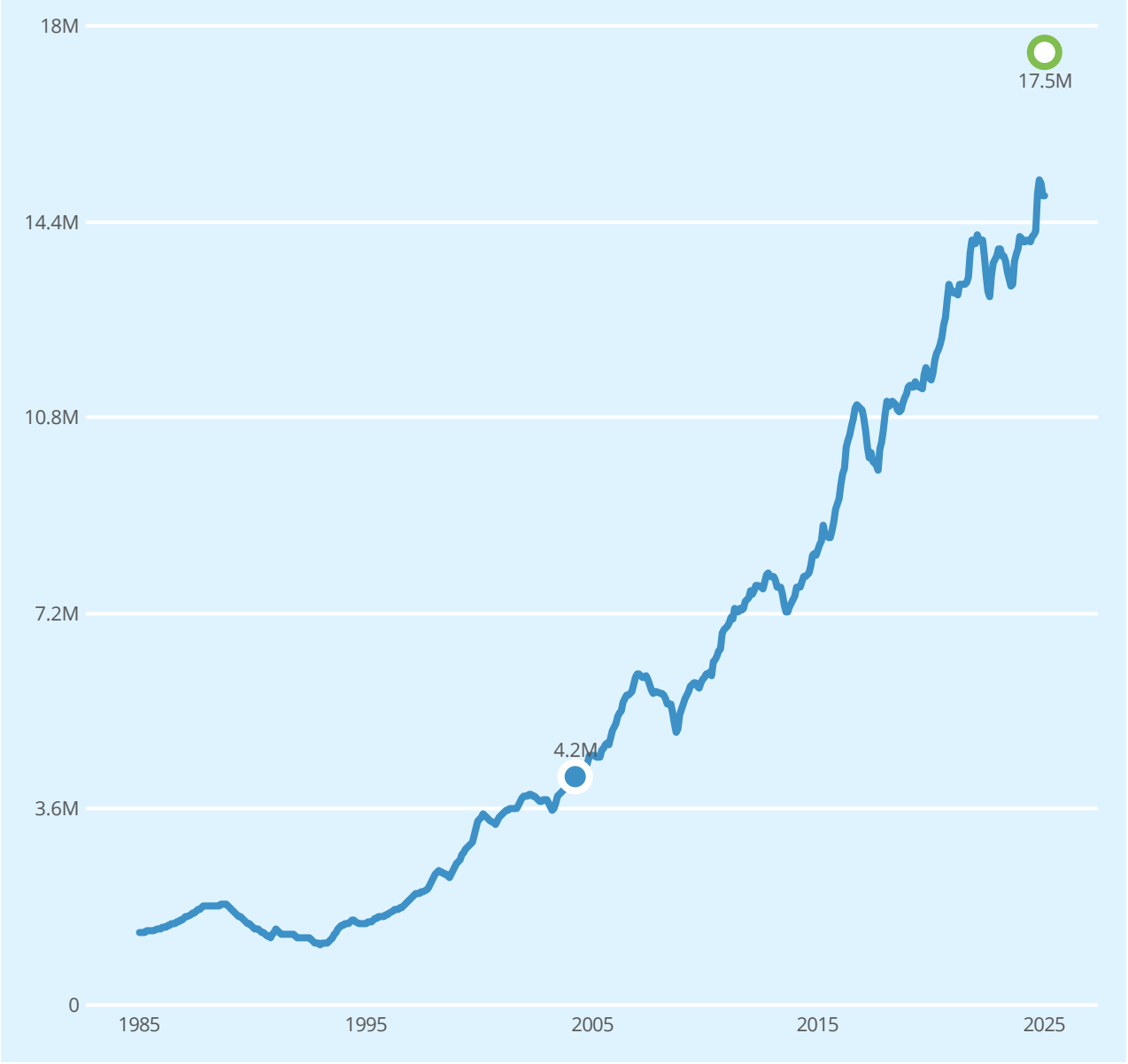
•Svært lyst og praktisk hus med en helt herlig hage med plen og vakker beplantning!
•Nydelige sol- og utsiktsforhold, ingen innsyn, usjenert
•Markterrasse på 45 kvm + balkong med vidstrakt utsikt
•Velholdt familiebolig over 3 romslige etasjeplan og med god planløsning. Boligen har 4 soverom på ett plan, store stuer, 2 bad fra 2025/2021 (mulighet for 3), eget vaskerom, stor u.etg som er innredet som kjellerstue og soverom (ikke omsøkt til varig opphold).
•Luftig takhøyde, 2,45 i 1.etg.
•Masse bodplass i uteboder, kjellerboder og på loft
•Garasje, lader
•Bilfri skolevei til (kun 3 min gange) Tåsen barneskole og parkområdet Havnabakken. 2 min til T-bane/buss/Flybuss og forretninger på Tåsen senter. Kort vei til marka, Nydalen.
•Boligen har både karakter og sjel!

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.2004		18.06.2004	3 850 000	4 200 000	-	4 200 000	2
10.05.1985		10.05.1985	-	89 317	-	89 317	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vesentlig oppgradert med nye bad, kjøkken, varmepumpe, vaskerom, terrasser, sikringsskap

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

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

21
tomannsboliger til salgs

17.9M
17.4M
16 630 000 Prisantydning i snitt
15.9M
15.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

24
tomannsboliger solgt

15.6M
15.1M
14 681 000 Salgspris i snitt
14 183 000 Prisantydning i snitt
13.6M
13.1M
12.6M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

91 146 Blåsbortveien 17 C
Totalpris 17 500 000
87 309 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

74 246 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250141

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eli Feiring	Henning Iversen

Gateadresse
Blåsbortveien 17C

Poststed	Postnr
Oslo	0873

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250141

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran Bad 2 etg. byttet og nytt bad kjeller
Arbeid utført av	Norsk Membranservice og Dyktig Håndverker AS

Filer

10. BB17C Membran Bad 2 etg 2005.pdf

6. BB17c Bad Kjeller 2021.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt gulv bad 2. etg 2005 og nytt bad kjeller 2021

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	Byttet røropplegg kjellerbad til rør-i-rør
Arbeid utført av	Dyktig Håndverker

Filer

6. BB17c Bad Kjeller 2021.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takvann gikk tidligere ned i grunnen mot syd/vest. Kjellerstue hadde da litt fukt i gulvet i hjørnet, men tørket ut etter at takvannet ble lagt om i 2004 Ikke vært problemer etter at takvannet går ut ca. 10 meter fra huset med fall mot syd

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt fuktutslag på loft ved takluke. Tørt etter at det ble lagt nytt tak og takluke ble blendet i 2012

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Ny V/V Bereder, Nytt sikringsskap, Varmekabler kjeller, el-bil-lader, strøm til bad 2. etg.
Arbeid utført av	Storm Elektro, AB Elektro, Ullern Elektroservice, Bravida, Elektropluss, Oslo Elektriksere

Filer

1. BB17c Kvitteringer Elektrisk.pdf

Document reference: 186250141

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: Infratek Periodisk Elkontroll 2015

Filer

Infratek BB17c 2015.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen kurs med utvendig lader

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: Byttet tak og nedløpsrør i 2012

Arbeid utført av: Christiania Takteknikk

Filer

BB17c Nytt Tak 2012.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger i Småhusplanen, som for tiden er stoppet Planforslag Solon eiendom Blåsbortveien 18
Planforslag Tåsen Senter

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250141

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250141

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Feiring	91d3cb950112710074dd16c1f736ab69cc7b6f52	23.04.2025 18:57:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Iversen	3ac85b47e80a04b19eeb64d0e8a734f212a83925	23.04.2025 18:54:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250141

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

KOMM.AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 22.04.2025

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: 22.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-53/328 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Blåsbortveien 17C 0873 OSLO
Fakturamottaker:	Feiring Eli Blåsbortveien 17 C 0873 OSLO
Eiernavn:	Feiring Eli

Kommunale avgifter	NOK 24 046,89
Eiendomsskatt	NOK 11 798,00
Totalt	NOK 35 844,89

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	11 798,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	16 156,64
Totale avgifter	**35 844,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TEGNINGER OG ATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 26-4-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 53, bnr. 24, Blåsbortveien 17 B.

Journalnr.
60/2088.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
3-4-1963.

Bygningens art
Tomannsbolig.

Byggherre
Herrene T.Raugstad og J.A. Steen.

Byggemelder
Arkitektene Jordan & Jordan, Skøyenveien 36, Smestad.

Ansvarshavende
Tømmermester Jac. Jacobsen, Ettersladsletta 4 H II, Oslo.

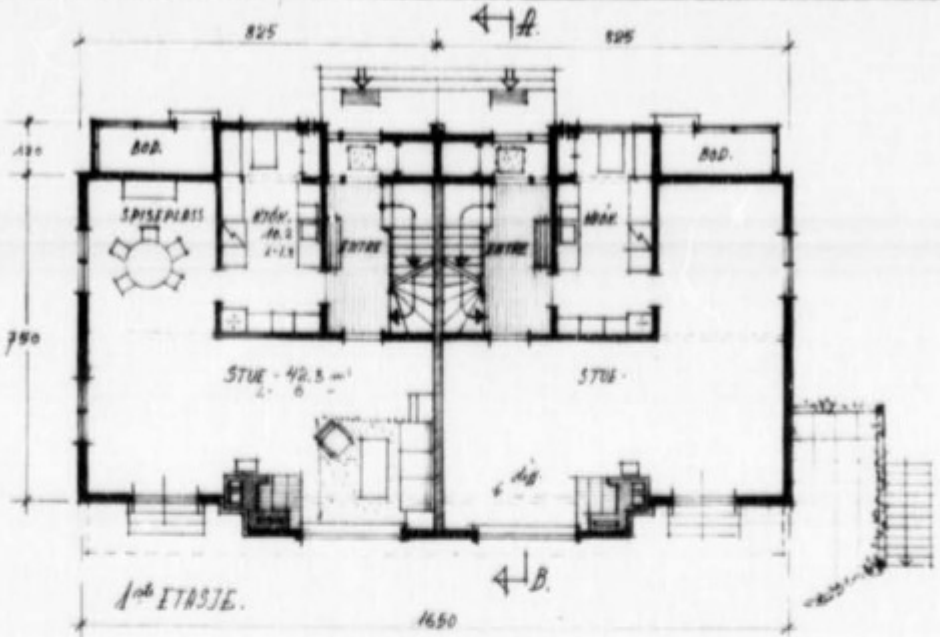
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

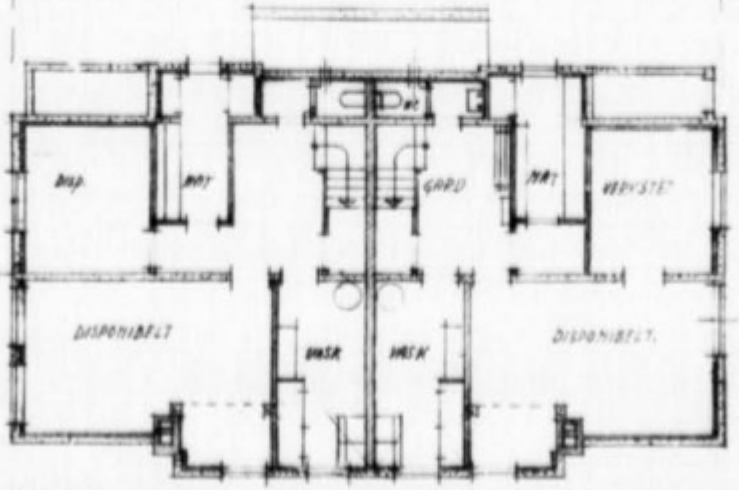
Distriktsingeniør
Stein Flaata

3000. 8. A. 673/62. –

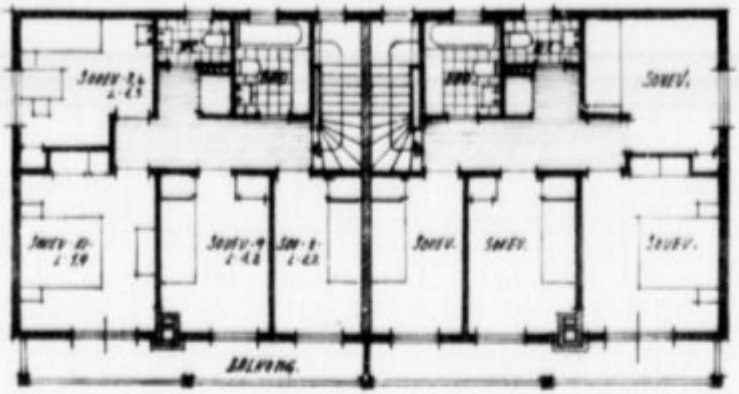
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



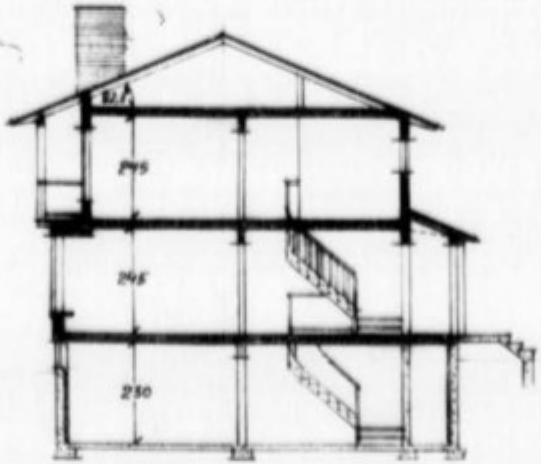
1ste ETASJE.



KJELLER.



2den ETASJE.

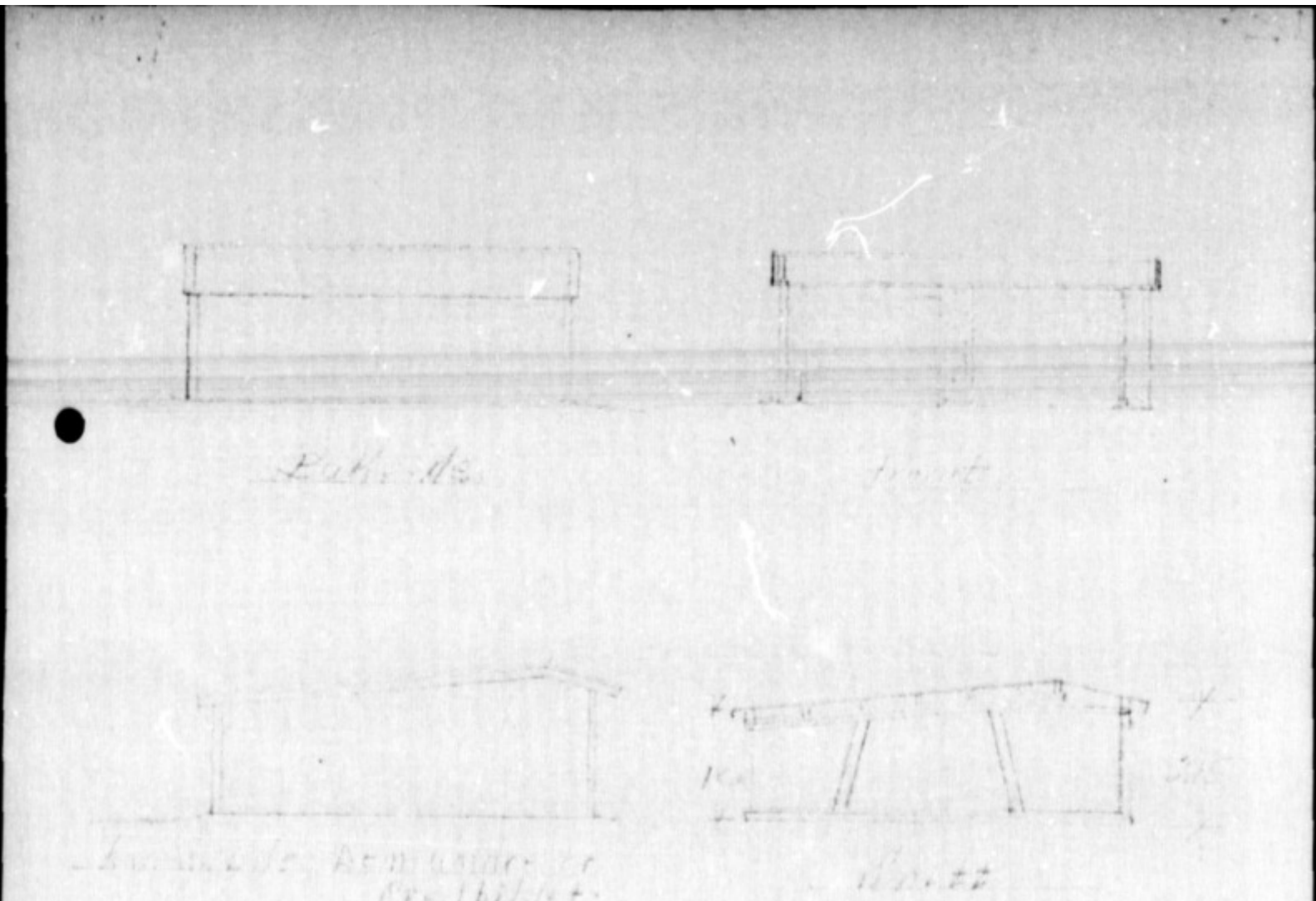


SNITT A-B.

Funn- og feilskjæl er kontrollert, og er i overensstemmelse med gjeldende bestemmelser for det utførte og approberte arbeid.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 MAR 1963

GÅR. 55 - BNR. 24. PARSELL AV BNR. 12 NR. 17a TIL BILSPORTVEIEN - TOMANNS BOLIG FOR POLITIETT. TH. RØLGSTAD OG LEGE JENS A. STØEN.	Tegnet	målt	m/d	Jacobsen & Jacobsen sivilark. M. MAL.	2.
	20-2-63	1:100			



550

Herrer Steen og Raugstad
Blåsbortv. 17 B. Tåsen.
53 24

515

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Blåsbortveien 17 B.	gnr. 53, bnr. 24	62/1686

Byggherre

Herrene J.Steen og T.Raugstad
Blåsbortveien 17 B

Korsvoll.

Ansvarshavende

Verkstedeier Paul Dahlö
Boks 96,

Haslum.

HF/HU.

Dato
10. desember 1962.

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

Forbehold.

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

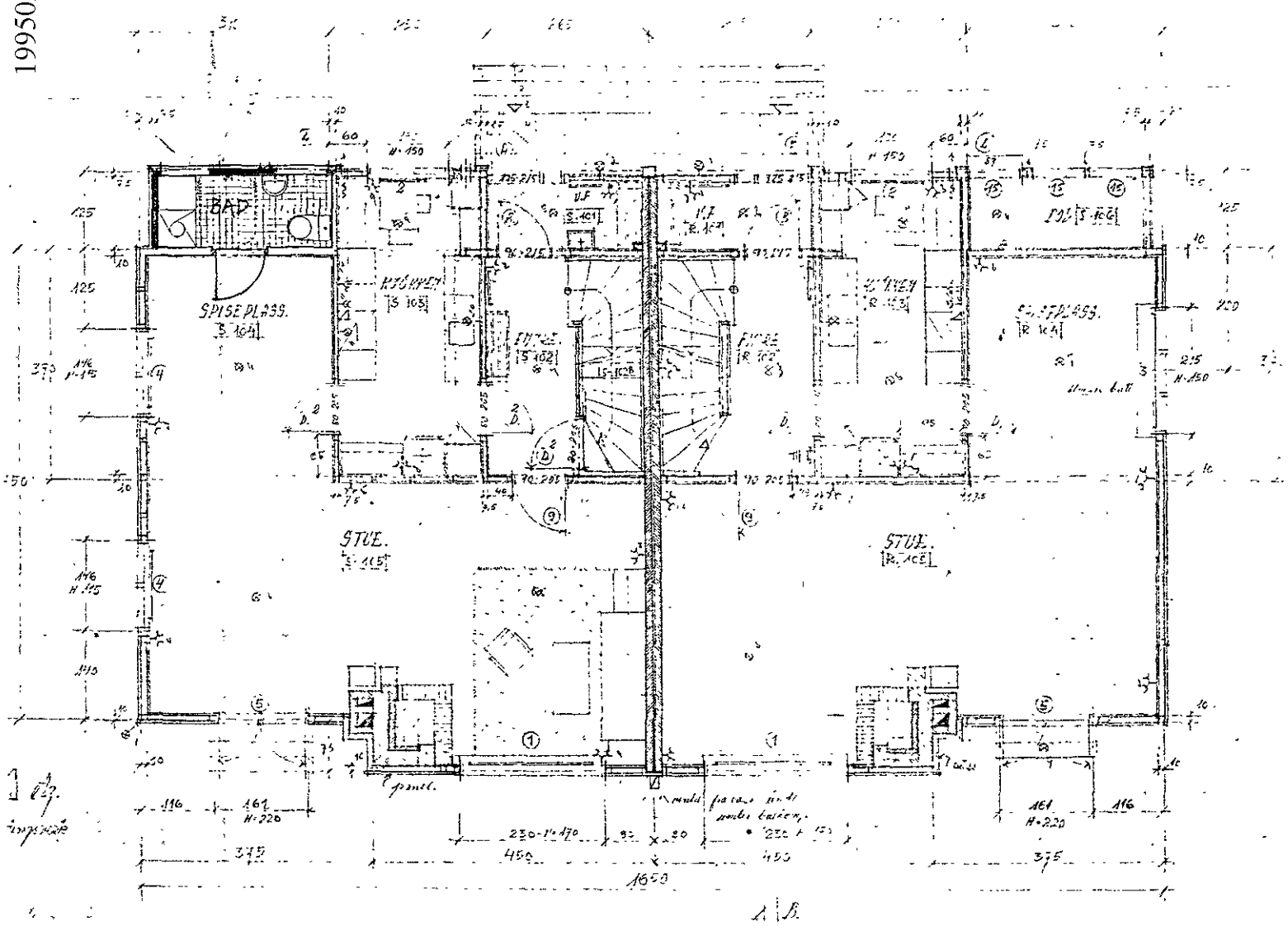
Garasjen må skaffes godkjent adkomst.

Alt synlig treverk inne i garasjen må bestrykes med brannhemmende maling.

xxxxxxx
Distriktsingeniør
Stein Flaata

10 000 3.61 E.A.

199502379 3



BYGGEMELDING

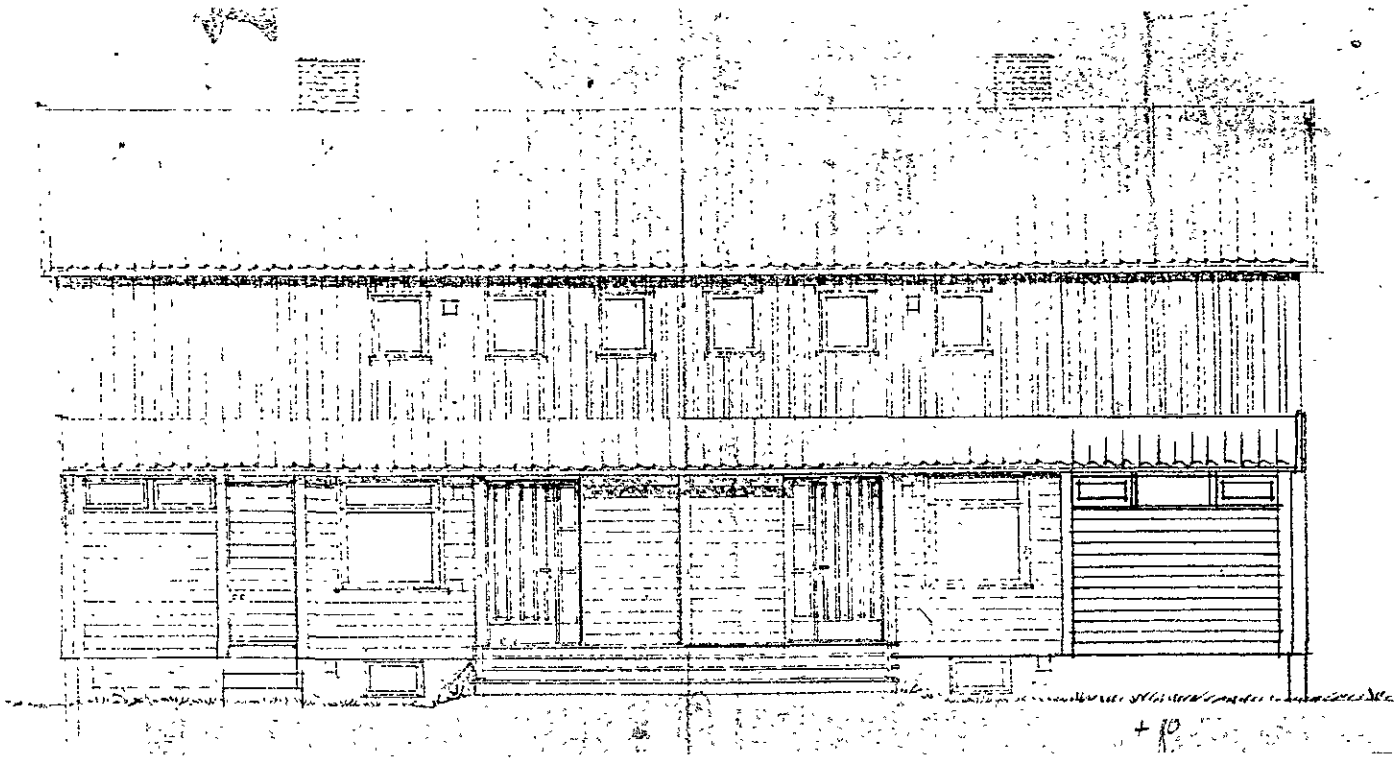
INNREDN. AV BAD I EKSIST. BOD

FAM. STEEN · BLÅSBORTVN. 17C

NY PLAN M = 1:100

Bibbi Sandbön 19.06.95

199502379 3



BYGGEMELDING

INNREDN. AV BAD I EKSIST. BOD
FAM. STEEN - BLÅSBORTVN. 17C
NY FASADE NORD M = 1:100

Bibbi Sandvik 19.06.95

199502379 3

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

3. (§ 86a)

95/4039

GENERELL ORIENTERING

Til byggherren!

DA DET IKKE ER KOMMET INN MERKNADER TIL DET MELDTE BYGGEARBEID, KAN DE I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS § 86a UTFØRE ARBEIDET.

De må varsle Plan- og bygningsetaten når arbeidet igangsettes og når dette er ferdigstilt. I tillegg skal verdien av det utførte arbeid oppgis (se nedenfor).

Bygningsgebyret må betales omgående, og innen bygging starter.

Byggherren er selv ansvarlig for et byggs plassering og at nabogavstand og avstand til vei overholdes. I tvilstilfelle må byggherren rekvirere påvisning og kontroll fra Plan- og bygningsetaten.

Igangsetting av byggearbeide må skje innen 3 år.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo
Telefon: (02) 66 20 20, Telefax: 66 25 65

GNR: 53 BNR: 328

ADRESSE: BLÅSBORTVEIEN 17c.

ARBEIDETS ART: Ombygging

BYGGHERRE: Jens Steen

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.
VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 80.000

DATO 14 / 11 19 95

UNDERSKRIFT Ombygging Steen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19 * 115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forlengelse av støttemur

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Blåsbortveien 17 C	Gnr.53/bnr.328	79/4047

Byggherre

Oslo kommune Veivesenet
Trondheimsveien 5

OSLO 1

Ansvarshavende

AH/LO

Dato
1. september 1982

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Rolf Hafstad
kontorsjef

A. Henriksen
bygningskontrollør

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

Skj. C-16. ANDVORD.

VEIRETT

Arbeidssted: 53/24 Blåsbortveien 17 b.

Journalnr. 60/2088

Tegn nr. 1-2.

Arbeidets art: Tomannsbolig.

Innlevert 30/6-60

Byggested:

Byggherre: Politibetjent Thorfinn Rømgstad, Bygdöy Allé 3B.
Barnelege Jens A.Steen, Thulstrupsgate 7.

Byggemelder: Ark.ne Jordan og Jordan, Sköyenveien 36, Smestad.

Ansvarshavende Ingeniør Jacob Jacobsen

	21.3.61	Byggetillatelse
A	7.4.61	14.4.61
		Byggetillatelse
A		

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.	5/2	15.7.60	Dato	N.nr. 839	Puss- og innredningstillatelse				21.9.60
Helseråd	X 6/7 18/7	23.9.60	5/9.60	Bet. 8.9.60	Brukstillatelse	14/3 62	1	B	17.9.60
~~Brannvesen~~	~~X 6/7 18/7~~		Dato	N.nr.	Ferdigbes.	29.11.62	X	C1 5/2	13.9.60
V. & k. v.				Bet.	Frist mangler	7.blkn. 10/12.62		C2	
			Dato	N.nr.	Mangler rettet	8.4.63	X	D	
				Bet.	Pipeattest		X	E	
			Dato	N.nr.	Gateattest	1/62		F	
Gransking	5/7-			Bet.	Vannattest	1/62		G	
Fasaderåd			Dato	N.nr.	Hageattest			H	
Bygn.råd				Bet.	Fyringsanlegg	X pkm		I	
			Dato	N.nr.	Heisattest			J	
				Bet.	Ferdigattest	26/4-63		K	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse.

Sem & Stenersen I. Oslo Nr. 10 779 4000 2-59. IX.

Oslo Bygningskontroll.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
8/8 60		Skr. fa nabor	Nush 9/8 –		V. & k. rørl.
		A S. Kharbot	byps. 27/8 –		Hagebr. k.
			Nsh 2/9 –		Tekn. r. Komm. r. Ref. 5/61
2/3 61		Skr. fa ark. kr ang.	Hvnsk		Veiv. areal
		Vibrø blokker	Nsh 3/3 VI) 17	27/3 61	Stat. kontor 1
6/4.61		Bygn. 5 b/g	Byg. 6/4	14/4.61	Eiendoms- og sk.k.
			Heker. 8/4 –		V. & k. vannavg.
19/4.61	Skr bygn.	bygn. pris 4	Nsh 21/4	28/4.61	Oppm. v. kartv.
			H.lev 2/5 –	8/5.61	Stat. kontor 2
24/2.62		Bruksh.	V.D. 26/2 —		
29/3.62		Skr. fa bygn. ang deling	Ang 30/3 Sekr fra innkgn. 4.62		
12/4 62		Bilsak fa bygn V.	Avs 12/4 –		
	Bilagsløsn.	løsn m/forslag til delingsl.		18/4 62	
3/5.62		Skr. fa nabo bilag ang deling		15/6 62	
			Fl. 3/5 18/5 –		Elektr. verket
15/5.62		Tingl. utdrag. deling	Avs 16/5 Bygn.	K. 16/5.62	Telefonanl.
14/11 62		ferdig	V.D. 15/11 –		
5/ [redacted] 63		Skr. / Ass. Kopien	V.D 6/3 –	V.S	

53-214

Dato	Tegn. nr.	53.24 Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
28/3.63		fradrag	V.D 28/3 -		V. & k. rørl.
					Hagebr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

Sem & Stenersen I Oslo Nr 10 807 1000 7-61 IX.

Erklæring

vedrørende

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 SEP 1960

Gnr. 53, bnr. 24, Blåsbortveien 17 b.
Eiendom

Tomannsbolig.
Arbeidets art

60/2088
Bygn.kontr. j.nr.

Den 5/9-60 *har Oslo bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent tilfluktsrom/skjulrom/skjulrom/skjul

E r k l æ r i n g.

I anledning av at Oslo bygningssjef i medhold av bestemmelsene i bygningsforskriftenes kap. 19 § 5 har tillatt deling av eiendommen gnr. 53 bnr. 24 som er bebygget med en tomannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til atkomst til annen del av eiendommen etter oppdelingen for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen. Den østre parsell har stedsevarende rett til kjørbar atkomst i 3 m bredde over den vestre parsell og fram til Blåsbortveien. Atkomst til parsellene vil forøvrig bli lagt på gnr. 53 bnr. 21 (Telegrafverkets eiendom) i henhold til brev av 4/1-61 fra boligrådmannen (jnr. 92/1/5.)

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

7. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

8. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

9. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Oslo 27/4-62

Skjøteinnehaver:
Boligrådmannen

Torfinn Rangstad

OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 MAI 1962

Likelydende dokument innlevert til tinglysing
Gebyr kr. 10.- betalt
Oslo byskriverkontor
Aker distrikt den 7/5 19 62
For byskriveren

Oslo, den 8. august 1960.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 AUG 1960
jnr 60/2088

Oslo Kommune,
Trondhjemsveien 5,
O s l o.

Ang.: Bebyggelse av Blåsbortveien 17b, g.nr. 53, b.nr. 24.

Undertegnede setter seg ikke imot bebyggelse av denne tomt, men av hensyn til et makeskifte mellom Oslo kommune og undertegnede, eier av Blåsbortveien 17, forlanger jeg at makeskiftet blir i orden før bebyggelse av Blåsbortveien 17b tar til.

Ærbødigst

Håkon Sikkerbøl.

H. Sikkerbøl

OSLO BYPLANKONTOR
26

AVSKRIFT

Dr. Jens A. Steen,
Thulstupsgate 7 b,
Oslo

Li/EN jnr. 92/1/5

Veirett for gnr. 53/24 over 53/267.

I anledning veirett fra Dem og Deres nabo over Telegrafstyrets tomt, har Telegrafstyret 7. desember 1960 sendt meg brev av følgende ordlyd:

" Telegrafverket har terminert en rekke kabler på automatsentraltomta, gnr. 53/267. Flytning av kablene vil bli en forholdsvis kostbar affære, anslagsvis kr. 300.000.

Telegrafstyret har derfor nödvendigvis måttet være meget varsom overfor ethvert prosjekt som vil gjöre inngrep i eller på annen måte berøre vår disposisjonsrett over tomta.

Men i tillit til at det vil bli mulig å finne fram til en tilfredsstillende lösning ved plasseringen av automatbygget vil Telegrafstyret samtykke i at gnr. 53/24 får vegrett over tomta langs grensen mot gnr. 52/21, og vil ikke motsette oss at en slik adkomstveg i 3 meters bredde blir opparbeidet straks.

Spörsmålet om veggrunnen bör selges eller om det heller bör fastsettes et vederlag for vegretten på annen måte, må vi komme tilbake til, når arbeidet med plassering av automatbygget er nærmere avklart."

Etter dette skulle det ikke være noe til hinder for Dem å anlegge og bruke vei over Telegrafstyrets tomt fra Tåsenveien langs grensen mot gnr. 53/21.

Som De vil se av brevet, må De være forberedt på at De må yte en godtgjörelse for veiretten.

Oslo, den 4. januar 1961,
Boligrådmannen

Arne Hellum
(sign.)

Lars Li

Jordan & Jordan,
Sköyenveien 36,
Oslo.

27. mars 1961.

Distriktsingeniør S. Flaata.

SF/GN 60/2088.

Gnr. 53, bnr. 24, Blåsbortveien 17 b, tomannsbolig tilhörende T. Reugstad og J. Steen. Grunnmur.

Deres brev av 28/2-61.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at grunnmurer og innvendig bærende vegg i kjeller utföres av Vibroblokker, forutsatt fjellgrunn og lite jordtrykk.

Distriktsingeniören i vestre distrikt, Oslo.

Stein Flaata.

Herr boligrådmannen,
Roald Amundsensgt. 4,
Oslo.

18. april 1962.

Sekretær Aver.

EA/ÅW. 60/2088.

Gnr. 53 bnr. 24. Deling av eiendom.

I anledning Deres søknad til byplankontoret om deling av ovennevnte eiendom tillater en seg vedlagt å oversende forslag til delingserklæring.

Erklæringen må leveres byskriverne til tinglysing. Bevitnelse fra byskriverne i Oslo, Aker distrikt, Storgt. 23 (kl. 9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Underretning vil deretter bli sendt byplankontoret at deling - forsåvidt angår bygningen - kan tillates.

Fordeling av veiplikt må eierne ordne seg imellom.

Det må redegjøres for plass til garasjer eller oppstillingsplass for biler. Garasjeplasering for eiendommene må være godkjent av byplanmyndighetene før deling iverksettes. Hvis naboers interesser berøres, må disses uttalelse innhentes.

Oslo, bygningssjefen, den 18. april 1962.

Harald Wildhagen
bygningssjef.

Erling Aver.

TINGLYST
DAGBOKNR. 18361
21 MAR 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

BLÅSBORTVEIEN 17B OG 17C, 0873 OSLO BINDENDE AVTALE OM PARKERING

Oslo, 17 Mars 2005

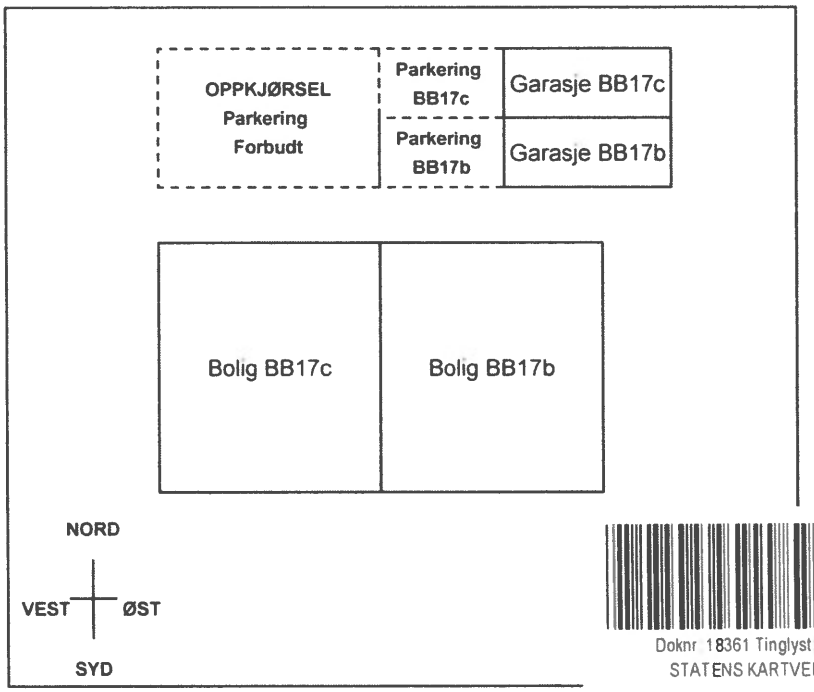
Avtalen gjelder eiendommene Blåsbortveien 17c (g.nr. 53 b.nr 328) og Blåsbortveien 17b (g.nr 53 b.nr 24) på Tåsen beliggende i Oslo kommune.

Denne avtalen erstatter og bekrefter tidligere muntlig avtale med likt innhold mellom eierne av Blåsbortveien 17c (g.nr. 53 b.nr 328) og Blåsbortveien 17b (g.nr 53 b.nr 24).

Parkering på husets nordside som vender mot Telenor-bygget (g.nr. 53, b.nr. 267) er kun tillatt i de respektive garasjer og for 1 stk. personbil foran hver garasje på plasser anvist som på nedenstående tegning.

Parkering ut over ovennevnte skal skje utenfor eiendomsgrensene.

Denne avtalen skal tinglyses på eiendom gnr 53 bnr 328 og 24.



Doknr 18361 Tinglyst 21 03 2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo. 17. mars 2005

Eli Feiring

Eiere av Blåsbortveien 17c
Henning Iversen & Eli Feiring

Knut Raugstad

Eier av Blåsbortveien 17b
Knut Raugstad

PERS.NR.:
HENNING IVERSEN: [redacted]
ELI FEIRING: [redacted]
KNUT RAUGSTAD: [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/27174/105
Uthentet 2025-05-23 10:27

B

DAGBOKFØRT

10.MAI 85 027174

BYSKRIVEREN I OSLO

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 53 BNR. 328 i Oslo

til JENS STEEN

fødselsnummer [redacted] for en kjøpesum

stor kr.89.316,50 kroneråttinitusentrehundreogseksten 50/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lykte-stolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og framtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomte-eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om granne-gjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kom-munens regning.

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 3. mai 1985

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Asbjørn Schei
eiendomssjef

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

.....
kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

SLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Oslo byplankontor

Eksp. 19 / Sign.			
Byggested	53/267 Tåsenveien 73.	Journal nr. 62/397	Regn. nr. 1-2-3-4-5-6.
Byggets art	Telefonsentral.	Innlevert 14/2-62	
Bygningens art			20 FEB 1962
Byggherre	Telegrafverket, Kongensgate 21.		
Byggemelder	Arkitekt Brynjulf Nicolaisen, Huitfeldtsgate 11.		

OSLO BYPLANKONTOR
001342 21 FEB 62
BIL NR. 1/1

FB/tbe jnr. 1342/62.

Ad. 53/267, Tåsenvn.73, telefonsentral.
Bygningskontrollens ekspedisjon av 20/2.62.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Byplanrådet gjorde i möte 12/12-1961, sak 917/61 följende vedtak:

" Byplanrådet vedtar plan for Tåsen telefonsentral, gnr. 53, bnr. 267, som vist på plan og tegninger fra arkitekt Nicolaisen stemplet byplankontoret 7/12.1961. Den regulerte turvei (Tåsenveien) fra Blåsbortveien tillates nyttet som atkomst, men ikke til parkering. Inn- og utkjörsel i Store Ringvei tillates ikke.

För byggemelding sendes inn skal parkvesenet forelegges til godkjennelse en planerings- og beplantningsplan."

Byplankontoret har ikke noe å bemerke til de oversendte anmeldelsestegninger.

Oslo byplankontor, den 7/3.1962,
for byplansjefen,

F. Bjørgaard
F. Bjørgaard.

Tekn. sjef Bjørgaard synes meget at oppriktigen kan gis uten at det settes en frist for innsendelse av planering- og beplantningsplanen. EH.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 MAR 1962

10.000. 6-61. R. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 53/267 Tåsenveien 73.	Journal nr.: 62/397	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art: Telefonsentral.	Innlevert: 14/2-62	- 9 MAR 1962
Bygningens art:		R. Valde
Byggherre: Telegrafverket, Kongensgate 21.		
Byggemelder: Arkitekt Brynjulf Nicolaisen, Huitfeldtsgate 11.		

AHj/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Intet rom i kjelleren må brukes som fast arbeidsrom.

Ventilasjonsanlegget må være anmeldt før 1. etg. gulv støpes.

Oslo helseråd, 14. mars 1962.

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONT...
MOTTATT
21 MAR 1962

15 000. 3-61. R. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 53/267 Tåsenveien 73.		Journal nr.: 62/397	Regl. nr.: 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art: Telefonsentral.		Innlevert: 14/2-62	- 9 MAR 1962
Bygningens art:			R. Vade
Byggherre: Telegrafverket, Kongensgate 21.			
Byggemelder: Arkitekt Brynjulf Nicolaisen, Huitfeldtsgate 11.			

0510 FRAMMOTTEN

02096 15.3.62

SAK: III

RTT/KM jnr. 2096/62

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll

Bygningen får kjeller og 1 etasje og föres opp i brannfaste kontruksjoner.
Bygningen dekker et areal i 1. etasje på ca. 580 m^2.
Kjeller innredes til: Fyrrom, rom for Diesel-aggregat og forskjellige tekniske rom.
1. etasje til: Spiserom, garderobe, verktöyrom, koplingsrom og velgersal.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med gjeldende forskrifter og forövrig på följende betingelser:

1. Dörer mrk. rödt x må utföres som selvlukkende branndör B.30 av type godkjent av departementet.
2. Batterirom må ventileres forsvarlig.
3. Diesel-aggregat~~rom~~ må anmeldes særskilt. Kfr. Tjölsen. Rommet kan godkjennes 14/5-62 OH.
4. Garderobeskap må utföres av ubrennbare materialer.
5. Håndslokkingsapparater må anbringes i samråd med brannvesenet.

Oslo brannvesen, avd.III, 19. mars 1962.

O. Schei.

R. T. Tjölsen

R.T. Tjölsen.

OSLO BYGNINGSKO... MOTTATT 21 MAR 1962

15.000. 12-61. R. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	53/267 Tåsenveien 73.	Journal nr. 62/397	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art	**Telefonsentral.**	Innlevert 14/2-62	
Bygningens art			
Byggherre	**Telegrafverket, Kongensgate 21.**		
Byggemelder	**Arkitekt Brynjulf Nicolaisen, Huitfeldtsgate 11.**		

Oversendes i anledning
~~brukstillatelse~~/ferdigbesiktigelse.

29 OKT 1963
R. Valde

AHj/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 5.november 1963

J.Nissen
bm.

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 NOV 1963

10008 K. A. 1278/62

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	53/267 Tåsenveien 73.	Journal nr. 62/397	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art	Telefonsentral.	Innlevert 14/2-62	
Bygningens art			
Byggherre	Telegrafverket, Kongensgate 21.		
Byggemelder	Arkitekt Brynjulf Nicolaisen, Huitfeldtsgate 11.		

Oversendes i anledning ~~brukstillatelse~~/ferdigbesiktigelse.

29 OKT 1963

R. Valde

8830 - 6.11.63

Saksbehandler: K.Mobekk/HU/8830/63

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Ferdigattest anbefales utstedt.

Oslo brannvesen, avd. III, den 18. november 1963

T. Moe

T. Moe

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 NOV 1963

10 000. R. A. 1277/62.

Gnr 53 Bnr 267

Täsenv. 73

Jnr 1962-397

Telefonsentral

Bygningsenhetsnr.:

GARASJE

Gnr 53 Bnr 24

Blåsbortv. 17B

Jnr 1962-1686

Garasje

Bygningsenhetsnr.:

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

53/24 Blåsbortveien 17 b,
J.nr. 62/1686.

10/12-62

4

Sanert 11/86 dato — U.U. sign.

Forbudsdel: Loftet må ikke tas i bruk i henhold til godkjent midlertidig ferdigattest.
Garasjen må ikke tas i bruk før den er ferdigbesiktiget og godkjent attest.
Alt avløpsvann fra garasjen må ledes over i kommunalt avløpsnett.

Arbeidets art: Garasje. (Midlertidig)

Ansvarshavende: Verksfedeier Paul Dahlø, Boks 96, Hasum. Tlf. 533690.

Gårdsnr.: 53 | Bruksnr.: 24 | Parsell | av bruksnr.

Matr.nr.

Adresse: Blåsbortveien 17 b

Byggherre: Hrene. Jens Steen og T. Røigstad.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐ Film innkommet
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 7/12-62 J.F.

Ferdigattestert 10-12-62 NN

Byggetillatelse	Gravetillatelse
18/9-62.	

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 01686
Mottatt 6 JUN 1962
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

X

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidsstod (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr	Parsellnr.
Blåsbortveien 17 B.	53	24	~~12~~

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Jens Steen og T. Raugstad.	Begge: Blås bortv. 17 B, Tåsen.
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Jens Steen,	Blåsbortv. 17 B.

Arbeidets art: Nybygg ferdiggarasje i tre.

Bilag: Tegning av garasjen in duplo. Situasjonsplan in duplo. söknad om ansvarsrett fra Paul Dahlö, grönn kvittering for nabovarsel.

Følgende naboer er varslet i rek. brev: Eier av gnr. 53/267, Oslo Telefonanlegg.

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
1 et	28.32 m²		
»	»		
»	»		
»	»		
Sum	28.32 m²	5	40.-
L. m. nye vegger.	m	pr. m²	65.-
Konstruksjon	M.		
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	105.-

Byggebeskrivelse: Garasjen leveres som ferdiggarasje fra Paul Dahlö, Vaslum. Garasjen isoleres innvendig med plate i brannherdig klasse B 15 - ~~xxxxxxxxxx~~. Det sökes om fritakelse fra å kle den halvdel av garasjen (alternativt bare veggene av den halvdel) - som vender bort fra huset. Garasjen kles utvendig med 7/8" weatherbord på vanlig reisverk. Godkjente dim. på reisverk og sperrer. Trykkimpregnert bunnsvill. Garasjen settes på et underlag av kult - som provisorisk garasjen. Erklæring i den forbindelse kan avgis. Tak: 7/8" rupanel og ett lag A-papp.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 23. mai 1962.
P. 6/6-62.

Jens Steen T. Raugstad
Byggherrens underskrift.

Jens Steen
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

361. 4000 sett R. A. –

Avsender

Jens Steen,

Blåsbortv. 17 B, Oslo.

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Haslum ~~Oslo~~ den 23/5-62

Til Oslo bygningskontroll,

Trondheimsveien 5,

Oslo.

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art
Gnr. 53/24 Blåsbortv. 17 B.	garasje. -for to biler.

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo, innen 14 dager.
Ekspedisjonstid kl. 10—14, lørdager kl. 10—13[30].

Paul Dahlö Paul Dahlö

for Byggemelderen
(ansvarshavende)

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
gnr. 53/267.	Telegrafverket, Oslo.	724

OSLO BYPLANKONTOR
00822 15. JUN. 62
BIL.NR. 4/6

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

Posttjenestemannens sign.

OSLO 22 5 62 TORSHOV

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

8000. 1-60. R. A. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	53/24, Blåsbortveien 17 b.	Journal nr. 62/1686	Tegn.nr. 1.
Arbeidets art	Garasje.	Innlevert 6/6-62.	
Bygningens art			
Byggherre	Jens Steen og T. Raugstad, Blåsbortveien 17 b, Tåsen.		
Byggemelder	Jens Steen, Blåsbortveien 17 b, Tåsen.		

OSLO BRANNVESENET
05633 20.7.62
DEP. A/: SAK:

SN/SH

Sendes Brannvesenet

i anledning søknad om delvis å slippe å utføre brannherdig kledning.

Oslo bygningskontroll, den 25. juli 1962.

S. Nesheim

S. Nesheim

RTT/KR. jnr. 5633/62.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Søknad om å slippe brannherdig kledning av garasjen kan anbefales for den siden som vender bort fra huset.

Oslo brannvesen, avd. III, den 30. juli 1962.

R. T. Tjølsen

R.T. Tjølsen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JUL 1962

15.000 1-61 R A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Blåsbortveien 17 B.	gnr. 53, bnr. 24	62/1686

Byggherre

Herrene J.Steen og T.Raugstad
Blåsbortveien 17 B

Korsvoll.

Ansvarshavende

Verkstedeier Paul Dahlö
Boks 96,

Haslum.

BF/NU.

Dato
10. desember 1962.

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

Forbehold.

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Garasjen må skaffes godkjent adkomst.

Alt synlig treverk inne i garasjen må bestrykes med brannhemmende maling.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

10 000 3.61 R.A.

GARASJEAVTALE

TINGLYST
DAGBOKNR. 18361
21 MAR 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

BLÅSBORTVEIEN 17B OG 17C, 0873 OSLO BINDENDE AVTALE OM PARKERING

Oslo, 17 Mars 2005

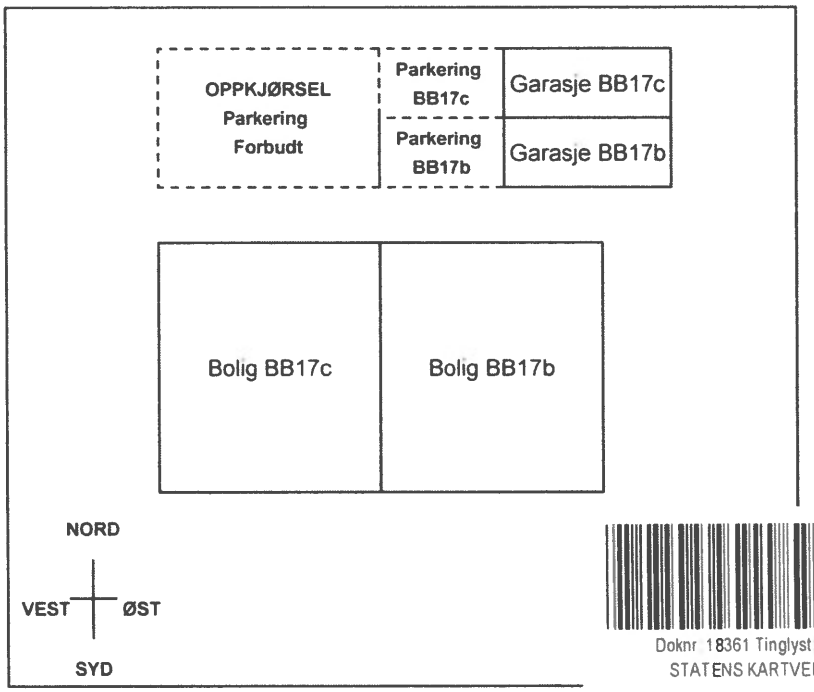
Avtalen gjelder eiendommene Blåsbortveien 17c (g.nr. 53 b.nr 328) og Blåsbortveien 17b (g.nr 53 b.nr 24) på Tåsen beliggende i Oslo kommune.

Denne avtalen erstatter og bekrefter tidligere muntlig avtale med likt innhold mellom eierne av Blåsbortveien 17c (g.nr. 53 b.nr 328) og Blåsbortveien 17b (g.nr 53 b.nr 24).

Parkering på husets nordside som vender mot Telenor-bygget (g.nr. 53, b.nr. 267) er kun tillatt i de respektive garasjer og for 1 stk. personbil foran hver garasje på plasser anvist som på nedenstående tegning.

Parkering ut over ovennevnte skal skje utenfor eiendomsgrensene.

Denne avtalen skal tinglyses på eiendom gnr 53 bnr 328 og 24.



Doknr 18361 Tinglyst 21 03 2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo. 17. mars 2005

Eli Feiring

Eiere av Blåsbortveien 17c
Henning Iversen & Eli Feiring

Knut Raugstad

Eier av Blåsbortveien 17b
Knut Raugstad

PERS.NR.:
HENNING IVERSEN: [redacted]
ELI FEIRING: [redacted]
KNUT RAUGSTAD: [redacted]

REGULERINGS-BESTEMMELSER VEI

S-2639

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til endret reguleringsplan for en del av gnr. 54 bnr. 44 m. flere, Søndre Tåsen, Oslo kommune.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til
- tomt for offentlig bygning - eldresenter
- friområde - turvei
- trafikkområde - vei
- trafikkområde - gangvei
- trafikkområde - annet veiareal

§ 3

På tomt for offentlig bygning kan det innenfor regulert grense for bebyggelse oppføres bygg i 2 etasjer eller 1 etasje pluss underetasje. Maks u-grad skal være 0,3.

§ 4

For eiendommene Tåsenveien 71, 71 b og 71 c og eldresenteret tillates kjøreatkomst over regulert gangvei til Nordbergveien. Tåsenveien 73 og Blåsbortveien 17 b, 17 c og 19 tillates kjøreatkomst over regulert gangvei til Blåsbortveien.

§ 5

Nødvendig parkering til eldresenteret skal anordnes på egen tomt.

§ 6

Eksisterende trær skal så langt mulig bli stående.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

KOMMUNALAVDELINGEN
001882 25.NOV.82

OSLO BYPLANKONTOR
008188 29.NOV.82
SAK NR 3/7

Stadfestet den 23 NOV. 1982 19 82
Etter fullmakt Sissel Rønbeck

ERKLÆRING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/27174/105
Uthentet 2025-05-23 10:27

B

DAGBOKFØRT

10.MAI 85 027174

BYSKRIVEREN I OSLO

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 53 BNR. 328 i Oslo

til JENS STEEN

fødselsnummer [redacted] for en kjøpesum

stor kr.89.316,50 kroneråttinitusentrehundreogseksten 50/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lykte-stolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og framtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomte-eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om granne-gjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kom-munens regning.

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 3. mai 1985

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Asbjørn Schei
eiendomssjef

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

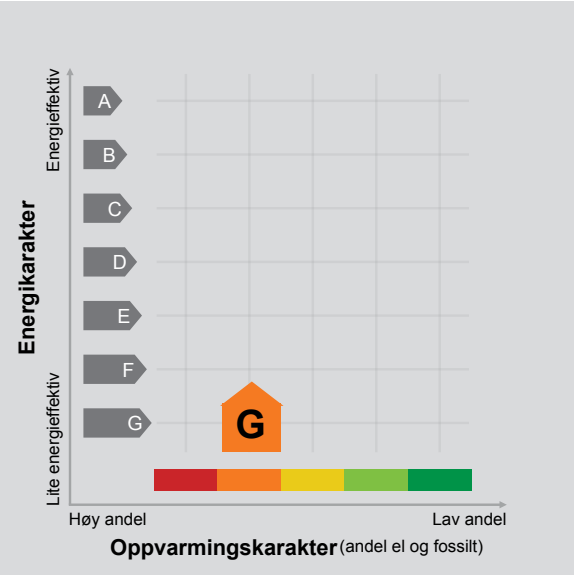
.....
kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Blåsbortveien 17C
Postnummer	0873
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80152698
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109651
Dato	23.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
BLÅSBORTVEIEN 17C

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510155
8462038

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 328

Vi viser til bestilling av 20250422 for BLÅSBORTVEIEN 17C.

GNR. 53 BNR. 328

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1962.

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

679 m²

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

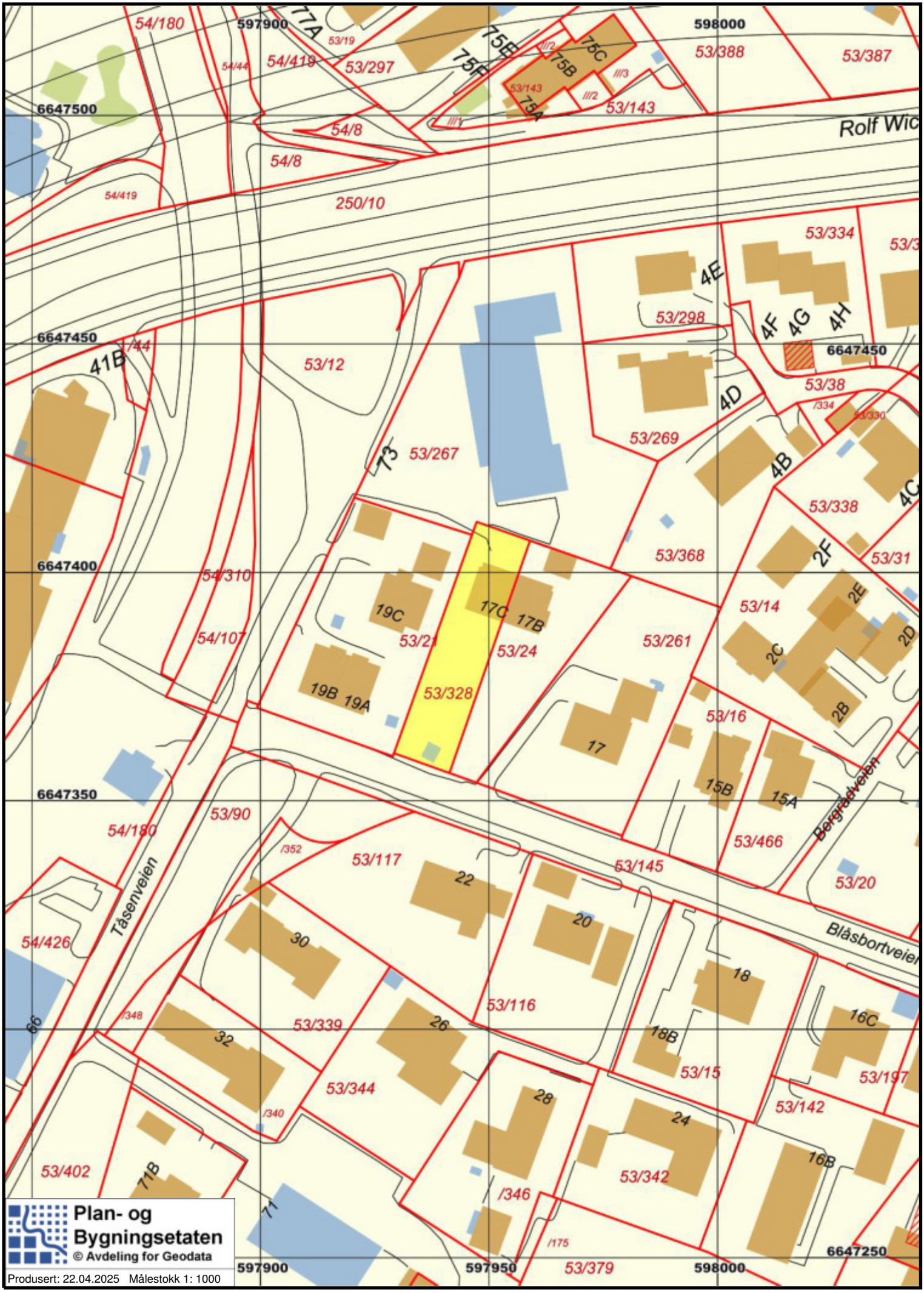
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

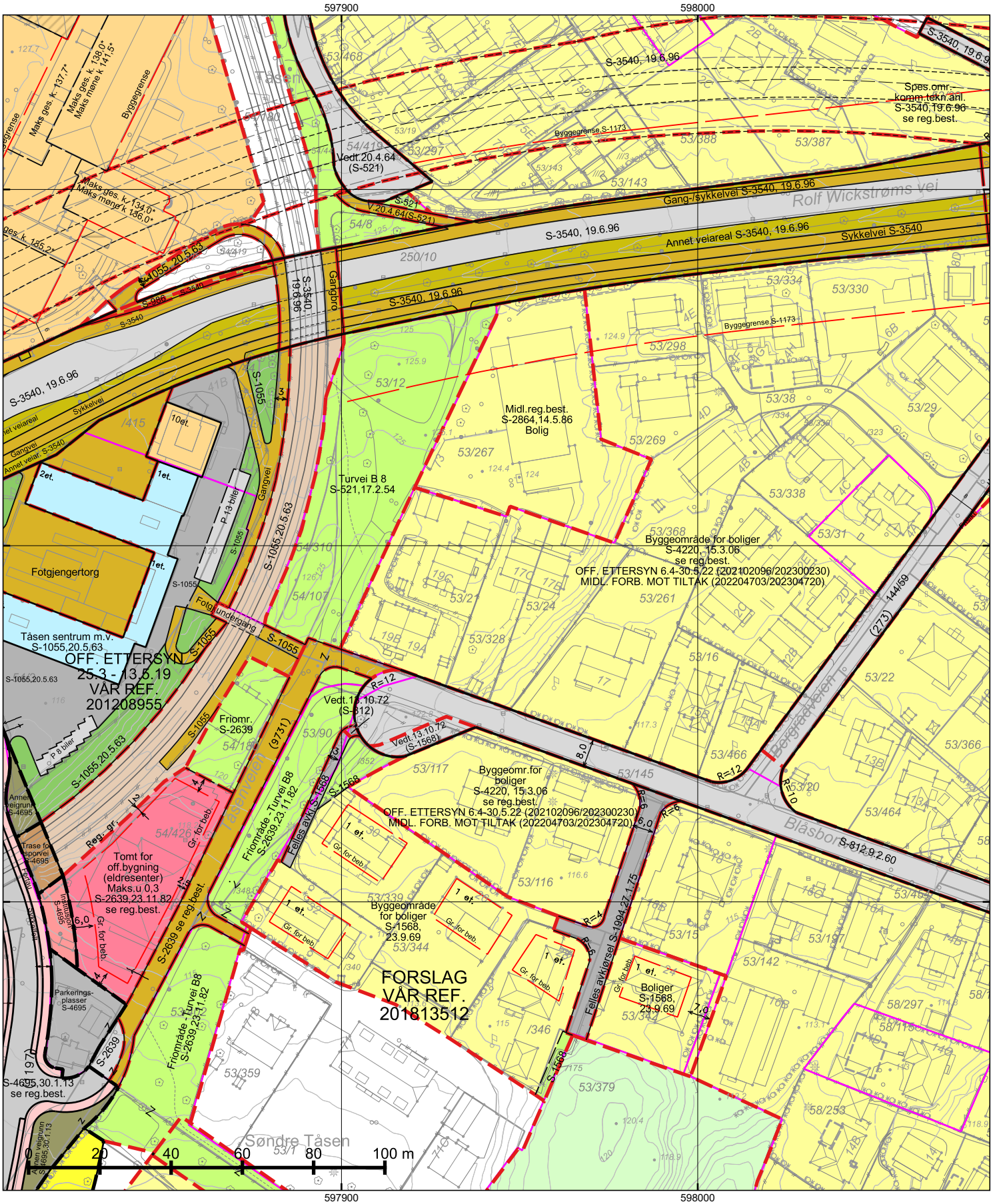
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
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: 141466/ 86510155
Adresse: BLÅSBORTVEIEN 17C
Gnr/Bnr: 53/328
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
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
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
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: 141466/ 86510155
Adresse: BLÅSBORTVEIEN 17C
Gnr/Bnr: 53/328

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
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.


597600
597900
598200
6647700
6647400
6647100
H320_2
H190_3
H190_1
Rolf Wickstrøms vei
Rolf Wicksteds vei
Rolf Wicksteds vei
Rektorhaugen
Ragnhild Lundtvedts vei
Dame Jørstads vei
Nygard terrasse
Nygard
Solbakken
Bergstubben
Blåsbortveien
Tåsen
Søndre Tåsen
Tåsveien
Tåsenveien
Tåsenløkka
Tåsenlia
Tåsenhagen
Tåsenåsen
Tåsenåsen vei
Tåsenåsen terrasse
Tåsenåsen gård
Tåsenåsen gårds vei
Tåsenåsen gårdsvei
Tåsenåsen gårdsveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

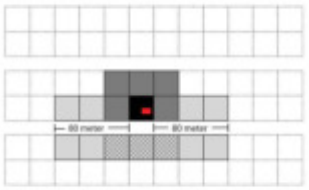
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

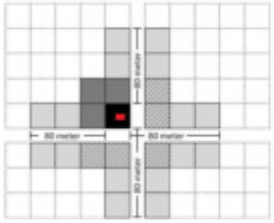
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

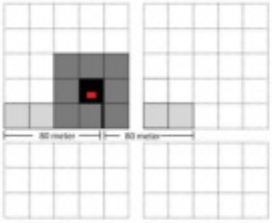
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

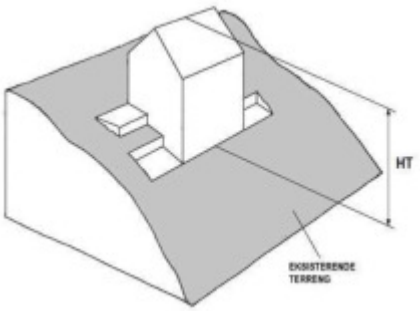
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

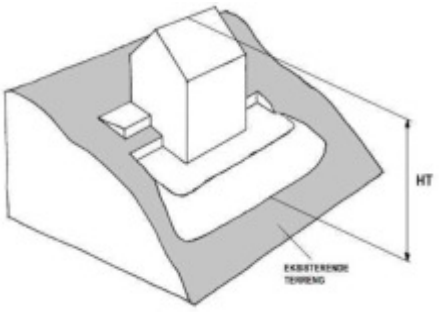
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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:
Blåsbortveien 17C
Gnr. 53 Bnr. 328 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0141

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@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