SMEDHAUGEN 3C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 12.05.2025
Egenerklæringsskjema datert 14.05.2025
Meglers verdivurdering datert 19.05.2025
Ferdigattest
Originale byggetegninger
Energiattest
Ekstraordniært sameiermøte 2024
Protokoll sameiermøte 2024
Protokoll sameiermøte 2024
Sameiereferat 2024
Kontrakt om utebod mellom 3C og 9
Oversiktsliste over Boligmappa
Grunnboksrapport
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-4110
Kommuneplan 2015-2030
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 12.05.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Smedhaugen 3C
0754 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
20	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 44. Snr 3
Hjemmelshaver:	Hans Kristian Stadheim / Martine Ødegaard Holmen
Tomt:	1047 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	S-4111 - Bolig m.tilhørende anlegg
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2022
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Taket ble ikke besiktiget da det ikke forelå tilstrekkelig sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Fasaden ble besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser. Boligen skal være oppført etter krav i TEK-17 og skal dermed være iht dagens krav til energiforbruk, isolasjonsmengde, ventilasjon, radon etc. Boligen er bebodd/brukt og generell bruksslitasje må forventes. Været på befaringsdatoen var lett overskyet og 12-14 grader. Garasjen er en felles bygningsdel og er ikke beskrevet ytterligere i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hans Kristian Stadheim
Tilstede under befaringen:	Martine Ødegaard Holmen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten deles mellom de 5 boligene/seksjonene og er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og en asfaltert bilvei ned til garasjeanlegget under boligene. Felles vedlikeholdsansvar for garasjen.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser. Grunnmur av betong(Jack-on ringmurselement). Bærende elementer av betong og mulige innslag av stål. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje, hulldekke mellom underetasje og hovedetasje.
Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med stående panel. Vinduer i hovedsak med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og oppført i en sperrekonstruksjon. Taket er antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og det ble ikke påvist særlige tegn til sprekkdannelser eller unormal bruksslitasje.
Generelle hakk og bruksmerker forekommer stedvis i parketten og mindre sprekker i sementfugen mellom flisene ble påvist foran inngangsdøren i 1.etasje.
Våtrommene i boligen har ingen særlige bemerkninger foruten normal slitasje.
Kjøkkenet har normal slitasje med hensyn til alderen og ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje.

Utvendig kledning er levert ferdig malt fra produsent, men etter montering så må skrue-/spikerhodene og skjøtene males over for å unngå fuktskader på disse områdene.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etasje: 2,37 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,44 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,41 m.
Takhøyde, målt i 3.etasje: 2,42 m.
Stoppekranen er montert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er montert på vaskerommet.
Automatiske sikringer.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler forekommer hvor det er flislagt gulv.
Vedovn i 3.etasje.
Balansert ventilasjon.
Alarm.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.ngu.no
www.nve.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet, vaskerommet og i entreene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det ble ikke opplyst om at det har blitt foretatt vesentlige endringer etter byggeåret.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	18	0	0	0	18	0
1. Etasje	49	7	0	50	49	0
2.etasje	48	0	0	0	48	0
3.etasje	35	1	0	10	34	1
SUM BYGNING	150	8	0	60	149	1
SUM BRA	158					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etasje: Entré og vaskerom.
1.etasje: Kjøkken, entré, WC og stue.
2.etasje: Gang, bad og tre soverom.
3.etasje: Stue og teknisk rom.

BRA-e:

Utvendig bod x 2.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Arealet i 1.etasje er oppført som 49 kvm. Dette er gjort pga hvis desimalene i alle etasjene i boligen legges sammen så tilsier dette at arealet i boligen er 150 kvm, men avrundes hver etasje individuelt så blir arealet 149 kvm.
150 kvm BRA benyttes for å gjengi boligens faktiske størrelse.

Utvendig bod i hage: ca 7,5 kvm.
Utvendig bod, 3.etg: ca 1,1 kvm.
Terrasse 1.etg: ca 13,9 kvm.
Terrasse 1.etg, langside: ca 35 kvm.
Takterrasse: ca 10,2 kvm.

Utvendig hageareal: ca 28 kvm. Hageområdet utenfor underetasjen er ikke medregnet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/05/2025



Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Berggrunnen består av Skifer og Kalkstein i følge ngu.no.
- Det er ikke påvist kvikkleire på tomten i følge nve.no. Merk at det forekommer et felt med kvikkleire i hovseterdalen.
- Det er ikke opplyst om at tomten ligger i en sone hvor det er en flom-eller skredrisiko i følge nve.no.
- Det er ikke fremvist en radonmåling av inneluften i boligen.

Grunnmur av betong(Jack-on ringmurselement) og med en pusset utførelse på fasaden. Det ble ikke påvist sprekkdannelser på synlige flater.
Innvendig flate er påforet og selve grunnmuren er derfor ikke synlig.
Bygget skal være utført med en radonsperre/brønn iht TEK-17 og en ferdigattest for tiltaket foreligger.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Synlig knotteplast og topplist på veggen langs entreen. Dreneringen er original fra 2022 og skal ha høy gjenværende levetid.
Det ble ikke utført hulltagning i påforet vegg mot terreng da denne veggen ligger i et våtrom, bak trappen og bak garderobeskapet. Øvrige vegger vender mot friluft og garasjeanlegget. Overfladiske søk påviste ingen unormale fuktverdier.

Terrengforholdet rundt boligen er i stor grad tildekket av terrasser og underliggende terreng er ikke synlig.
Synlig terreng anses å ha et tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, men merk at terrenget er skrånende langs bygingskroppen og bør etterses ved kraftig nedbør i tilfelle regnvannet danner nye føringsveier.
Aqua-drain(felles bygningsdel) er etablert foran garasjeporten og denne må jevnlig renses slik at vann ikke renner ned i garasjeanlegget.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år

TG 1 1.4 Støttemurer

Mindre støttemurer av granitt eller tilsvarende. Ingen tegn til utglidning på befaringsdatoen. Støttemuren langs inngangspartiet har en lav høyde og det er ikke et krav om rekkverk på dette punktet.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.
Utvendig fasade er kledd med stående kledning og det ble ikke påvist tegn til særlige sprekkdannelser eller unormale skader på befaringsdatoen. Utvendig hjørne ved inngangspartiet er estetisk ufagmessig utført og åpningen mellom bordene i hjørnekassen kan medføre at nedbør lettere kan trekke inn.
Synlig luftespalte og musebånd i bakkant av kledningen ved sporadisk sjekk.

Merknader: Kledningen er levert ferdig malt fra fabrikk, men etter montering så må skjøter og skrue-/spikerhodene males for å unngå at det oppstår fuktskade rundt innfestningene og kappflater. Toppstrøk anbefales.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med i hovedsak 3-lags glass fra 2021, enkelte 2-lags glass forekommer.
Enkelte vinduer med EI-30 brannklassifisering.

Skyvedør med 3-lags glass fra 2021. Inngangsdører med Yale doorman kodelås.
Inngangsdøren i u.etasje kan trenge en justering av karmen da den subber mot dørterskelen og fremstår noe hard å lukke/åpne.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjonen er oppført som et tilnærmet flatt tak og det ble ikke observert tegn til nedsig i innvendig himling.
Gjennomføringer i taket er skjult i rørgater og det derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert skjolder rundt pipeløpet eller på øvrige himlingsflater.
Det ble ikke observert en lufting rundt taket/i parapeten. Hvis taket er oppført som et kompakt-tak så er det ingen lufting av konstruksjonen.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket var ikke tilgjengelig da det ikke var utsatt tilstrekkelig utstyr for arbeider i høyden(HMS-krav) og takflaten var dermed ikke synlig.
Taket er tekket med sveisepapp eller tilsvarende. Denne type taktekking har en forventet levetid på mellom 15-35 år.
I følge fremvist beskrivelse av taktekkingen er det lagt et sedumtak.

Overløp er etablert i parapeten/oppkanten rundt taket i tilfelle nedløpene går tett.
Jevnlig ettersyn og rens anbefales for å holde overløp og sluk åpne, særlig på høsten og våren, samt før store nedbørsmengder.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige nedløp av emaljerte stål. Nedløpene leder vann ned i dreneringen hvor det spres naturlig og ut på terrenget.
Det ble ikke observert tegn til frostspreng på befaringsdatoen. Nedløpene ligger svært tett mot kledningen og hvis det oppstår frostspreng så anbefales at det skadet nedløp skiftes ut fortløpende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Takterrasse med adkomst fra 3.etasje. Rekkverket ble målt til 119 cm høyt og har en tilstrekkelig høyde og utforming iht TEK-17.
Terrassen er kledd med impregnerte terrassebord på tilfarere. Underliggende tekking av sveisepapp, men denne er ikke synlig da den er tildekket av terrassebordene. Et internt sluk er etablert og dette må jevnlig etterses/renses for å unngå at det går tett.
Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

Terrasse 1.etasje med impregnerte terrassebord. Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Rekkverk er ikke nødvendig da avstanden ned til bakkenivå er på mindre enn 50 cm.

Terrasse langs siden av huset med impregnerte terrassebord. Nylig oppført terrasse og delvis overdekt med en pergola. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og det ble ikke påvist merkbar svikt ved normal gange. Rekkverk er ikke nødvendig da avstanden ned til bakkenivå er på mindre enn 50 cm på fremsiden og langs boligen.

Merknader: Impregnert treverk vil raskt bli grått og fremstå som værslitt hvis det ikke behandles.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Vedovn er montert i 3.etasje og har en tilstrekkelig avstand til brennbart.
Stålpipe er montert og det var ingen synlige skjolder på innvendig himling. Skorsteinen er ikke besiktiget da denne ikke er synlig.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:
u.etasje:
- Entré: Mindre enn 5 mm på synlige flater.

1.etasje:
- Stue/kjøkken/gang: Mindre enn 5 mm på synlige flater.

2.etasje:
- Soverom: ca 5 mm internt.
- Soverom: ca 5 mm internt.
Totalt ca 7 mm på langs.

3. etasje:
- Stue: 16 mm ble målt på langs av etasjen. Målt avvik overstiger toleransekravet som er satt i NS3600.

Trappene mellom etasjene er montert med håndløpere på vegg med en tilstrekkelig høyde iht TEK-17. Rekkverkene ble målt til mellom 90 og 100 cm høyde. Trinnene er tette og det bemerkes ikke unormal knirk ved vanlig gange.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. Våtrom
10.1 Vaskerom

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 2022 med malte slette veggflater og himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene eller tegn til sprekkdannelser.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på de synlige flatene.

Fallforholdet på gulvet ble målt til 1:100 i retning av slukene.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er iht krav(mer enn 25mm).

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2022 med tilhørende vannlåser.
Synlig toppmembran og klemringen i begge sluk. Dokumentasjon foreligger på boligmappa.no.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger vender mot terreng, garasje og trapp. Fuktsøk ble utført uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2022 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Opplegg for badekar er etablert på motsatt vegg fra toalettet og dusjen.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller unormale sprekkdannelser.

Fallforholdet ble målt til 1:50 i dusjen + oppkant. Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av dusjen.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er iht krav(mer enn 25mm).

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2022 med tilhørende vannlåser.
Det ble observert en toppmembran og klemring i begge slukene. Dokumentasjon foreligger på www.boligmappa.no.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Stedvise hakk/bruksmerker i parketten forekommer og må forventes da boligen er brukt.
Sprekk i sementfugen ved inngangsdøren i 1.etasje ble observert. Dette kan tyde på bevegelser i underlaget eller tilstøtende flis.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og det er etablert fordelerskap på begge badene.
Fordelerskapene er utstyrt med fordelerstammer og lekkasjevann fra anleggene skal synliggjøres via en siklemikk(hvitt/grått deksel) på tilhørende bad. Merk at dekselet til overløpet har falt av på badet i 2.etg og varerøret er synlig.
Kursbetegnelse er oppført i begge skapene. Overgangen mellom fordelerskapene og tilstøtende membran er ikke tilstrekkelig tettet og kan medføre at det kan trekke fukt inn mellom fordelerskapene og tettesjiktet på vegg, særlig ved en større lekkasje.

Stoppekranen er montert på vaskerommet og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Magnetventilen til waterguard-systemet er montert på inntaksledningen og vil stenge av vannet i hele huset hvis den registrerer fukt på f eks kjøkkenet eller WC.
Trykkreduksjonsventil er montert.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på WC og badet i 2.etasje. Lekkasjevann fra den innebygde sisternen skal synliggjøres via en siklemikk som er plassert ved siden av toalettskålene.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2022, plassert på vaskerommet.
Strømtilførselen går via en fast tilkobling.
Sikkerhetsventilen leder lekkasjevann ut på gulvet og videre til sluket på vaskerommet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2022

Det var sist inspisert ca. 2025

Det var rengjort ca. 2025

Anlegget ble sist fornyet ca. 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon med avtrekk på våtrom, sanitær og kjøkken. Mekanisk tilluft i øvrige rom. Luftespalter er etablert i underkant av dørbladene i boligen slik at luften kan sirkulere mellom rommene. Aggregatet er plassert i bod/teknisk rom i 3.etasje. Lampen for filterbytte lyser og ettersyn anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 13.6 Toalettrom

WC i 1.etasje med flislagt gulv og slette vegger. Varmekabler i gulvet for oppvarming av rommet.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne og tilhørende siklemikk for synliggjøring av lekkasjevann.
Mekanisk avtrekk og en tilstrekkelig luftespalte er etablert i underkant av dørbladet for tilluft.

Merknader: Waterguard er montert, men dekslet har falt av. Mulig sensoren må skiftes.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Boligen har en garasjeplass i et felles garasjeanlegg som ligger under boligene.
Det ble målt 3,07 mellom stolpe og grunnmur. Lader for el-bil er montert. Elektrisk portåpner.

Merknader: Garasjen generelt er ikke besiktiget da det er en felles bygningsdel.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det ble fremvist en samsvarserklæring fra 2022 som dekker anlegget i huset. Henviser til www.boligmappa.no for utfyllende informasjon.
Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. 25 amp kurs til lader for el-bil.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales generelt at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad dagens bruk av arealet.
- Entreen og vaskerommet i underetasjen er begge godkjent som bodareal i tegningene som er sendt inn i forbindelse med søknad om ferdigattest.
- Utvendig bod har blitt oppført i ettertid.
- Terrassen som går langs siden av boligen er ikke oppført på tegningene som foreligger på www.oslo.kommune.no.

Brannstiger er montert på fasaden og med mulighet for rømning fra 3.etasje(takterrasse).

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.12.2022.

Dokumentasjon fra utbygger foreligger på www.boligmappa.no.
Det er oppført en utvendig bod på terrassen langs boligen og arbeidene er utført på egeninnsats.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Terrassen er stedvis høyere enn 50 cm over bakkenivå og dette medfører at tomtens BYA påvirkes og at tiltaket vil være søknadspliktig/må byggemeldes.
Rommene i underetasjen er godkjent som bodareal/teknisk rom og bør byggemeldes hvis rommene skal benyttes som et vaskerom og entré.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
8.1	Etasjeskillere
	Det ble målt et avvik på 16 mm i 3.etasje og avviket overstiger toleransekravet som er satt i NS3600. Ved ønske om utbedring så kan gulvet avretts med avrettingsmasse. Da det kun er påvist et avvik i 3.etasje og ikke i underliggende etasjer så kan det antas at avviket stammer fra byggeperioden. For å påvise en pågående setning så må det utføres regelmessige målinger over en lengre periode.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Overgangen mellom fordelerskapene og tilstøtende membran er ikke tilstrekkelig tettet og kan medføre at det kan trekke fukt inn mellom fordelerskapene og tettesjiktet på vegg, særlig ved en større lekkasje. Overgangene må fuges eller tettes med et annet materiale slik at overgangen er tett.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA DATERT
14.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250253

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Ødegaard Holmen	Hans Kristian Stadheim

Gateadresse
Smedhaugen 3C

Poststed	Postnr
Oslo	0754

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 4074378

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: 6250253

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250253

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250253

Tilleggskommentar

-Det ble lagt ny belegningstein for hele sameiet i 2024 til en totalpris på 165 000,- Denne kostnaden er nedbetalt.

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: 6250253

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Holmen	e9127c0f4bb043eb49aeb5da04cd0adc4384aac3	14.05.2025 09:09:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Kristian Stadheim	3df83cbc4f33ef166fb40f498f6febaa7f12a32e	14.05.2025 09:08:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250253

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

MEGLERS VERDIVURDERING DATERT 19.05.2025



Meglers verdivurdering

SMEDHAUGEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.05.2025

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: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smedhaugen 3 C, 0754 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 12 BNR 44 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Røahagan

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	90 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	8 m²	- m²	60 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mosekollen 5				21.09.2021	11 900 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**85 621**
	153 m²	1955	283 m²	4 sov						
2	Søndre Rød 20 C				18.06.2024	12 500 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**85 000**
	150 m²	1983	211 m²	4 sov						
3	Røatoppen 11 B				07.05.2025	14 950 000	**14 550 000**	0	14 550 000	**98 311**
	148 m²	2020	1 258 m²	4 sov						

Familiebolig (2022) midt i Røa sentrum med hage, garasjeplass, takterrasse og egen inngang til T-bane. Virkelig en av få muligheter om man ønsker ny familiebolig i nærheten av alt.

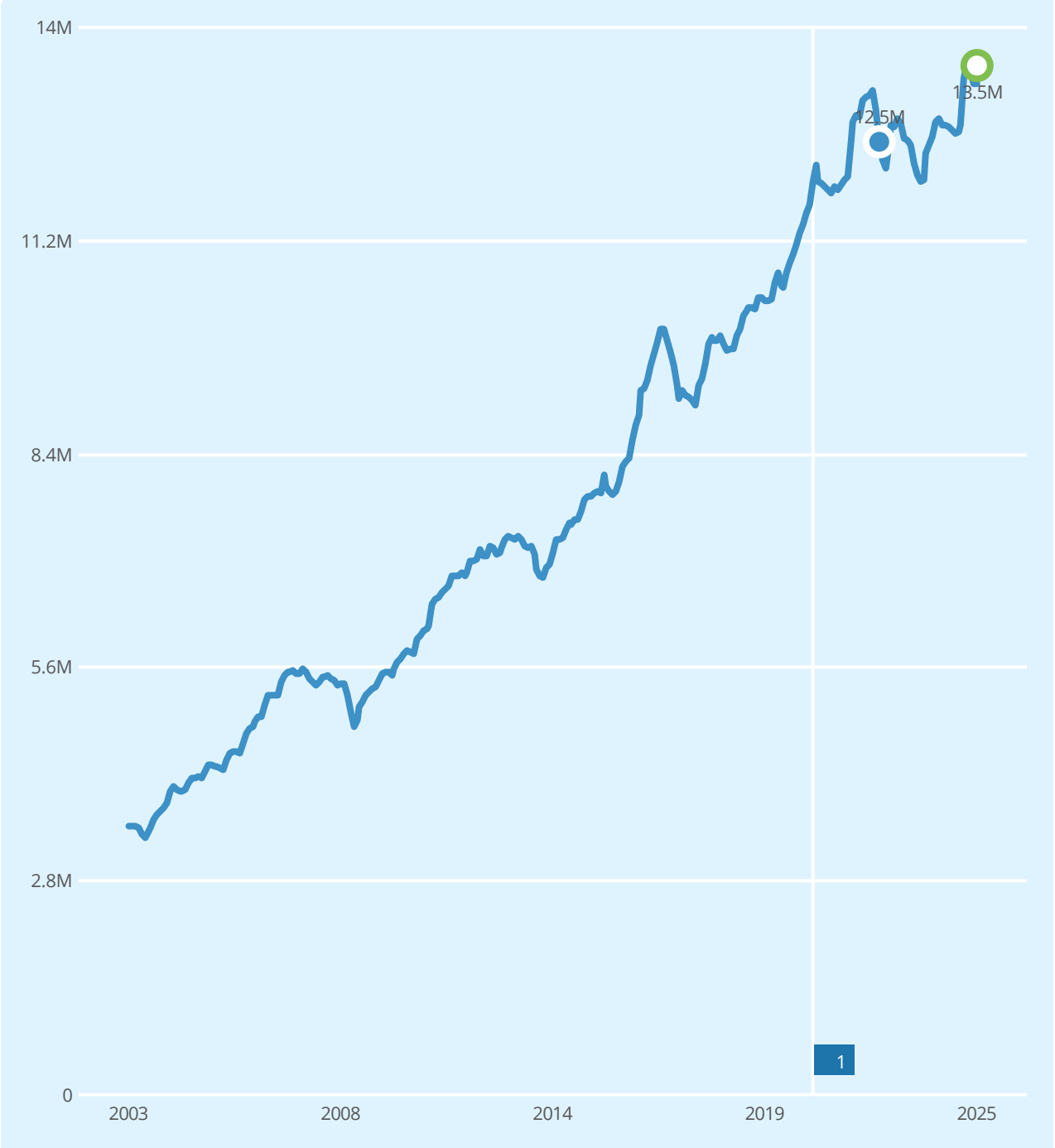
Boligen har er solrik og skjermet beliggenhet i sentralt og veletablert område på Røa. Meget barnevennlig med flere barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger kun en kort spasertur fra Røa sentrum, hvor man finner servicetilbud som bl.a. post, frisør, butikker, lege, tannlege, apotek, dagligvareforretninger, vinmonopol, treningssenter og Røa bad.

Her har du kort vei til både sentrum og flotte tur -og friluftsområder. Like utenfor døren har du Mærradalen som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Fine gangveier langs Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Bogstad gård har kafé, butikker, museum og tilbud for de aller minste. Her finner du også Oslo Golfklubb som etter nyåpning i 2009 kan tilby en av Europas beste golfbaner. Bogstad er åpen for greenfeespill hele sesongen og har bl.a. innendørs treningssenter samt golfsimulator. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk.

Røa har et bredt tilbud av offentlig transport i umiddelbar nærhet. Sameiet har direkte adkomst til Røa T-banestasjon (nøkkel medfølger), herfra går T-banelinje 2 som går hvert kvarter, og bruker 11 minutter til Majorstuen. Fra Røa går også 32-bussen til Lysaker og videre til sentrum. Lysaker stasjon tilbyr tog, flytog og ekspressbusser.

Historiske omsetninger



1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.10.2022		17.10.2022	-	12 500 000	-	12 500 000

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

15
rekkehus til salgs

14.4M
14.0M
13 417 000 Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M
12.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

26
rekkehus solgt

13.2M
13.0M
12 798 000 Salgspris i snitt
12 640 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.2M

Solgt i snitt i løpet av

73
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 000 Smedhaugen 3 C Totalpris 13 500 000
82 981 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
72 019 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BLOKK ARKITEKTER AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.12.2022
Stian Hagfors	201813462 - 73 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	SMEDHAUGEN 3	Eiendom:	12/44/0/0
Tiltakshaver:	BERGSKOGEN EIENDOM AS	Søker:	BLOKK ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Smedhaugen 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tomannsbolig og tremannsbolig med felles parkeringskjeller, mottatt 14.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813462

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-000	07.09.2018	2/9
Avkjørselsplan	A10-002	07.09.2018	2/11
Plan uteoppholdsareal	A10-003	08.10.2018	2/12
Tverrsnitt	A30-001	07.09.2018	2/22

Lengdesnitt 1	A30-001	08.10.2018	2/23
Lengdesnitt 2	A30-002	07.09.2018	2/24
Lengdesnitt 3	A30-003	08.10.2018	2/25
Utomhusplan	A10-001	04.02.2019	13/12
Utomhusplan overvann			13/13
Plan kjeller	A20-000	01.11.2022	71/9
Plan kjeller - hus 1	A20-100	01.11.2022	71/10
Plan 1. etasje - hus 1	A20-101	01.11.2022	71/11
Plan 2. etasje - hus 1	A20-102	01.11.2022	71/12
Plan loftsetasje - hus 1	A20-103	01.11.2022	71/13
Plan kjeller - hus 2	A20-200	01.11.2022	71/14
Plan 1. etasje - hus 2	A20-201	01.11.2022	71/15
Plan 2. etasje - hus 2	A20-202	01.11.2022	71/16
Plan loftsetasje - hus 2	A20-203	01.11.2022	71/17
Snitt hus 1	A30-100	01.11.2022	71/18
Snitt hus 2	A30-200	01.11.2022	71/19
Fasade sør og vest - hus 1	A40-100	01.11.2022	71/20
Fasade nord og øst - hus 1	A40-102	01.11.2022	71/21
Fasade sør og vest - hus 2	A40-200	01.11.2022	71/22
Fasade nord og øst hus 2	A40-202	07.06.2022	71/23

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
BERGSKOGEN EIENDOM AS, Postboks 1558, Vika, 0117 OSLO

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



nord



øst

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.06.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.04.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	20.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	03.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	08.10.18	Tegning opprettet	BM	SH

Tegning	Status
Fasade nord og øst - hus 2	Som bygget

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A40-202	01.11.22	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Smedhaugen 3	12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

Bergskogen Eiendom AS

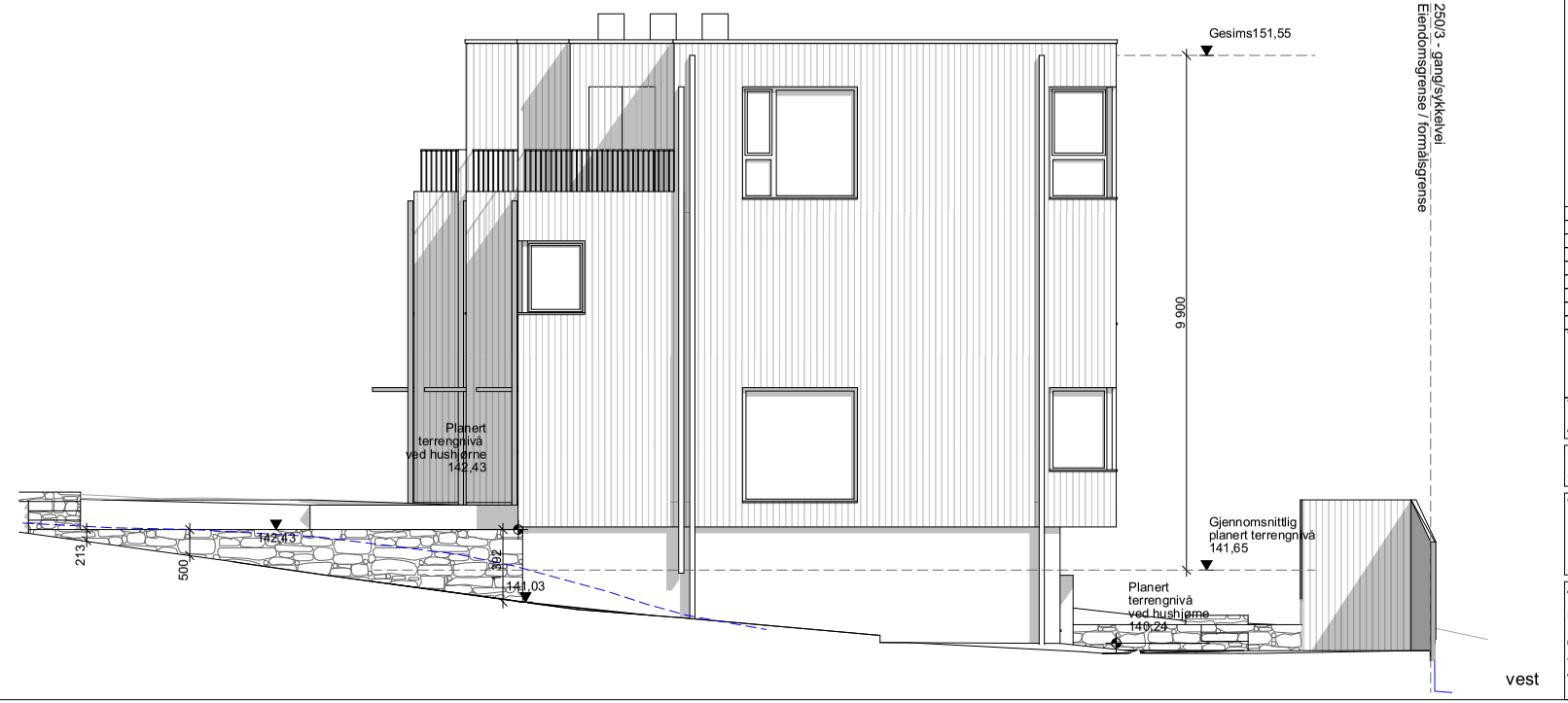
Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Tel:93265033
Web: www.blokk.no

Blokk





Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.06.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.04.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	20.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	03.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	08.10.18	Tegning opprettet	BM	SH

Tegning	Status
Fasade sør og vest - hus 2	Som bygget

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A40-200	01.11.22	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Smedhaugen 3	12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

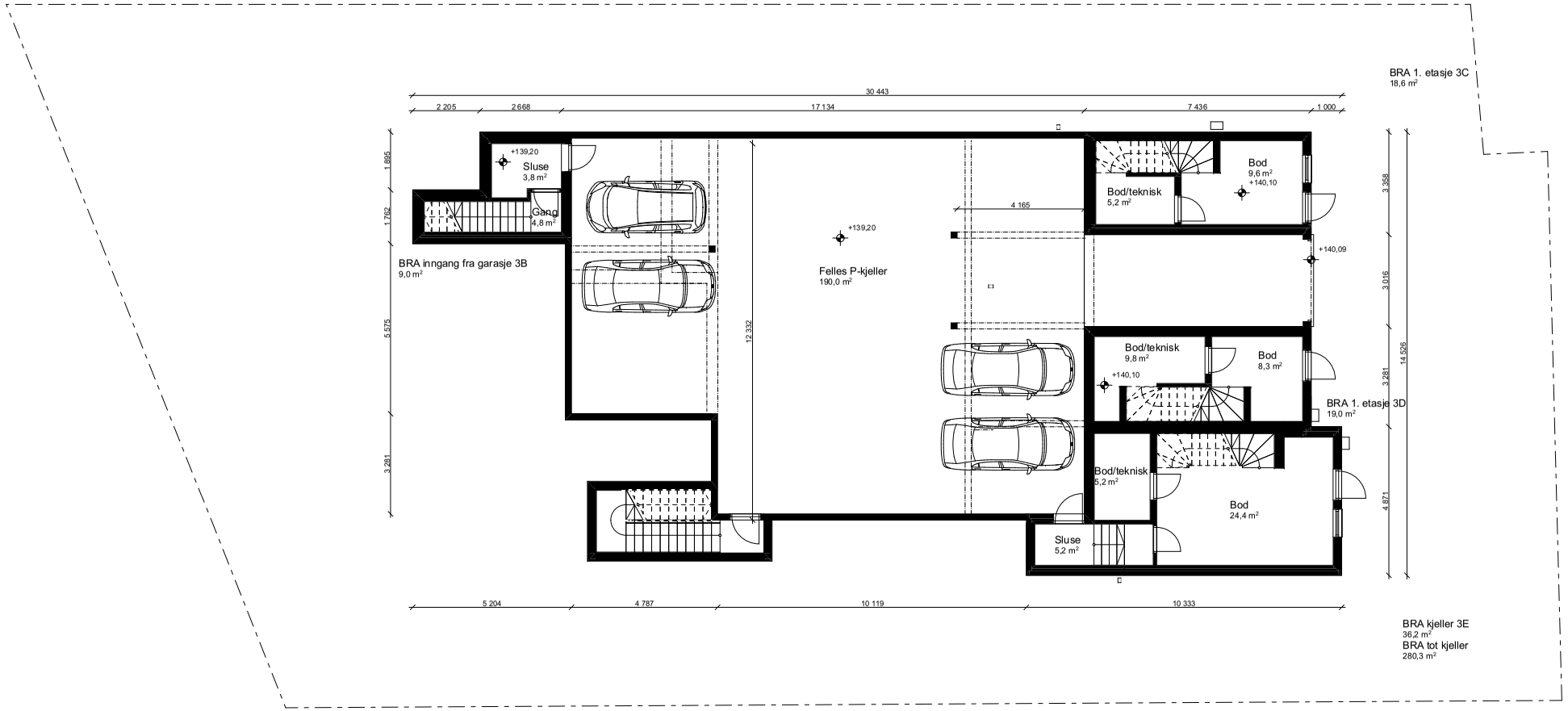
Bergskogen Eiendom AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Tel:93265033
Web: www.blokk.no

Blokk



Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	01.12.21	Tegning opprettet	EJ	
	21.09.21	Tegning opprettet	EJ	
	27.08.21	Tegning opprettet	EJ	
	24.08.21	Tegning opprettet	EJ	
	20.08.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.08.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	25.06.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	18.06.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	02.06.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	28.05.21	Tegning opprettet	EJ	SH

Tegning: Plan kjeller

Status: Som bygget

Tegningsnummer: A20-000

Dato: 01.11.22

Skala: 1:100

Papir: A2

Prosjekt tiltak: Smedhaugen 3

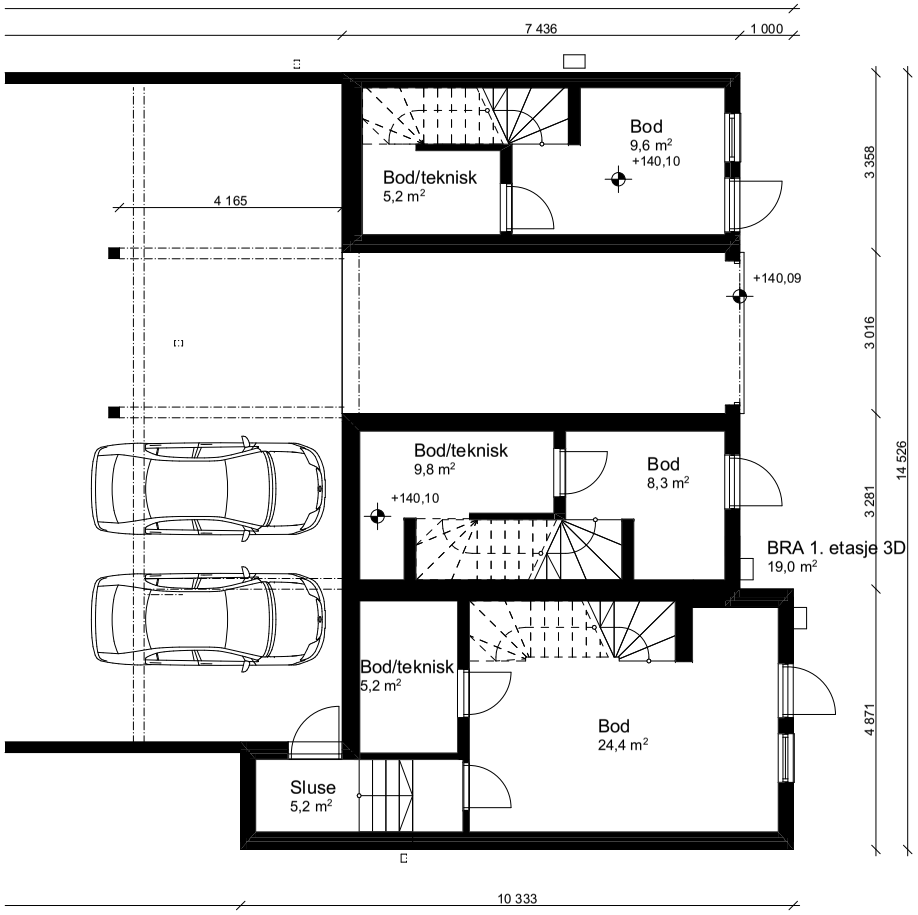
Prosjektnr.: 3072

Gnr/Bnr: 12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Follohus

Ansvarlig søker/ prosjekterende:
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Blokk



BRA 1. etasje 3C
18,6 m²

BRA kjeller 3E
36,2 m²

BRA tot kjeller
280,3 m²

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.06.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.04.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	20.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	03.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	08.10.18	Tegning opprettet	BM	SH

Tegning	Status
Plan kjeller - hus 2	Som bygget

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A20-200	01.11.22	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Smedhaugen 3	12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

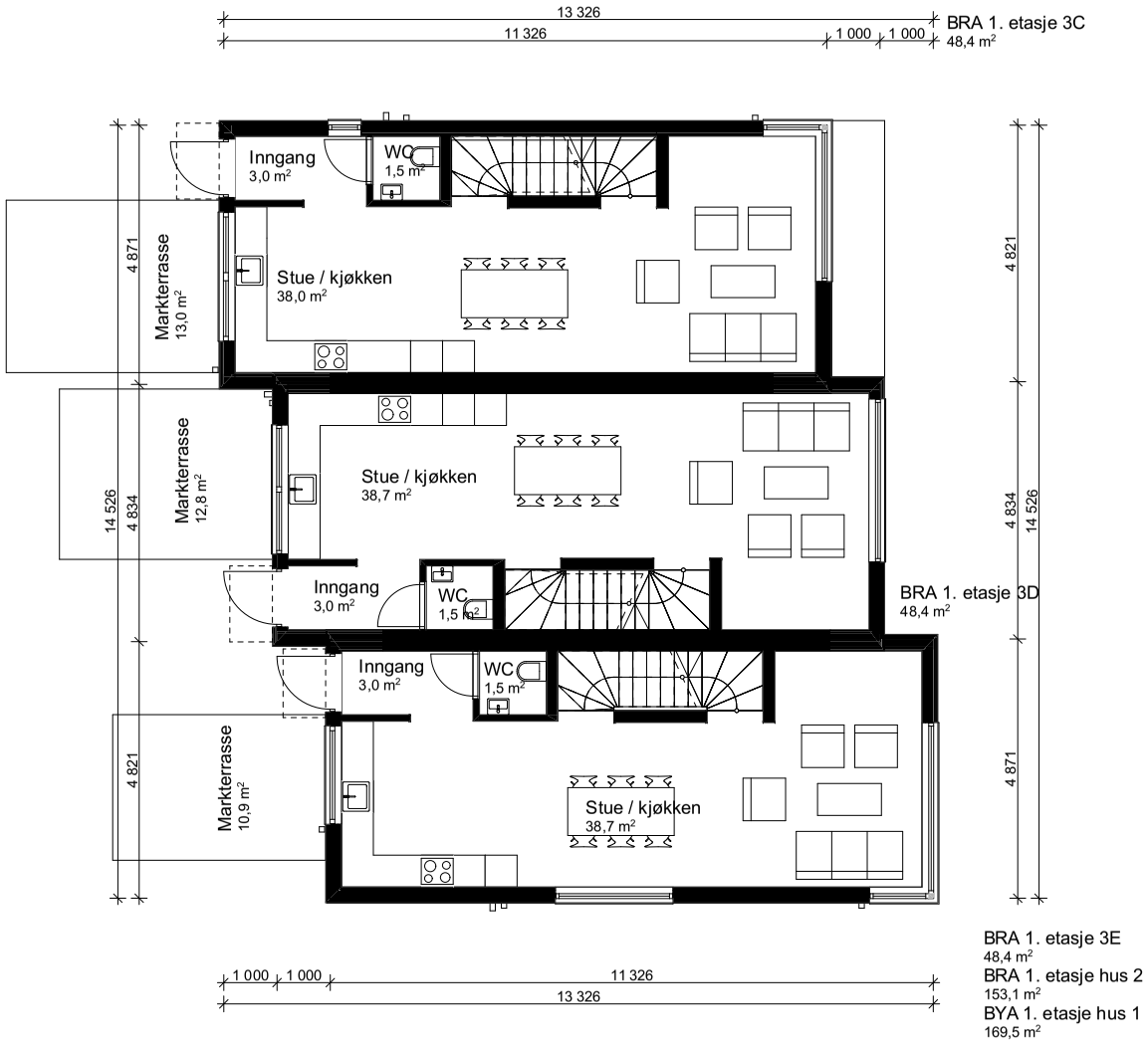
Bergskogen Eiendom AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Tel:93265033
Web: www.blokk.no

Blokk



Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.06.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.04.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	20.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	03.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	08.10.18	Tegning opprettet	BM	SH

Tegning	Status
Plan 1. etasje - hus 2	Som bygget

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A20-201	01.11.22	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Smedhaugen 3	12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

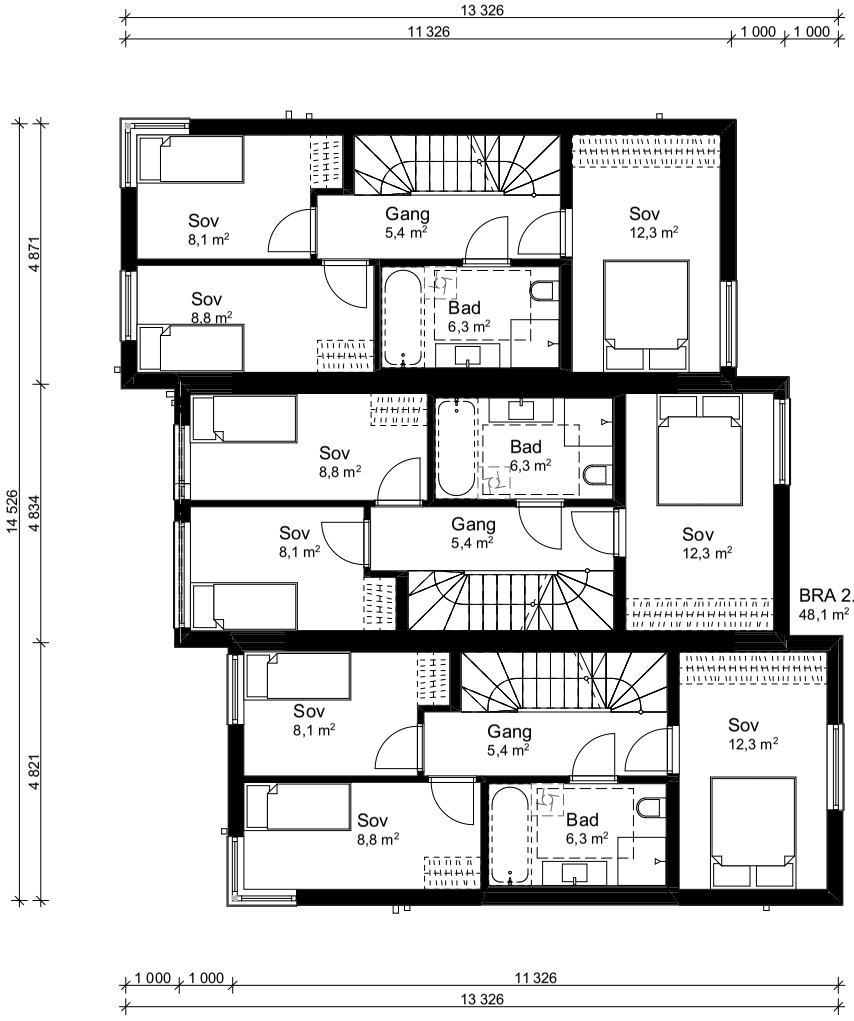
Bergskogen Eiendom AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Tel:93265033
Web: www.blokk.no

Blokk



BRA 2. etasje 3C
48,1 m²

BRA 2. etasje - 3D
48,1 m²

BRA 2. etasje - 3E
48,2 m²

BRA 2. etasje hus 2
153,1 m²

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.06.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.04.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	20.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	03.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	08.10.18	Tegning opprettet	BM	SH

Tegning	Status		
Plan 2. etasje - hus 2	Som bygget		
Tegningsnummer	**Opprettet**	**Skala**	**Papir**
A20-202	01.11.22	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Smedhaugen 3	12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

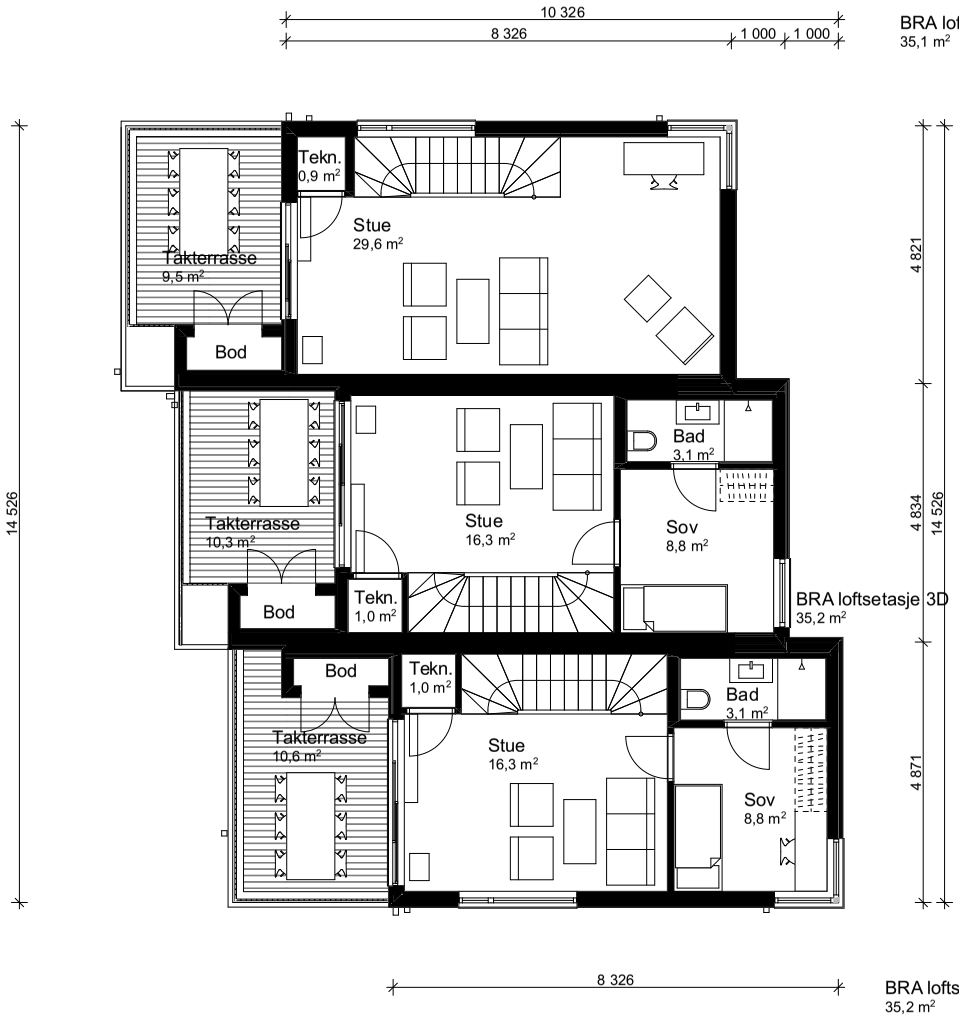
Bergskogen Eiendom AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Tel:93265033
Web: www.blokk.no

Blokk



BRA loftsetasje 3C
35,1 m²

BRA loftsetasje 3D
35,2 m²

BRA loftsetasje 3E
35,2 m²

BRA 2. etasje hus 2
110,9 m²

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.06.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.04.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	20.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	12.01.21	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	03.12.20	Tegning opprettet	EJ	SH
	08.10.18	Tegning opprettet	BM	SH

Tegning	Status
Plan loftsetasje - hus 2	Som bygget

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A20-203	01.11.22	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Smedhaugen 3	12/44

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

Bergskogen Eiendom AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

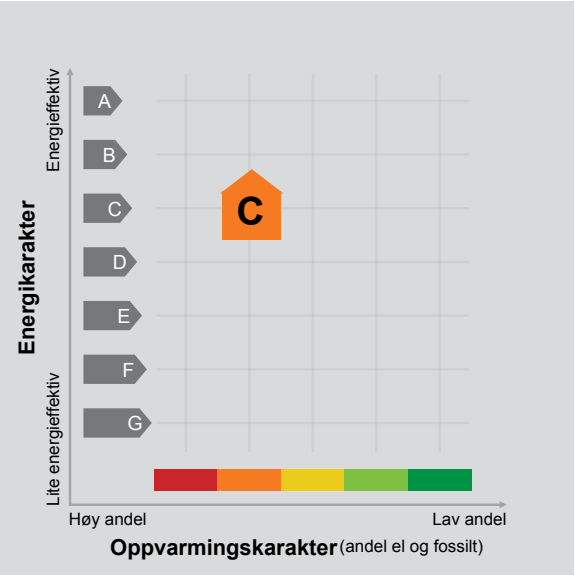
Tel:93265033
Web: www.blokk.no

Blokk

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Smedhaugen 3C
Postnummer	0754
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300751921
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119921
Dato	14.05.2025



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 15 946 kWh pr. år

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

15 946 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

EKSTRAORDNIÆRT SAMEIERMØTE 2024

Protokoll fra ekstrardnært sameiermøte i Smedhaugen 3

Møtedato:	13.05.2024
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Smedhaugen 3E
Til stede:	5/5 enheter representert
	Thorbjørn Børs, Annette Moland, Marius Drevland, Sigrid S. Lorentzen, Tor Holager Rødde og Hans Kristian Stadheim

---

1. **Konstituering**

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble Marius Drevland foreslått

Vedtak: Valgt

B. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Fører av protokoll ble Marius Drevland foreslått og som protokollvitne ble Tor Holager Rødde foreslått.

Vedtak: Valgt

C. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. **Forslag**

A. Belegningstein
Legging av belegningsstein inkl. kantstein på eiendommens gangveier med kostnadsramme på NOK 160 000 inkl. MVA.

- Se vedlegg under for tilbud fra Gillco AS vedrørende punkt 1.

Vedtak:

3 enheter stemmer for og 2 stemmer mot. Godkjent med kommentar under.

Tilbudet oppdateres med å inkludere stein som er ved bakinngangene til enhetene C, D og E. Kostnadsrammen for oppdraget økes 175 000kr. Det søkes om lån for å finansiere kostnadene. Sameiet står for søknad og lån. Amisjonen til sameiet er at arbeidet er ferdigstilt innen 1. Juli 2024. Arbeidet tilpasses salgsprosessen for to enheter.

B. Kostnadsfordeling ved maling av hus.

- Iht. Eierseksjonsloven § 29 er «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk». For å unngå usikkerhet knyttet til kostnadsfordeling ved maling hus ønsker vi allerede nå at det konkluderes på dette, da slik kostnadsfordeling etter vår mening må ses i sammenheng med kostnadsfordeling i punkt 1 over.
- Til info: Det ble i etterkant av ordinært årsmøte for inneværende år konkludert at maling ikke skal gjennomføres i år, på bakgrunn av gjennomført vanntest på kledning. Vanntest gjennomføres på nytt neste år mtp. å ta stilling til om maling skal gjennomføres da.

Vedtak:

5 enheter stemmer for. Godkjent med kommentar under.

Grunnet salg av to av enhetene avventes maling av husene. Maling av enhetene forventes gjennomført innen sommer 2027.

C. Avklarering vedrørende eksklusiv bruksrett utenfor Smedhaugen 3A.

- Se vedlagt utomhusplan under. I dag er det lagt gangsti utenfor inngangen til 3A som flere av eierseksjonene benytter seg av. På utomhusplanen (under) er det på dette området tegnet inn plen.

Vedtak:

Enhet A må gi inspill til tilbudet for ønsket steinlegging rundt sin enhet.

D. Valg av nytt styre.

Dette nye styre ble forslått:

Styreleder: Thorbjørn Børs

Nestleder:Hans Kristian Stadheim

Vare: Tor Holager Rødde

Vedtak:

5 enheter stemmer for. Godkjent. Nytt styre tiltrer fra 1. august 2024.

Signatur/Dato:
Marius Drevland/13.05.2024

Vedlegg

GILLCO

Sigrid Lorentzen
Smedhaugen 3E
0754 Oslo
Lierskogen, 03.05.2024

TILBUD

Kantsten / Belegningssten

Kr. 160.000,- inkl. mva

Tilbudet inkluderer alt av materialer og arbeid;

- Grunnarbeider, fjerne grus
- Finavretting/komprimering, klargjøring for stein
- 80 Lm granitt kantstein, 15x8cm
- 90m2 «Rådhus» belegningssten, gråmix, 5cm
- Settesand, fugesand, støpesand, sement
- Rydding / bortkjøring av avfall etter fullført jobb

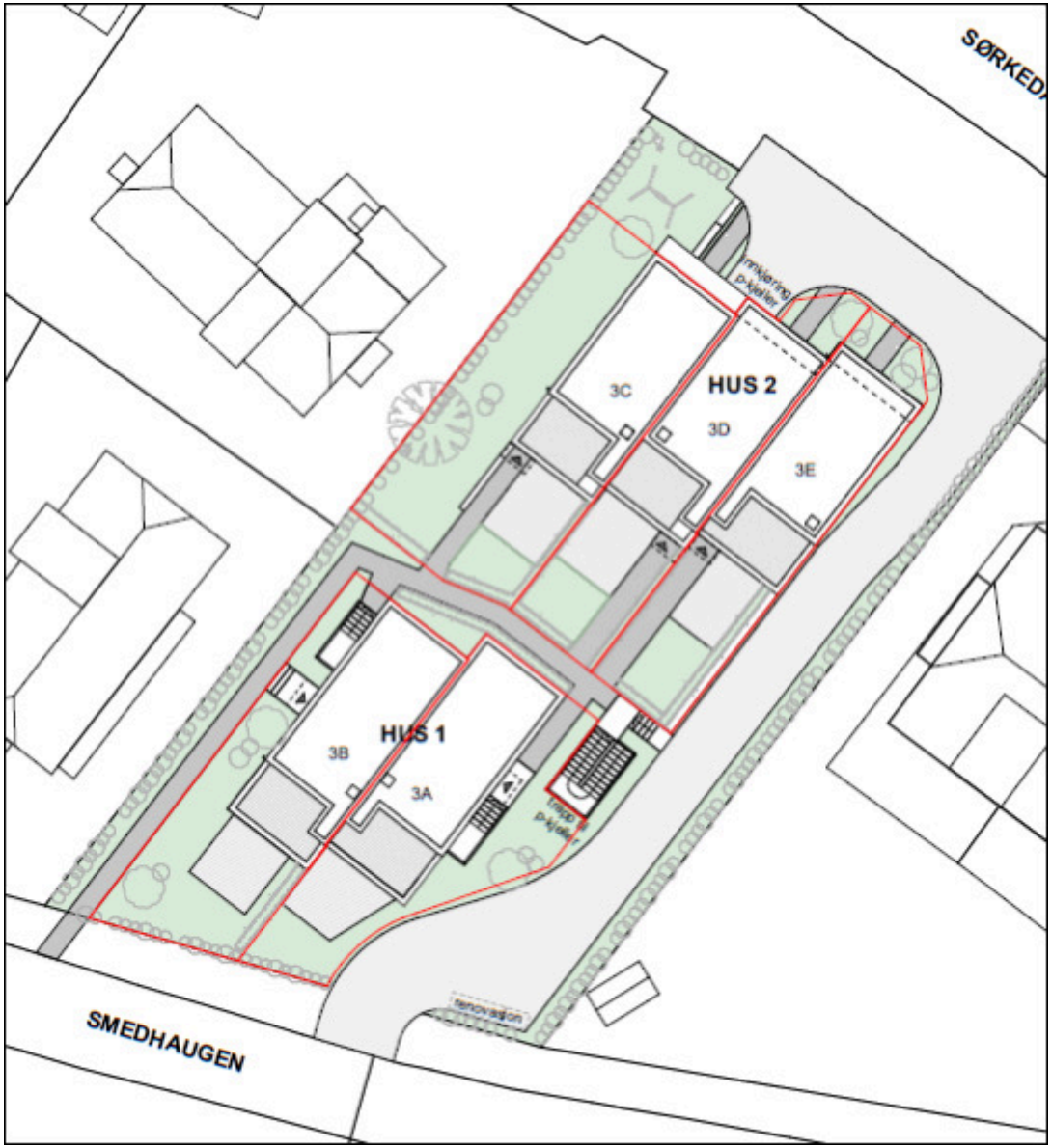
Kan utføres snarest etter nærmere avtale.

Betaling: Mot faktura ved ferdig utført jobb.

Håper vårt tilbud er av interesse og hører fra dere snart.

Med vennlig hilsen

Gillco AS
Gill
Tlf. 94972157
mail@gillco.no


SØRKED
HUS 2
3C
3D
3E
HUS 1
3B
3A
SMEDHAUGEN

PROTOKOLL
SAMEIERMØTE 2024

Protokoll fra ekstrardnært sameiermøte i Smedhaugen 3

Møtedato:	13.05.2024
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Smedhaugen 3E
Til stede:	5/5 enheter representert
	Thorbjørn Børs, Annette Moland, Marius Drevland, Sigrid S. Lorentzen, Tor Holager Rødde og Hans Kristian Stadheim

1. **Konstituering**

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble Marius Drevland foreslått

Vedtak: Valgt

B. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Fører av protokoll ble Marius Drevland foreslått og som protokollvitne ble Tor Holager Rødde foreslått.

Vedtak: Valgt

C. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. **Forslag**

A. Belegningstein
Legging av belegningsstein inkl. kantstein på eiendommens gangveier med kostnadsramme på NOK 160 000 inkl. MVA.

- Se vedlegg under for tilbud fra Gillco AS vedrørende punkt 1.

Vedtak:

3 enheter stemmer for og 2 stemmer mot. Godkjent med kommentar under.

Tilbudet oppdateres med å inkludere stein som er ved bakinngangene til enhetene C, D og E. Kostnadsrammen for oppdraget økes 175 000kr. Det søkes om lån for å finansiere kostnadene. Sameiet står for søknad og lån. Amisjonen til sameiet er at arbeidet er ferdigstilt innen 1. Juli 2024. Arbeidet tilpasses salgsprosessen for to enheter.

B. Kostnadsfordeling ved maling av hus.

- Iht. Eierseksjonsloven § 29 er «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk». For å unngå usikkerhet knyttet til kostnadsfordeling ved maling hus ønsker vi allerede nå at det konkluderes på dette, da slik kostnadsfordeling etter vår mening må ses i sammenheng med kostnadsfordeling i punkt 1 over.
- Til info: Det ble i etterkant av ordinært årsmøte for inneværende år konkludert at maling ikke skal gjennomføres i år, på bakgrunn av gjennomført vanntest på kledning. Vanntest gjennomføres på nytt neste år mtp. å ta stilling til om maling skal gjennomføres da.

Vedtak:

5 enheter stemmer for. Godkjent med kommentar under.

Grunnet salg av to av enhetene avventes maling av husene. Maling av enhetene forventes gjennomført innen sommer 2027.

C. Avklarering vedrørende eksklusiv bruksrett utenfor Smedhaugen 3A.

- Se vedlagt utomhusplan under. I dag er det lagt gangsti utenfor inngangen til 3A som flere av eierseksjonene benytter seg av. På utomhusplanen (under) er det på dette området tegnet inn plen.

Vedtak:

Enhet A må gi inspill til tilbudet for ønsket steinlegging rundt sin enhet.

D. Valg av nytt styre.

Dette nye styre ble forslått:

Styreleder: Thorbjørn Børs

Nestleder:Hans Kristian Stadheim

Vare: Tor Holager Rødde

Vedtak:

5 enheter stemmer for. Godkjent. Nytt styre tiltrer fra 1. august 2024.

Signatur/Dato:
Marius Drevland/13.05.2024

Vedlegg

Sigrid Lorentzen
Smedhaugen 3E
0754 Oslo
Lierskogen, 03.05.2024

TILBUD

Kantsten / Belegningssten

Kr. 160.000,- inkl. mva

Tilbudet inkluderer alt av materialer og arbeid;

- Grunnarbeider, fjerne grus
- Finavretting/komprimering, klargjøring for stein
- 80 Lm granitt kantstein, 15x8cm
- 90m2 «Rådhus» belegningssten, gråmix, 5cm
- Settesand, fugesand, støpesand, sement
- Rydding / bortkjøring av avfall etter fullført jobb

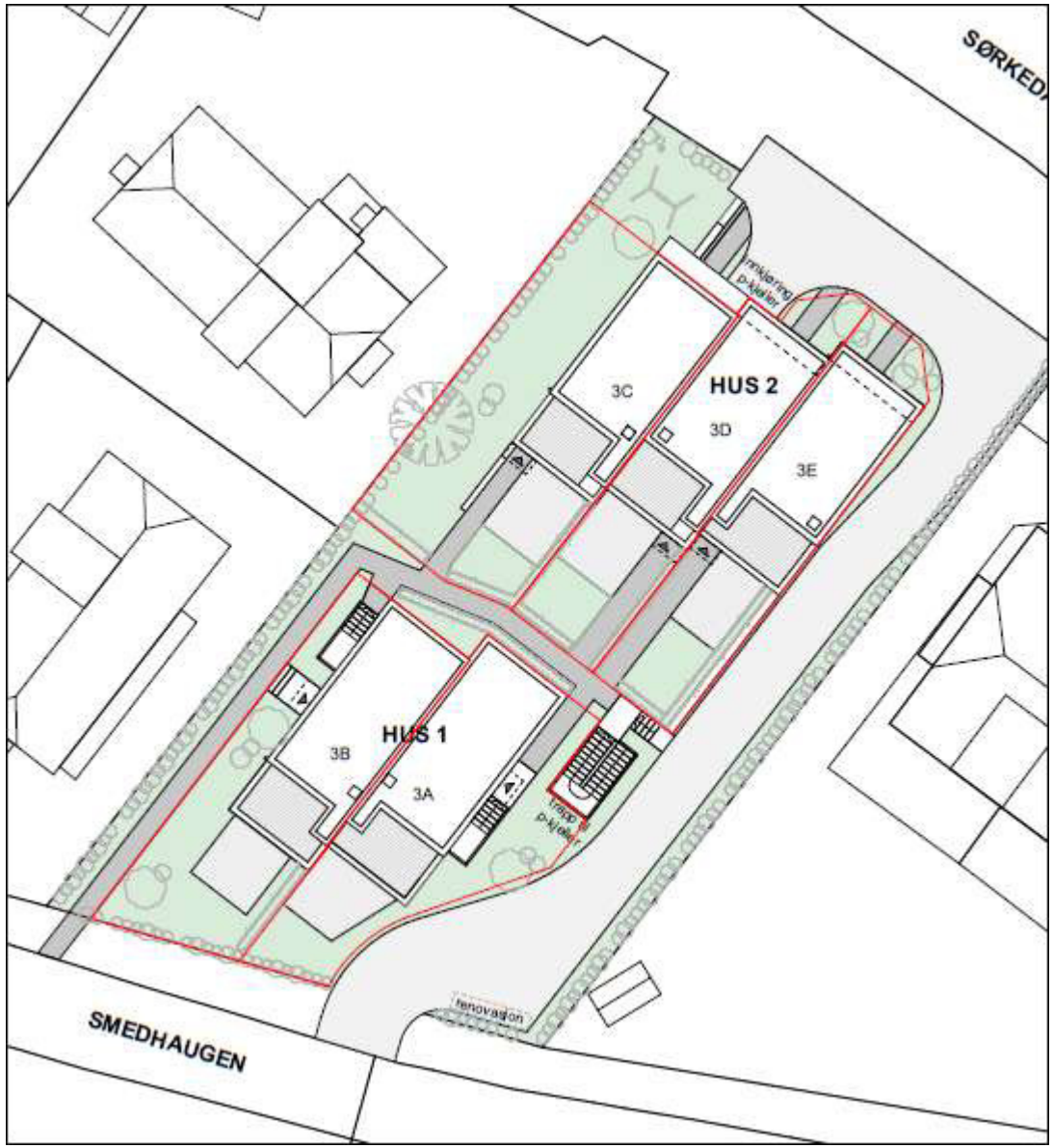
Kan utføres snarest etter nærmere avtale.

Betaling: Mot faktura ved ferdig utført jobb.

Håper vårt tilbud er av interesse og hører fra dere snart.

Med vennlig hilsen

Gillco AS
Gill
Tlf. 94972157
mail@gillco.no


SØRKED
HUS 2
3C
3D
3E
HUS 1
3B
3A
SMEDHAUGEN
renovasjon

PROTOKOLL
SAMEIERMØTE 2024

Protokoll fra sameiermøte i Smedhaugen 3

Møtedato:	28.04.2024
Møtetidspunkt:	17:00-18:00
Møtested:	Smedhaugen 3E
Til stede:	5/5 enheter representert. Sigrid Schei Lorentzen, Marius Drevland, Annette Moland, Martine Ødegaard Holem, Hans Kristian Stadheim, Thorbjørn Børs og Tor Rødde.

---

1. **Forslag**

A. Økonomi for sameiet.

Referat: Til nå er det innbetalt 38 500kr i felleskostnader. Vi har hatt utgifter på 21 255,43 kr. Det er bestemt å beholde felleskostanden på 500kr per mnd. Hver enhet skal ha betalt 8 000kr samlet til nå.

B. Maling av hus. Det er behov for å male husene et strøk med samme maling.

Referat: Det taes en kontroll med vanntest på kledning. Maling vil ikke gjennomføres i år. Taes opp som et tema i neste sameiermøte.

<u>Tilbakemelding fra Follohus 25.05.23:</u>
Grunnet dårlig FDV-dokumentasjon, var jeg i dag i kontakt med selger av kledningen (XL bygg), som forteller at kledningen er grunnet med oljebeis og malt et strøk med Jotun 0699 sort. Produsenten forklarte at det var behov for et strøk til med Jotun 0699 sort, men så ikke behov for å male dette strøket i år. Anbefalte at vi gjør det innen fem år.
OBS! XL-bygg var også i kontakt med produsenten for å dobbeltsjekke at dette er riktig, ettersom Follohus var usikre.
Leverandøren anbefaler oss allikevel å kontrollere at malingen er god nok ved å sprute med vann på et lite område på huset for å sjekke at vannet preller av og ikke trekker inn i treverket.

C. Vinterdrift.

Referat: Det ble besluttet at det taes opp i neste sameiermøte før vinteren. Det lages plan over hvordan vi skal drifte veien om vinteren. Temaer som er diskutert tidligere er: Brøyteavtale, snøfreser og strøkasse.

D. Plante klatreplanter på støyveggen mot Sørkedalsveien.

   Referat: Det sjekkes opp pris og gjennomføring.
   Ansvarlig Sigrid S. Lorentzen.

E. Bygge rampe (to planker) for barnevogn i inngangen mot Sørkedalsveien .

   Referat: Det kan settes opp to enkle planker med støtte som kan demonteres ved behov.
   Ansvarlig: -

F. Ønske om å bytte ut grusen med noe mer fast materiale som stein.

   Referat: Det sjekkes opp med pris og type materiale som kan legges med tanke på drenering. Når pris er innhentet taes det en ny vurdering.
   Ansvarlig Sigrid S. Lorentzen og Hans Kristian Stadheim,

G. Fellesområde/felleshage.

   Referat: Dette ble drøftet.
   Forslag som ble nevnt var: lekestativ, huske, trampoline og bord/stoler. Det utarbeides forslag med hva vi kan kjøpe inn.
   Ansvarlig: Thorbjørn Børs

H. Renovasjonsstasjon.

   Referat: Forslag fra Hans Kristian var å snu renovasjonsstasjonen slik at den bygger nedover i stedet for sidelengs. Dette gjør av svingen blir vesentlig mindre utfordrende. Det var enighet i å fortsette arbeidet med å endre renovasjonsstasjonen.

I. Hekker

   Referat: Hekkene er i dårlig forfatning og det er reklamert på de av flere enheter. Martine tar på seg jobben med å purre på reklamasjonen av hekkene for alle enhetene.
   Ansvarlig: Martine Ødegaard Holem

Signatur/Dato:
Marius Drevland/ 28.04.2024

SAMEIEREFERAT 2024

Referat fra sameiermøte i Smedhaugen 3

Møtedato:	01.11.2024
Møtetidspunkt:	16.00
Møtested:	Digitalt
Til stede:	4/5 enheter representert Thorbjørn Børs (3B), Annette Moland (3D), Tor Holager Rødde (3A), Hans Kristian Stadheim (3C).

1. **Status på arbeid med stein og betaling**
   Arbeidet er mer eller mindre ferdig. Vi ønsker å få stenlagt det lille området ved trappeoppgang fra garasjen til 3A, og få klarhet i hva som har skjedd med blomsterkassene utenfor 3A. Arbeidet ser for øvrig bra ut og vi forventer å motta faktura (sannsynligvis sendt til sameiet) snart.
   Rent offisielt har vi ikke godkjent arbeidet enda.

   3A holder dialogen med Gilco.

2. **Finansiering**
   3E meldte på mail at de vil ordne egen finansiering utenfor sameiet.
   3A-3C vil også finansiere sin del av regningen utenfor sameiet.

   3D har nå solgt huset sitt med sannsynlig overtakelse 2. januar 2025 (muligens 1. desember i år) hvor ny eier er informert om at dette arbeidet blir finansiert gjennom sameiet, slik at 3D sin husleie vil øke i en periode fremover.

   Det informeres at lånet har en effektiv rente på over 20% (i hovedsak grunnet et høyt etableringsgebyr).

   3D vil inngå en dialog med kjøper om en mulig løsning demimellom (hvor dagens eiere betaler en liten del og nye eiere resten).

   Sameiet ber om avklaring så snart som mulig, da regning forventes rimelig snart, men en sannsynlig frist på cirka 14 dager.

   Hvis ikke styret hører noe blir et lån opprettet for 3D sin andel av lånet hvor innbetaling til sameiet vil øke tilsvarende renter + avdrag etc. på lånet (som blir et annuitetslån slik at denne summen er konstant).

3. **Annet**

   Snøfreser er kjøpt inn. Nesten ny toppmodell med belte (i motsetning til hjul). Blir levert snart. Koster 10.000.

4. **Ny informasjon ang. finansiering (3D)**
   3D meldte i etterkant av møtet at de har kommet til enighet med nye eiere om finansiering. De vil dermed også finansiere arbeidet utenom sameiet. En løsning alle parter er fornøyd med!

Referent:

Thorbjørn Børs, 03.11.2024

KONTRAKT OM UTEBOD MELLOM 3C OG 9

Kontrakt mellom enhetene i Smedhaugen 3C og Smedhaugen 9 vedrørende oppføring av bod (3c) og levegg med tilhørende konstruksjon (9).

Bekrivelse

Det avtales mellom enhetene Smedhaugen 3C og Smedhaugen 9 følgende:

- Smedhaugen 3C får lov å oppføre bod nærmere enn 1 m til nabo tomtegrense mot Smedhaugen 9.

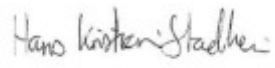
- Smedhaugen 9 får lov å oppføre levegg (over 1,8m), lengde på over 10 m, samt tilhørende konstruksjon inn mot tomtegrensen til Smedhaugen 3C.

Begge parter er enige i beskrivelse ovenfor.

Signatur

Smedhaugen 3C

Hans Kristian Stadheim



Martine Holmen

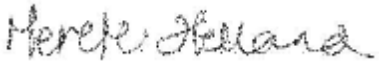
MARTINE HOLMEN

Smedhaugen 9

Alf Ivar Bruseth



Merete Helland



Dato

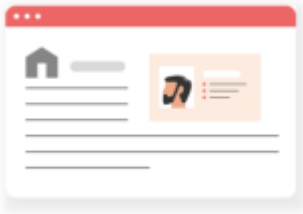
18.05.2025 -Smedhaugen 3C

*Kontakten ble først inngått muntlig 17.04.2024

OVERSIKTSLISTE OVER BOLIGMAPPA

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DHI7697
Matrikkel: 301-12/44/0/3
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Hans Kristian Stadheim,Martine Holmen

Adresse:
Smedhaugen 3 C,
0754 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 150 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Ventilasjon.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Bruksanvisning Save VTR 300.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Montasje og service VTR 300-500.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Byggebeskrivelse og romskjema_Smedhaugen 3C.xlsx	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Hus 2 Rørføringer Kjeller.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Hus 2 Røropplegg 1 etg.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Elektro Tilvalg Hus 3C 3.etg A2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Elektro Tilvalg Hus 3C 2.etg A2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Elektro Tilvalg Hus 3C 1.etg A2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Elektro Tilvalg Hus 3C Kjeller A2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Perspektivtegning-5.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Perspektivtegning-6.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Plantegning-Med spikerslag.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Oppriss-4.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Oppriss-3.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Plantegning-2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
A3_20_ ARB_Vatrom_Smedhaugen 3 Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
A01-001 TEGNINGSLISTE ARK.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
07 Snitt BB_2.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
07 Fasader_2.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
06 Snitt DD.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
06 Fasader_2.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
04 Plan loft.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
03 Plan 2. Etasje.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
02 Plan 1. Etasje.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
01 Plan kjeller.dwg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2025-05-08
A3_Hus 2_Smedhaugen 3_ Floorplan 3C.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Kjøkken_Sigdal vedlikehold - FDV.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1775310 v2.00S NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1775310 v2.00F NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1765826 v2.00S NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1765826 v2.00F NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1708682 v3.00S NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1708682 v3.00F NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV-Smedhaugen 3 - HUS 2 -Follohus.doc	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Membran 7- 8, 8-9.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
ARDEX_SN - silikon.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
ARDEX_G8S_FLEX_1-6 - fuga.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
90076632 MOTION CDC MOTION_PURE 02 60X60 RET.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
90076577 AP PIAZEN CLAY P6073 60X60.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
90057766 LB EXTRA DAR34721 BROWN-GREY 30X30.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
19-01724-6 Bestilling av arbeider Smedhaugen 3 - VAV-D155-NXPZ 3558158_1_1.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
5_Lengdeprofil-Lengdeprofil_SB.pdf.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
1_Bunnledningsplan-Smedhaugen_3._Bunnledningsplan_Hus_A_og_B._Som_Bygget_09.08.22.pdf.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
2_Bunnledningsplan-Smedhaugen_3._Bunnledningsplan_Hus_C_D_og_E._Som_Bygget_09.08.22.pdf.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
3_Bunnledningsplan-Smehaugen_3._Bunnledningsplan_Garasjen._Som_Bygget_09.08.22.pdf.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
4_Ledningskart-VA-01SB.pdf.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
1244 - Smedhaugen 3 A-E - Oppføring av tomannsbolig og tremannsbolig med felles parkeringskjeller - Mottatt sluttdokumentasjon.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
A10-001 Utomhusplan.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Smedhaugen 3, 3 mannsbolig_R5.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Fyringsveiledning Peisselskabet.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV 26 Follo hus Smehaugen 3.doc	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Bruksanvisning for enebolig og smahus.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Hva en kaster i avløpet.doc	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Follohus gjeldende reklamasjonsvilkar_2022.pdf.docx	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Smedhaugen 3, Oslo, støyrapport.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
1_Igangsettingstillatelse.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Smedhaugen 3 hus 2_B_.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Vei mot øst.jpg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Terreng mot vest.jpg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Srake-spylekum, pumpekum og husdrenkum.jpg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Innfiltrasjonsgrøft mot støyskjerm.jpg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Beskrivelse overvann.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
A10-001 As Built_Utomhusplan overvann.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Produktdatablad DX NY.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
LC 231 for 1 stk pumpe.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV Tilbakeslagsventil med kule i Epoxy.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV - P137 - Nivasonde.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
800x2300 GUP kum.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Radonbrønn AB.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Ringmurselement.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Ringmurselement Jackon RSB 600.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Ringmurselement Jackon RSB 450.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Jackon ringmurselement.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV Ringmur.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Passivmur_FDV.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
361.001 FDV Canes Radonbrønnsystem 0421 Smedhaugen 3, 0754 Oslo, HUS 2, CDE.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
252.001 FDV Canes radonsperre 0421 Smedhaugen 3, 0754 Oslo, HUS 2, CDE.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV BERNER_2015.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV RYTERNA_2015.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
IMO_PRIOAIR_NEW_NO_003.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
fdv.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Jual Taksluk.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV+Sedumtak+0-7+grader+med+produktblader.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV_Mataki_FR_200330.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Membran 7- 8, 8-9.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
ARDEX_SN - silikon.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
ARDEX_G8S_FLEX_1-6 - fuga.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
90076632 MOTION CDC MOTION_PURE 02 60X60 RET.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
90076577 AP PIAZEN CLAY P6073 60X60.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
90057766 LB EXTRA DAR34721 BROWN-GREY 30X30.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Smedhaugen Hus C Vanninntak tilbakeslagsventil.jpg	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Smedhaugen 3. Bunnledningsplan Hus C,D og E. Som Bygget 09.08.22.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV-dokumentasjon+-+CIMBERIO+AS+-+VA_VVS+5546263+med+flere+-+CIM+33+CREA+mess,+TYPE+SPRINT.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Smehaugen 3. Bunnledningsplan Garasjen. Som Bygget 09.08.22.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
PVC Grunnavløpsrør sn8.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
PP grunnavløpsdeler 110 og 160mm.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
PP DVO rør pragma.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
PE trykkrør SDR11.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
PE rør pa kveil 3250 og 63mm.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Mabokum Pragmakum 400mm.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Lokk for pragma stigerør 400mm.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Grunnavløpsrør PVC 110 og 160mm rød og sort.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV_Ulefos_produkter_-_Gategods_1.2014.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Ferdigplen.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Benevnelser-og-spesifikasjoner-pa-steinmaterialer-2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Agb11 MV14 160-220 G10 17205211 YE 2017.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Agb8 MV14 160-220 G00 17205101 YE 2017.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV-Smedhaugen 3 - HUS 2 -Follohus.doc	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1775310 v2.00S NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1775310 v2.00F NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1765826 v2.00S NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NO.1765826 v2.00F NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1708682 v3.00S NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
NO.1708682 v3.00F NO.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
57_Lindab Greencoat (7).pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV MS40 Fugemasse.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV lindab plater.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV Kaizer Smedhaugen 3.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Bruksanvisning for enebolig og smahus.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Stalpipe_Peisselkabet.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Bruksanvisning Save VTR 300.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Montasje og service VTR 300-500.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Ventilasjon.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Listverk innvendig behandlet.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Vindusutforing behandlet.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Imprignert trevirke.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Innerdør Stable Unique Compact og Carft.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Parkett Kahrs Januar 2019 (1).pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV_Tak.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV_Vegger.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
FDV_Vatromsmaling.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
20201818 - 2 - BR.U1 - Branntegning kjeller - Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
20201818 - 2 - BR.03- Branntegning loft - Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
20201818 - 2 - BR.02 - Branntegning 2.etasje - Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
20201818 - 2 - BR.01 - Branntegning 1.etasje - Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
20201818-2-Brannkonsept Smedhaugen 3.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
Behandling av utvendig kledning_versjon 21_4.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-06
1_Brukstillatelse alle enheter.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2022-09-20
A3_100_ BM_Smedhaugen 3 Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2024-04-18
A2_50_ ARB_Planer_Smedhaugen 3 Hus 2.pdf	FOLLOHUS AS	Boligprodusent	2024-04-18
Sluttdokumentasjon med FDV - Smedhaugen 3 - Hus C.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2022-09-06
Varmekabel WC.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04
Varmekabel bad 6,2.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04
Varmekabele entre.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Varmekabel teknisk.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04
Varmekabel bod 9,6.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04
Samsvarserklæring_Smedhaugen 3.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04
Risikovurdering_Smedhaugen 3.pdf	FOLLOHUS AS	Elektriker	2023-10-04
FDV Smedhaugen 3 C, 0754 Oslo (3).pdf	FOLLOHUS AS	Rørlegger	2022-09-06

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



GRUNNBOKSRAPPORT

6-25-0253 Smedhaugen 3C - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 12 Bnr: 44 Snr: 3

Data uthentet: 30.04.2025 kl. 13:27
Oppdatert per: 30.04.2025 kl. 13:26

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1171343-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
17.10.2022 21:00
Vederlag: NOK 12.500.000
KJØPER:Holmen Martine Ødegaard IDEELL: 2/5
Fnr: 19058746684
KJØPER:Stadheim Hans Kristian IDEELL: 3/5
Fnr: 04058644515

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1929/900973-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
29.11.1929
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: 0301-12/44
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/8005-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
30.06.1960
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-12/44
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/23719-1/105 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
23.08.1983
OVERFØRT FRA: 0301-12/44
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kopi bestilt: 12.05.2025 kl. 11:20 av Helene Skare

1996/17943-2/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
09.04.1996
Bestemmelse om støyskjerm
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-12/44
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1147391-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
01.10.2019 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
OVERFØRT FRA: 0301-12/44
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1171563-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.10.2022 21:00 BELØP: NOK 8.000.000
PANTHAVER:Sparebanken Møre
Org.nr: 937899319

GRUNNDATA

2022/1163373-1/200 **SEKSJONERING**
14.10.2022 21:00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/5

Kopi bestilt: 12.05.2025 kl. 11:21 av Helene Skare
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Helene Skare
SMEDHAUGEN 3C

Dato: 12.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511894
8514989

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 44

Vi viser til bestilling av 20250512 for SMEDHAUGEN 3C.

GNR. 12 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1929.

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

1048 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

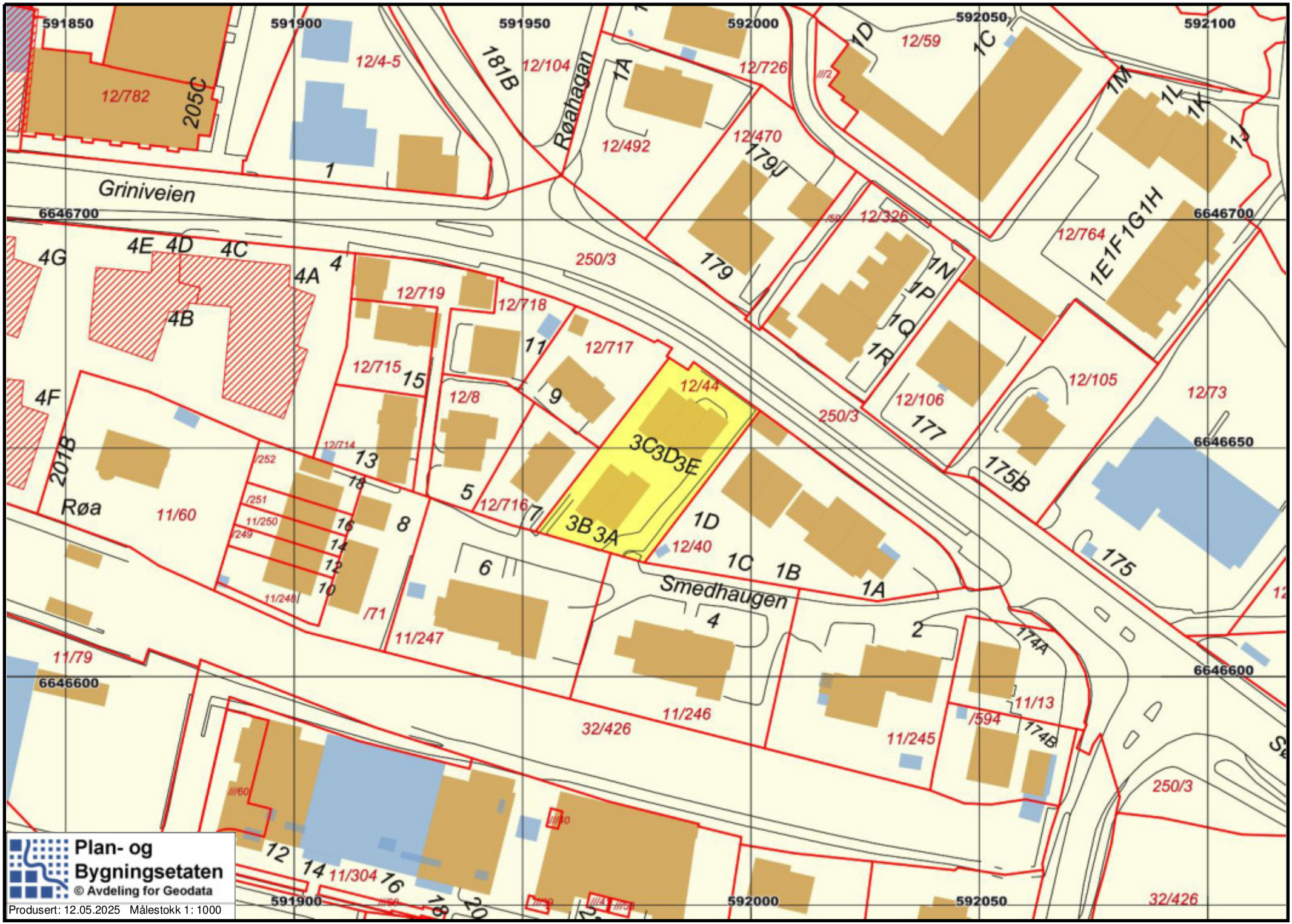
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

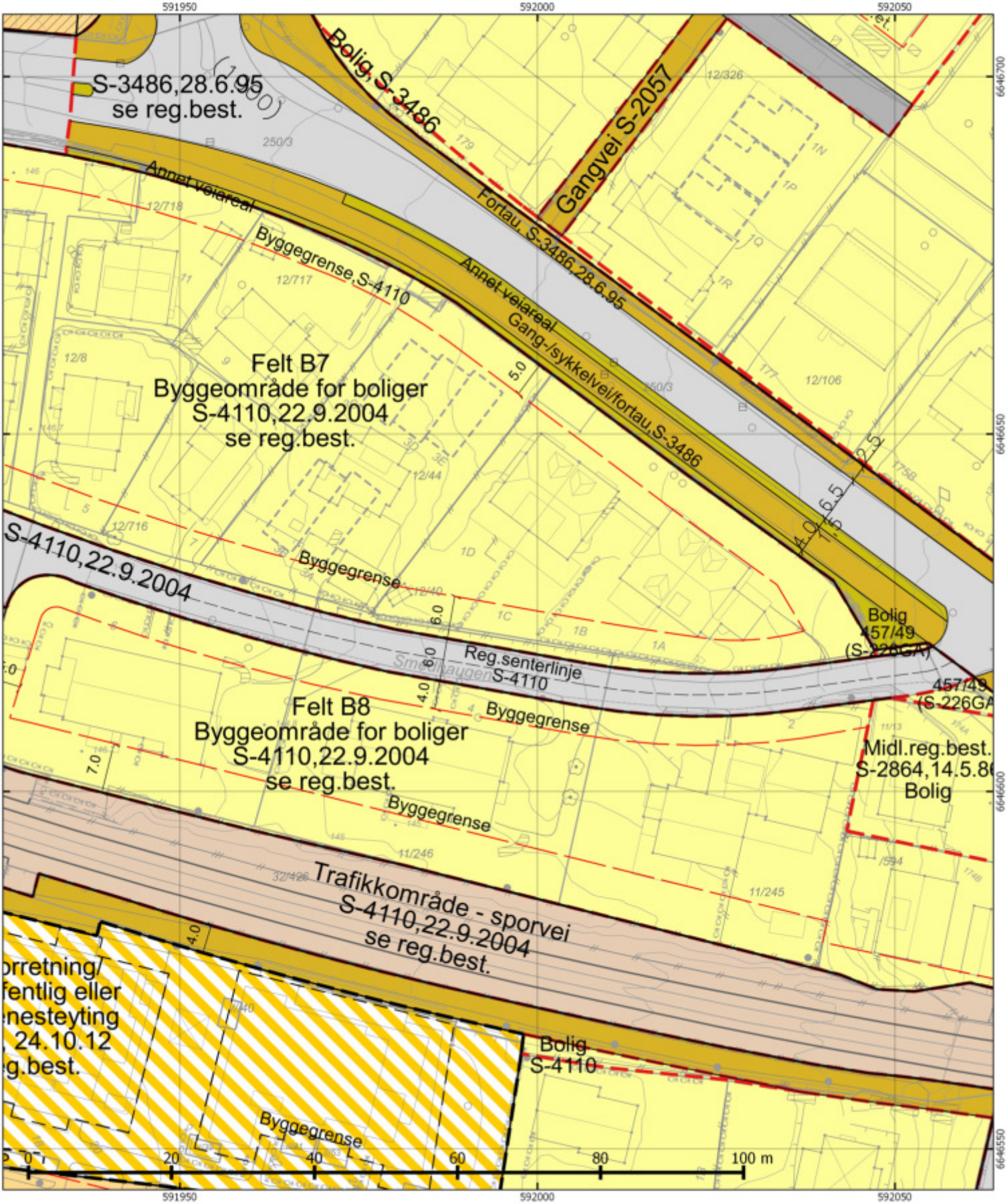
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


591850
591900
591950
592000
592050
592100
6646700
6646650
6646600
Griniveien
Røahagan
Røa
Smedhaugen
12/782
205C
12/4-5
181B
12/104
1A
12/726
12/59
1D
1C
12/492
12/470
179J
179
250/3
12/326
1M
1L
1K
1N
1P
1Q
1R
12/764
1E1F1G1H
4G
4E
4D
4C
4A
4
4B
12/719
12/718
11
12/717
12/715
15
12/8
9
12/44
3C3D3E
12/105
12/73
4F
201B
12/714
13
18
5
12/716
7
3B 3A
12/40
1D
1C
1B
1A
12/106
177
175B
175
11/60
/252
/251
11/250
/249
16
14
12
10
11/248
8
6
/71
11/247
4
2
174A
11/79
11/246
32/426
11/245
11/13
/594
174B
250/3
12
14
11/304
16
18
20
32/426
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.05.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



Plan- og bygningsetaten	Adresse: Smedhaugen 3	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 19.08.2020	Gnr/Bnr: 12/44	PlottID/Best.nr: 138856	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker:	Kartet er sammenstilt for:	Deres ref.: 201813462	
Målestokk 1:500	Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



S-4110

Oslo

S-4110

Reguleringsplan for Røa sentrum.

Vedtaksdato: 22.09.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199605969

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Dokumentet består av 12 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

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM

Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.
Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.
Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder for:
Boliger; *felt B1 - B12.*
Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*
Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*
Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*
Offentlig bygning (kirke); *felt O*
Garasjeanlegg under dekke.
Offentlige trafikkområder:
Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.
Gang- og sykkelvei, gangvei, torg
Sporvei, sporvei under terreng
Friområder (park, lekeareal)
Spesialområder bevaring: (bolig) *S3,* (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*
Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt.
Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger
Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21.april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk.
Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.
Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.
Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås.
Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.
Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.
Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.
Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m^2 og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.
Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.
Utendørs lagring tillates ikke.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m^2 pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.
Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomster

Atkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:
Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.
Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.
Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).
Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.
Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %
Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.
Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %
Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer
Felt A3:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien og Sørkedalsveien.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.
Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer
Felt A1:
Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m^2 bruksareal.
På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.

§ 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningssteder

Felt A2:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A5:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.
Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.
Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.
Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m^2 bruksareal.

Felt A6:
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.
Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m^2 bruksareal.

Felt A8:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A9:
Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.
Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m^2 bruksareal.

Felt A11:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:
Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).
Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.
Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.
Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m2 bruksareal.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.
Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:
Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.
Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.
Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m^2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)
I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.
Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tilliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke
Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tilliggende boligregulering
For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei
Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til *"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder"*, datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser.
Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.
Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.
Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei
På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.
Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.
Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jamfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet leke areal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m^2). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.
Friområde 2: Arealet skal opparbeides til leke areal med lekeapparater og benker.
Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som leke areal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.
Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:
Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "*Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder"*, datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.
Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.
Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.
Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.
Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.
Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.
Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.
Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

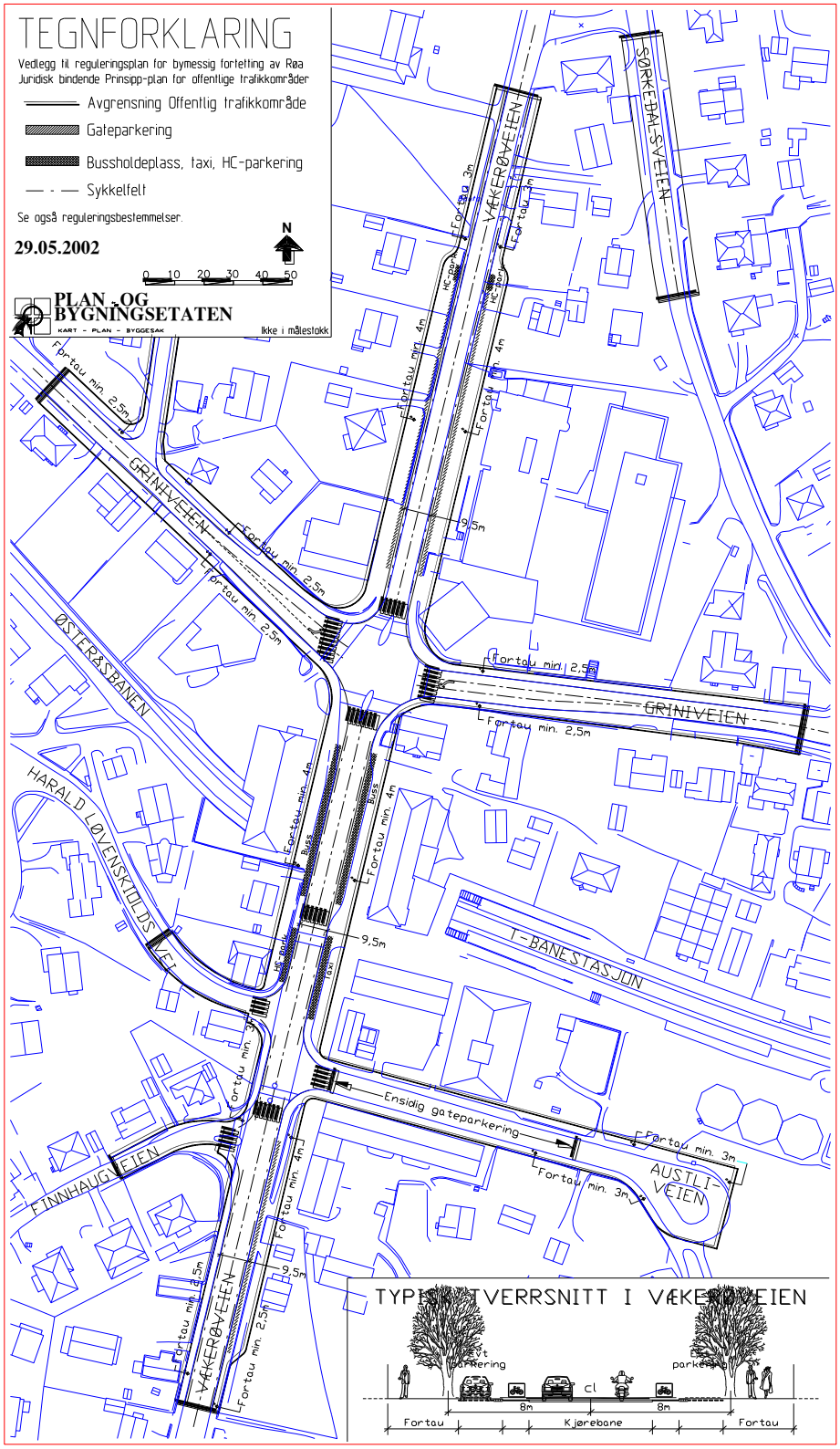
Gang- og sykkelvei:
Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.
Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:
Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:
Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:
Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.


TEGNFORKLARING
Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fortetting av Røa
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder
Avgrensning Offentlig trafikkområde
Gateparkering
Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
Sykkelfelt
Se også reguleringsbestemmelser.
29.05.2002
N
0 10 20 30 40 50
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK
Ikke i målestokk
SØRKEDALSVEIEN
VÆKERØVEIEN
GRINIVEIEN
ØSTERÅSBANEN
HARALD LØVENSKIOLDS VEI
T-BANESTASJON
FINNHAUGVEIEN
AUSTLI-VEIEN
Fortau min. 2,5m
Fortau min. 3m
Fortau min. 4m
9,5m
Ensidig gateparkering
TYPISK TVERRSNITT I VÆKERØVEIEN
Gt parkering
8m
Kjørebane
Fortau

KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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:
Smedhaugen 3C
Gnr. 12 Bnr. 44 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0253

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10

E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater