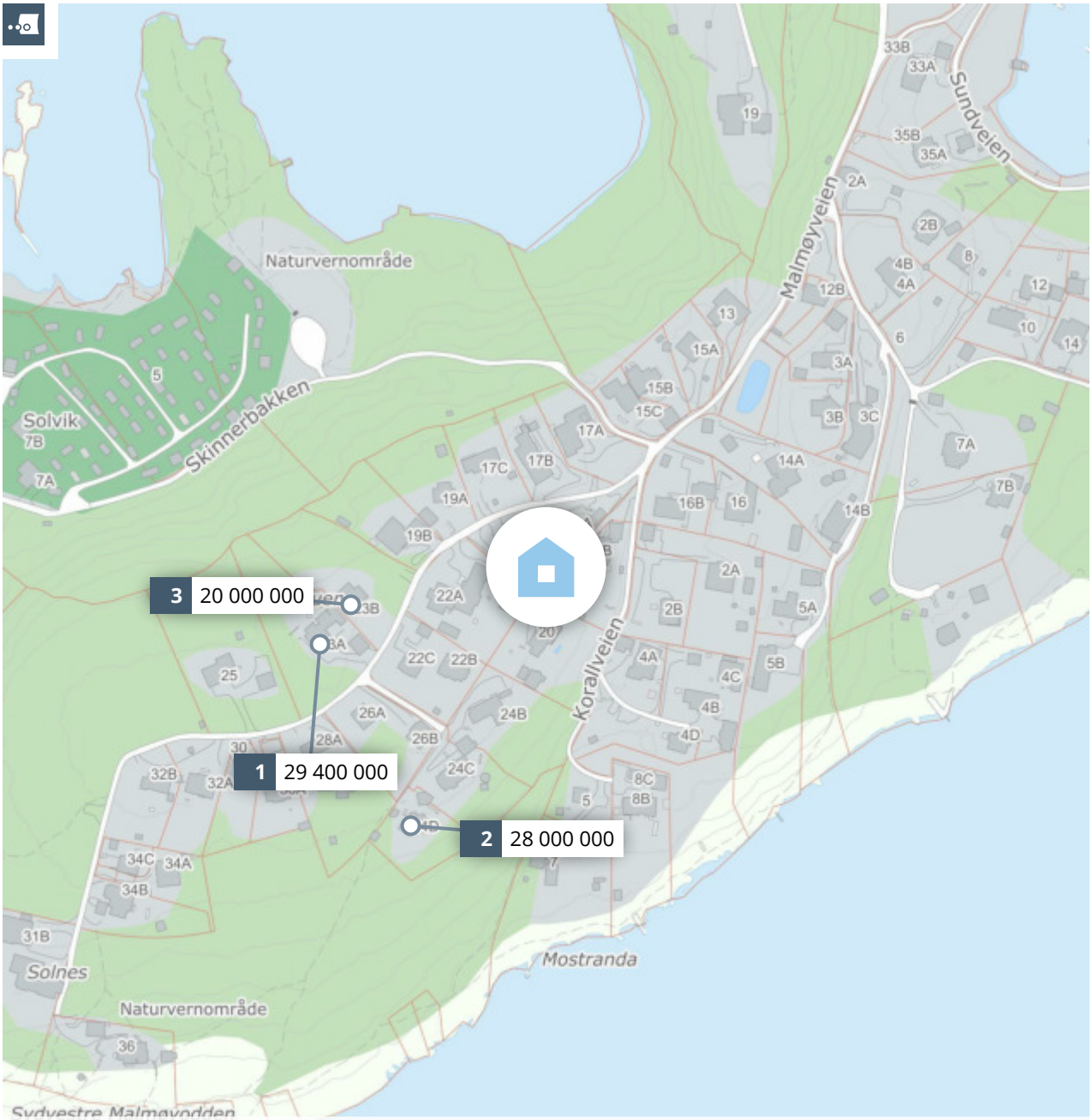
MALMØYVEIEN 18B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Eierskifterapport
Energiattest
Arealbekreftelse
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Reguleringskart
S-3420
Byggeanmeldelse 1924
Godkjente tegninger 1924
Godkjent melding - tilbygg bolig - 2007
Ferdigattest - tilbygg 2013
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MALMØYVEIEN 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.08.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malmøyveien 18 B, 0198 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 196 BNR 153 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULVØYA

Verdivurdert til

18 450 000

-	18 450 000	93 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	198 m²	12 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt					2 257 m²	
Byggeår					1927	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Malmøyveien 23 A 185 m² 1917 3 297 m² 4 sov	26.08.2022	27 000 000	**29 400 000**	0	29 400 000	**158 919**
2	Malmøyveien 24 D 268 m² 2001 1 485 m² 3 sov	13.05.2025	27 000 000	**28 000 000**	0	28 000 000	**104 478**
3	Malmøyveien 23 B 135 m² 1922 2 999 m² 3 sov	23.07.2024	23 500 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**148 148**

Boligen ble vesentlig ombygget og rehabilitert i 2007/2008, samt påbygget i 2013. Godt utnyttet planløsning med bl.a. fire soverom, stue/spisestue, allrom kjøkken, 2 bad, separat WC, tre innredede rom og en innvendig bod.

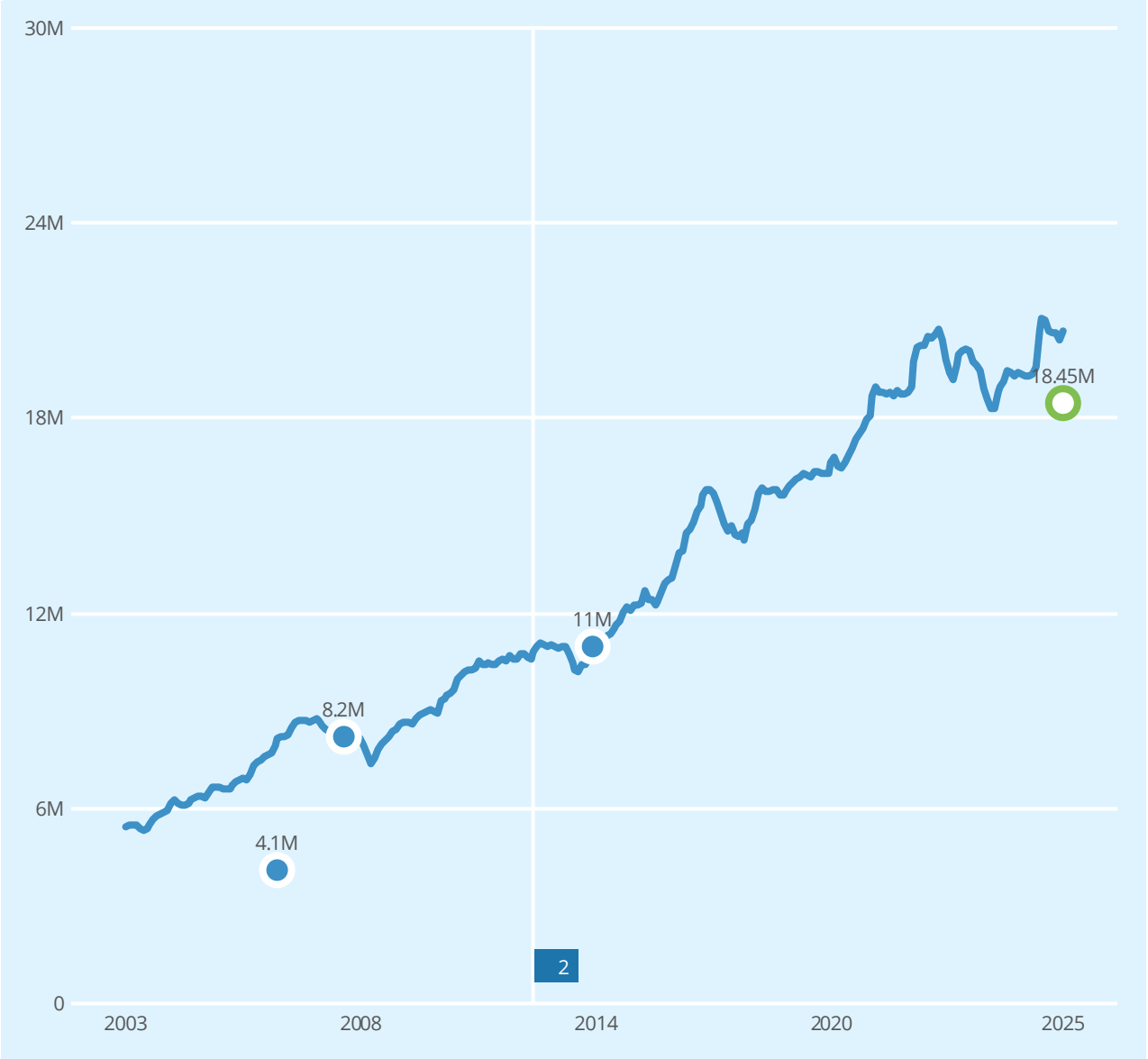
Boligen ligger høyt i terrenget og er omgitt av rolige og grønne omgivelser. Det er en stor og flat hage med mye sol som er pent opparbeidet med busker og fruktre, samt en terrasse.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.03.2014	10.04.2014	02.10.2014	11 000 000	11 000 000	0	11 000 000	3
04.04.2008	15.04.2008	22.08.2008	8 200 000	8 200 000	-	8 200 000	
07.09.2006	18.09.2006	16.01.2007	4 000 000	4 100 000	-	4 100 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

63
eneboliger til salgs

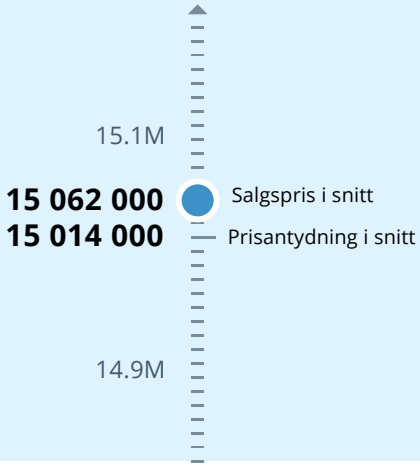


Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

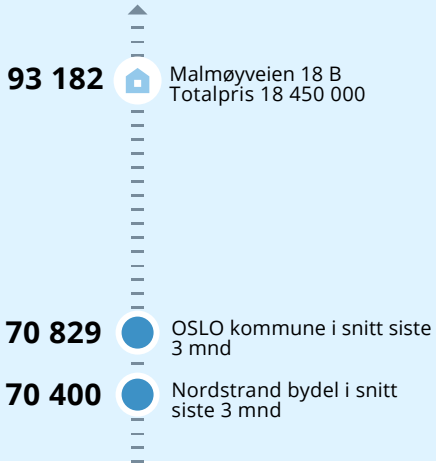


Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Oppdragsnr.
23-0191/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hallgrim Ulvik Haug	Elisabeth Ulvik Haug

Gateadresse
Malmøyveien 18B

Poststed	Postnr
OSLO	0198

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 159861

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

Beskrivelse: 1. 2019 sprekk i flis på bad 2. etasje. 2. Slitasje på fuger.

Document reference: 23-0191/24

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1. I 2019 sto Aagård byggservice for reparasjon av sprukket flis på bad 2. etasje på vegg bak kortsiden av nytt badekar. Innfliset badekar ble på samme tid tatt ut og erstattet med nytt frittstående badekar. 2. Fuger og silikon har blitt fortløpende vedlikeholdt på baderom. Per nå er det noe sprekker i fuger omkring sluk bad kjeller. 3. Forrige eier opplyste i 2014 at sluk og opplegg for vaskemaskin var etablert i 2008 (utført av ufaglærte). 4. Montert ny baderomsinnredning i 2019 - egeninnsats.
Arbeid utført av	Aagård byggservice.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2019: Skifte av varmtvannsbereder, installasjon av servantbatteri bad nede.
Arbeid utført av	Robert Fosseid aut. rørleggermester

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2019: Skiftet til laminatgulv og samtidig installasjon av varmekabler i ett rom i kjeller (treningsrom), ifm fuktighet i mur/gulv ved overløp drensrør fra takrenne under styrtregn. Lux Elektro AS sto for den elektriske installasjonen og Aagård byggservice utførte avretting gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ca 2015 Skifte av utvendig kledning ved skyvedør stue, grunnet vannsig fra markterasse mot nedre kant av vegg. Markterassen ble også endret for å fjerne årsaken. Egeninnsats. Ca 2016 Skifte av liten gipsplate i vinduskarm 2. etasje pga overløp fra tett takrenne i samme område. Egeninnsats 2018: Reparasjon av vindskie/takplate over entre ved Aagård byggservice. Dette grunnet råte i vindskie pga uhensiktsmessig avslutning av takpapp. Det ble anlagt beslag mellom papp og vindskie på begge sier av entretaket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Enkelte overfladiske sprekker i murpuss på utvendig mur, forløpende vedlikeholdt og reparert. Egeninnsats.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Maur: det har forekommet sukkermaur/småmaur i nærheten av markterasse og trappekonstruksjon ved entre. Bekjempet med maurmidler. Sølvkre: Enkeltindivider har vært observert på bad/vaskerom, og umiddelbart tatt bort. Mus: det har ved et par anledningen for 2-3 år siden vært fanget mus i musefelle i utvendig bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0191/24

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016: Lux elektro innstallerte utestikk og utelampe ved terrasse sørlig hjøre av huset, skiftet baderomsvifte bad 2. etasje. 2016: Lux elektro: Ny kurs for CEE-stikk 2x16 for elbil. 2016: Lux elektro: installert baderomsvifte gjestetoalett entre. 2019: Lux elektro innstallerte varmkabler i rom kjeller (treningsrom). Byttet dimmer 2. etg. 2020: Lux elektro la strømkabel og stikk til dukkestue/kaninhus, monterte stikk utebod, monterte utelamper på gelender kjellertrapp og to utestikk i samme område, stikk bokhylle stue.
Arbeid utført av	Lux Elektro AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyste at anlegget ble kontrollert i 2013.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er anlagt CEE-stikk 2x16 for elbil, inkl egen sikring og overspennigsvern. Ingen ladeboks montert.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vindskie over inngangsparti, samt anlagt beslag mot vindskier over inngangsparti.
Arbeid utført av	Aagård byggservice

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

Beskrivelse	Forrige eier opplyser at kjeller ble pigget ut og innredet ifm tilbygg av eiere i 2007/2008.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Måling via Eurofin i 2019 med verdier under tiltaksgrense.

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	MÅLTE VERDIER 20.02.-29.04.2019: Stue/lekerom 58 ± 10 Stue/kjøkken 53 ± 10 Kjellerstue 59 ± 10 Soverom 55 ± 10

Document reference: 23-0191/24

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til salgsoppgave og informasjon fra megler.

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: 23-0191/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 23-0191/24

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallgrim Ulvik Haug	012f892065d5eb9ad0b9d71098f280d4b35e425c	17.08.2024 11:57:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Ulvik Haug	ad684f45e2eec8ea8afa6b9027c0f97b86ebf9ca	17.08.2024 11:58:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 23-0191/24

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

EIERSKIFTERAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Enebolig
Malmøyveien 18B
0198 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 17/08/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92232383
christopher@dinboligbistand.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:196, Bnr: 153
Hjemmelshaver:	Elisabeth og Hallgrim Ulvik Haug
Seksjonsnr:	1
Festenr:	Ikke oppgitt
Andelsnr:	-
Tomt:	2257 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat (Malmøya Veilag)
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1927

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under deler av befaringen.
Oppdragsgiver:	Hallgrim Ulvik Haug
Tilstede under befaringen:	Hallgrim Ulvik Haug
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Solrik og høyt beliggende tomt på Malmøya med fin utsikt.
Pent opparbeidet hage med gressplen, bed, busker og trær. Lekestue i hage og to frittstående uteboder/uthus sørøstre del av tomt.
Stor solrik terrasseplatting mot vest.
Gruslagt oppkjørsel.

OM BYGGEMETODEN:
Natursteins stablemur fundamentert på grunn - deler av grunnmuren under tilbygg fra 2007 i leca. Støpt gulv i kjeller. Trebjelkelag mellom etasjer. Grunnmur i betong med sparestein og leca blokker. Yttervegger i laftet tømmer/utvendig etterisolert og kledd med ny kledning i original del - bindingsverk med trepanel i tilbygg. Saltak i trekonstruksjoner tekket med skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Meget innholdsrik og attraktiv enebolig på Malmøya.

Flott eldre bolig fra 1927 renovert omfattende og påbygget så sent som i 2007 og 2013.
Påkostet med gode kvaliteter på kjøkken, bad og gulv.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på gulv på begge bad, vaskerom og store deler av kjeller.
Nyere peisovn i stue og kjeller.
Forøvrig elektriske panelovner.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere på oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.
Rømningsvindu fra kjellerstue er ikke av godkjent størrelse og plassering.

BOD OG PARKERING:
1 bod i kjeller, lagringsmulighet i himling/loft over inngangsparti og to frittstående uteboder.
Parkering i oppkjørsel.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
PropCloud.no
Spørreskjema fra takstmann
Oversendte fakturaer for håndtverkertjenester

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. og 2. etasje:
Vegger: fliser på bad. Resten av etasjen har slette, malte plateoverflater.
Tak: slette, malte gipshimlinger med innfelt downlights i entre og toalettrom. Skråtak med malt gips og ubehandlet trebjelker i andre etg.
Gulv: fliser i gang, toalettrom og bad. Parkett forøvrig. Malte trappetrinn.

Kjelleretasje:
Vegger: pusset og malt grunnmur på yttervegger generelt. Flis på bad.
Tak: slett malt gipshimling.
Gulv: fliser på vaskerommet/kjøkken, kjellerstue og bad. Malt betong på bod. Parkett på soveorm. Laminat på trimrom. Gulvvarme i kjeller, utenom på soverom og bod.

Himlingshøyde er målt til følgende:
2.etg: 97cm -352cm
1.etg: 240-245cm
Kjeller: 217-227cm

Boligen fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Trapp mellom 1.og 2.etg har noe avvikende høyder på trinn.
- Det registreres bom i flere fliser i kjeller

- Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger og tidligere salgsprospekt informerer om følgende:

Omfattende renovert i 2007, med bl.a:
- Ny drenering og grunnmursplast rundt hele huset
- Nytt el.anlegg
- Nye dører og vinduer
- Etterisolert med 15cm og utlektet utenpå original laftet tømmer. Ny kledning
- Nytt undertak med utvendig tekning med gammel skifer
- Pigget ut kjeller, økt takhøyde og innredning av rom
- Nytt kjøkken
- Nytt bad i 2.etg

Nytt tilbygg/renovering i 2013 med bl.a:
- Nytt inngangsparti med entre og toalettrom fra 2013
- Innbygging av 2 verandaer i plan 1 og 2 til soverom i plan 2 og stuedel i plan 1

Videre opplyses om følgende de seneste år:
Ca 2015 Skifte av utvendig kledning ved skyvedør stue. Egeninnsats.
Ca 2016 Skifte av liten gipsplate i vinduskarm 2. etasje pga overløp fra tett takrenne i samme område. Egeninnsats.
2016 Skifte av peis i 1. etasje, og flytting av peisovn til kjelleretasje fra 1. etasje. Hotmegastore.
2018 Reparasjon av vindskie/takplate over entre ved Aagård byggservice.
2019 Radonmåling utført via Eurofins.
2019 Reparasjon av sprukket flis på bad i 2. etg ved Aagård byggservice.
2019: Lettvegg med lydisolert dør i gang kjeller ved Aagård byggservice.
2019 Installasjon av varmekabler i ett rom i kjeller ifm vannskade ved overløp drensrør fra takrenne under styrtregn, skiftet til laminatgulv. Lux Elektro AS.
2019 Sliping/lakking av eikegulv i 1. og 2. etasje. Parkettsliperen Eddy Jensen.
2019 Ny baderomsinnredning bad kjeller.
2019 Skifte av varmtvannsbereder, installasjon av servantbatteri bad nede - Robert Fosseid aut. rørleggermeste

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
1.etasje	73	0	0	40	73	0
2.etasje	59	0	0	0	59	0
Kjeller	66	0	0	0	60	6
SUM BYGNING	198	0	0	40	192	6
SUM BRA	198					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus 1 sør øst på tomt	0	8	0	0	0	8
Uthus 2 sør øst på tomt	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	0	12	0	0	0	12
SUM BRA	12					

BRA-i:

1. etg:
Stue, kjøkken, gang/trapp, entre, WC

2.etg:
4 soverom, bad, allrom, trapp/gang

Kjeller:
Bod, bad, vaskerom/kjøkken, trimrom, 2 innredede rom (benyttet som soverom og kjellerstue), trapp/gang.

BRA-e:

2 uteboder

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Areal på tomt er hentet fra propcloud.no. Det er opplyst at deler av tomteareal er veiareal.

Til orientering: I 2.etg skrår himling/tak ned til 1m høyde over gulv. Areal høyere enn 190cm, + 60cm utenfor dette er medberegnet i BRA-I for 2.etg (i tråd med NS3940:2023)

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:
To frittstående uteboder/uthus på henholdsvis 7,8m2 og 3,8m2.

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:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/08/2024

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Natursteins stablemur, Lecamur under tilbygg fra 2007/2012. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.
Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens drenering med knotteplast er fra 2007.

TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Ikke opplyst eller registrert krypkjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen og noe skrående terreng mot grunnmur fra vestsiden.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger oppført som laftet tømmervegger på opprinnelig hoveddel. Utlektet og etterisolert.(15cm iflg tidligere salgsprospekt) i 2007. Videre er yttervegger for tilbygg oppført i isolert bindingsverk av tre fra 2007 og 2012.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
Kun registrert lufting og musebånd bak kledning for senere påbyggede yttervegger.
- sprekkskader på enkelte kledningsbord

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG2 er gitt med bakgrunn av at ytterveggskonstruksjon med laftet tømmer fra 1927 ligger til grunn for oppførte vegger rundt hoveddel, samt manglende påvist lufting og musebånd på utlektet kledning på hoveddel. Forøvrig opplyses om at all ytterkledning er fra 2007 eller senere og fremstår uten skader.

Merknader:

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 hovedsaklig bestående av vedlikeholdsvennlige plastbeslåtte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2007. Velux takvinduer fra 2005.

Vinduene er funksjonstestet og fungerer. Registrert avvik på ett vindu i kjeller som ikke kan låses i luftestilling, opplyses at det likevel er åpningsbart.

Skyvedør til terrasse fra 2012.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak av trekonstruksjoner antakeligvis fra byggeår. Det ble opplyst om at taket ble isolert og belagt med nye lekter, papp i 2007. Tekket på nytt med original skiferstein.

Taket består av flere vinkler og utstikk. Enhver overgang og retningsforandring på tak kan være sårbare i forhold til fuktpåkjenning og tettinger. Arbeider med beslag og overganger synes å være fagmessig utført og godt vedlikehold. Ikke avdekket skader.
Skorsteiner av teglstein er beslått delvis med aluminium og ser inntakt ut, dog noe lav. Taket er kun inspisert fra bakkeplan rundt huset, da det ikke
anses sikkerhetsforsvarlig å inspisere på tak.

Det ble registrert luftespalter ved gesims ved noen takutstikk. Løsning med lufting er er ikke mulig å kontrollere, men synes å være noe for lite luftespalter i forhold til anbefal i takkonstruksjon.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning, med unntak av tak over unngangsparti som har noe svakt fall.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende. Registrert korrosjon/ eloksering av aluminiumsbeslag mot takrenner. Muligens rennmerker fra spiker/skruer som reagerer med aluminium.

Det er ikke montert snøfangere på tak. Krav om at dette monteres for å ivareta personsikkerhet. Må utbedres eller sikres mot ferdsel på vinterstid.

TG2 er gitt med bakgrunn av manglende snøfangere og korrosjon på beslag.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er et lite lagrinsloft/ hems med adkomst via luke i himling fra entre i 1.etg.

Bygget opp av treverk, isolert og OSB-platekledning i tak, gulvspon på dekke.
Ca 4m2 gulvareal og tak høyde fra 80cm og ned til 0 (tak skrår ned til vegg).

Det er foretatt måling etter fukt i treverk uten å finne forhøyde verdier. Lufteventiler i hver av sideveggene sørger for noe lufting.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Solrik og romslig vestvendt terrasse på bakkeplan med utgang fra skyvedør og foldedør i stue. Ca 40m2 bygget opp med trebjelkelag på mark og terrassebord oppå.

Noe oppsprekking av terrassebord registrert, samt liten avstand mellom tremmegulv og panel på yttervegg. Kan medføre fuktpåkjenning på kledning.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Delikat og romslig flislagt bad fra 2007.

Badet inneholder frittstående badekar, dusjnisje med buede glassdører, heldekkende servant og vegghengt toalettsisterne.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling over dusj. I tillegg er det Velux-vinduer over badekar som gir gode muligheter for utlufting ved behov.

Badet fremstår som pent med påkostede materialer og løsninger.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles ledefall til sluk på hele gulvet.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er ca 30mm, krav er 25mm.

Det er registrert bom under enkelte fliser ved sluk og badekar. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2007
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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.2 Bad kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt gipshimling.
Dusjhjørne med forheng.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Vindu er i våtsone for dusj, vindusforinger flislagt og bør tåle fuktpåkjenning.

Registrert noe svertemerker på fuger i dusjsone. Bør forsøkes fjernet med kraftvask og holdes under observasjon.

TG2 vurderes da fuger er noe preget av alder, slitasje og svertemerker.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjsone.
Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Noe svakt fall rundt sluk, men tilfredsstillende ledefall på gulvet forøvrig.

Bom i flis og slitasje på fuger rundt sluk.

TG2 er vurdert med bakgrunn av bom i flis og slitasje på fuger rundt sluk.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med synlig klemring. Membran er ikke synling.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken/vaskerom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2007
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
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.

Eksklusivt og delikat HTH kjøkken fra 2007.

Glatte hvite grepsløse fronter og lys benkeplate av stein. Integrerte Miele hvitevarer.
Miele fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Kjøkkenet fremstår som meget påkostet og med lite bruksslitasje i forhold alder.

Merknader:

8.2 Kjøkken/vaskerom i kjeller

TG 1 8.2 Kjøkken/vaskerom i kjeller

Vanninstallasjonen er fra 2007
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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerom plassert i kjeller. Rommet har vært innredet som kjøkken for mulig utleiedel i kjeller, men benyttes idag som vaskerom.
Malte murvegger og flis over benk under overskap. Ottaskifer på gulv med varmekabler.

Vaskerom inneholder varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel utslagsvask og rikelig med oppbevaringsskap. Det er også innredet med frittstående kjøleskap og stekeovn med kjøkkenventilator over for bruk som kjøkken. i vegg bak ventilator er det opplyst å være sjakt for klesvask. Klær kan sendes fra plan 2 direkte ned til vaskerom i kjeller via sjakt. Men sjakten er forblendet pga tidligere bruk som kjøkken.

Sluk er plassert under vaskemaskin med krevende tilkomst for renhold og inspeksjon.

Fall er målt med krysslaser. Ledefall til sluk og over 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Kjellerstue er innredet og forberedt for mulig utleiedel. Egen inngang, kjellerstue, soverom, bad og trimrom.
Ukjent om innredning av kjeller er byggemeldt. Rømningsforhold er ikke ivaretatt. Dersom utleie ønskes, må det omsøkes.

Yttervegger er ikke utforet. Malt mur/betong. Krav til dagslys, energi og rømning er ikke tilfredsstilt.

Det er ventiler i yttervegger og åpningsbare vinduer. Bør luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

TG2 er vurdert for vegger under terreng, da krav til rømning-, energi og dagslys ikke er tildresstilt.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Gulv i kjellerstue og kjøkken/vaskerom av Otta skiferflis med varmekabler.
Gulv på innredet rom som benyttet til soverom med parkett. På trimrom har gulv blitt foret opp og belagt på nytt med laminat og varmekabler etter vanninnsig etter styrtregn i 2019.

Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.
Det er forelagt radonmålinger som viser verdier godt under tiltaksgrense.

TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke foretatt hullborring i yttervegg for måling etter fukt, da vegger består av Leca/mur. Ingen påforede vegger.

Det er ventiler i yttervegger i tillegg til at det er mekanisk avtrekksventil i yttervegg fra bad. Anbefales likevel regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er oppgdatert i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken i 2007.

Anlegget består av forkrummede vannrør og plast med rør-i-rør anlegg, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ca 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Høiax varmtvannsbereder på 188 liter plassert på vaskerom i kjeller.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via vinduer og lufteventiler i yttervegg vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom, og bad.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilfredsstillende i forhold til forskrifter på byggetid og renoveringstidspunkt, men det anbefales å lufte regelmessig med vinduer for å imøtekomme dagens krav til inneklima.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entre. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Ifølge tidligere salgsprospekt ble det elektriske anlegget lagt nytt i 2007. Tilsyn uten mangler skal ha blitt gjennomført i 2013.

Nåværende eier har fremlagt dokumentasjon på følgende arbeider utført av LUX Elektro:

2016: Innstallerte utestikk og utelampe ved terrasse sørlig hjøre av huset, skiftet baderomsvifte bad 2.etasje.
2016: Ny kurs for CEE-stikk 2x16 med overspenningsvern for elbil (ingen ladeboks montert foreløpig)
2016: Installert baderomsvifte gjestetoalett entre.
2019: Innstallerte varmkabler i rom kjeller (treningsrom). Byttet dimmer 2. etg.
2020: La strømkabel og stikk til dukkestue/kaninhus, monterte stikk utebod, monterte utelamper på gelender kjellertrapp og to utestikk i samme område, stikk bokhylle stue.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg med innbygging av verandaer og inngangsparti til boareal datert 25.03.2013.

LOVLIGHETER:
Byggemeldte godkjente tegninger for plan 1 og 2 er stort sett i tråd med dagens bruk.
Tilbygg mot nord er definert som glassveranda (plan 2) og vinterhage (plan 1). Arealene benyttes som soverom i plan 2 og stue i plan 1.

Det er ikke fremlagt eller funnet byggemeldte godkjente tegninger på PBEs arkiv for kjeller og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer for kjeller.
Det bemerkes at vinduene er for små og for høyt over gulvnivå til å være godkjent til rømning.
Arealene er innredet for varig opphold og skal ha rømningsveier fra minimum annethvert oppholdsrom. Dette er ikke ivaretatt.
Videre er deler av underetasje innredet/ forberedt for mulig utleiehybel. Dersom utleie blir aktuelt må det omsøkes for dette formål.
Bruk av innredede rom i kjeller bør vurderes nærmere opp mot godkjente planer.

RADON:
Det er fremlagt radonmålinger fra mai 2019. Resultatene viser 53-59 Bq/m3 som er godt under tiltaksgrense på 100Bq/m3.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen og noe skrående terreng mot grunnmur fra vestsiden.
2.1	Yttervegger
	TG2 er gitt med bakgrunn av at ytterveggskonstruksjon med laftet tømmer fra 1927 ligger til grunn for oppførte vegger rundt hoveddel, samt manglende påvist lufting og musebånd på utlektet kledning på hoveddel. Forøvrig opplyses om at all ytterkledning er fra 2007 eller senere og fremstår uten skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 er gitt med bakgrunn av manglende snøfangere og korrosjon på beslag.
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da fuger er noe preget av alder, slitasje og svertemerker.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 er vurdert med bakgrunn av bom i flis og slitasje på fuger rundt sluk.
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 er vurdert for vegger under terreng, da krav til rømning-, energi og dagslys ikke er tildresstilt.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 er gitt da oppbygging av kjellergulv ikke er kjent eller mulig å kontrollere.

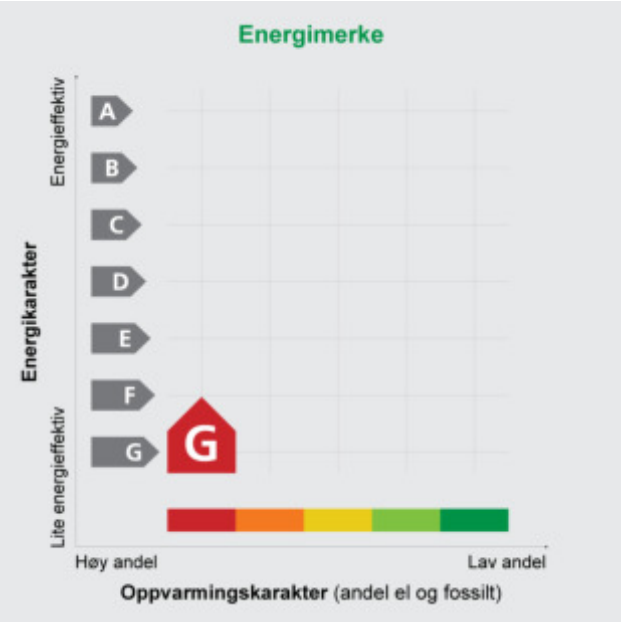
BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Malmøyveien 18B
Postnr	0198
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	196
Bnr.	153
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-973018
Dato	18.02.2019



Innmeldt av	Pernille Olsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malmøyveien 18B
Postnr/Sted: 0198 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.02.2019 10:02:37
Energimerkenummer: A2019-973018
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Pernille Olsen

Gnr: 196
Bnr: 153
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Spangen
MALMØYVEIEN 18B

Dato: 05.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495714
7968930

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.196 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20240805 for MALMØYVEIEN 18B.

GNR. 196 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.07.1947.

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

2257 m²

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

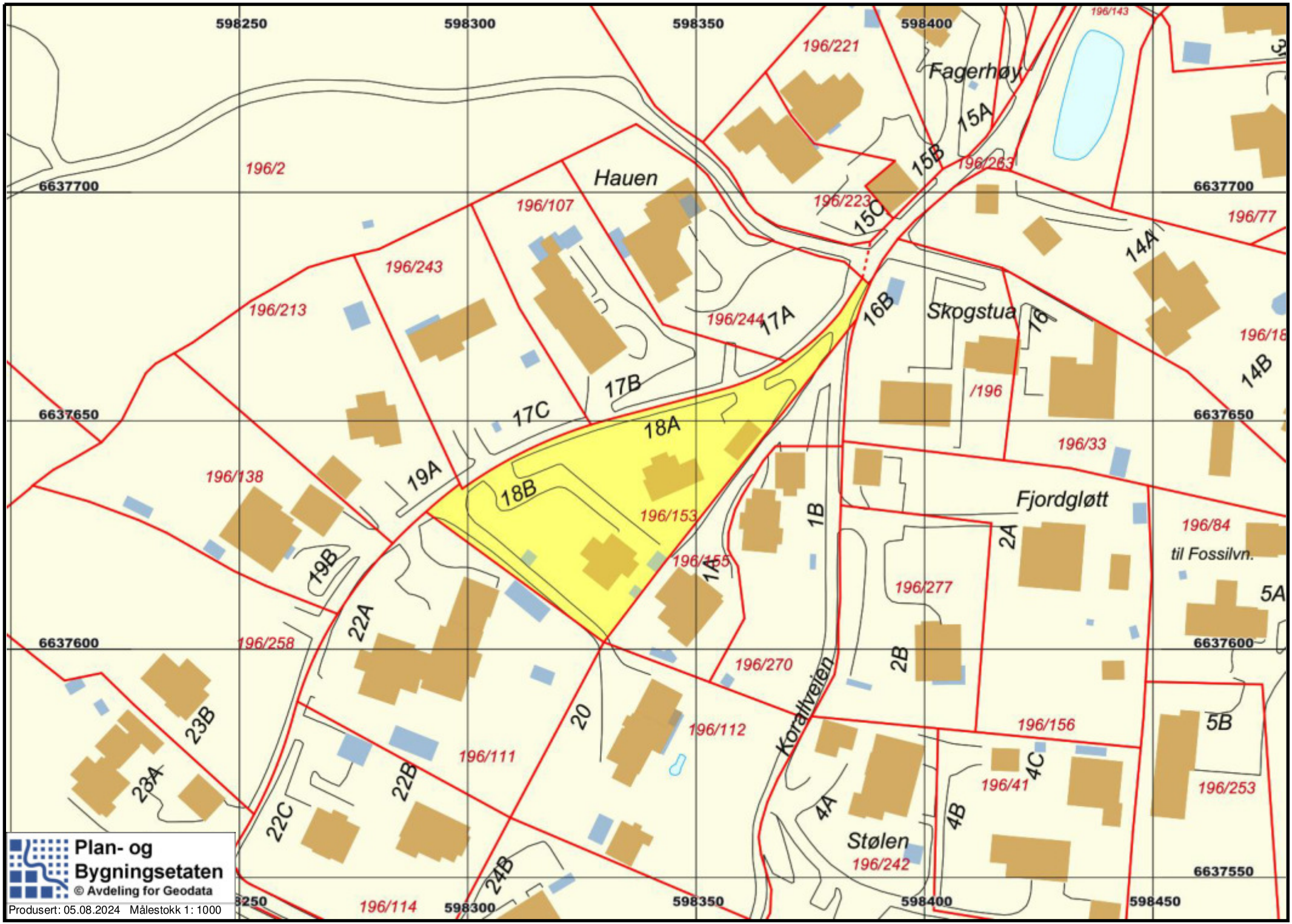
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598250
598300
598350
598400
6637700
6637650
6637600
6637550
196/2
196/107
196/243
196/213
196/138
196/258
196/111
196/114
196/221
196/143
196/263
196/223
196/77
196/244
196/153
196/155
196/277
196/270
196/112
196/156
196/41
196/253
196/242
196/84
196/33
Hauen
Fagerhøy
Skogstua
Fjordgløtt
til Fossilvn.
Stølen
Koraltveien
15A
15B
15C
14A
14B
16B
16
17A
17B
17C
18A
18B
19A
19B
22A
22B
22C
23A
23B
24B
20
1A
1B
2A
2B
4A
4B
4C
5A
5B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.08.2024 Målestokk 1: 1000

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-196/153 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Malmøyveien 18B 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Nordberg Tove Malmøyveien 18 A 0198 OSLO
Eiernavn:	Nordberg Tove

Kommunale avgifter	NOK 47 997,90
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 47 997,90

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**12 026,16**	**0,00**	24060000057579028	11166082	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**12 026,16**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	1 088,00
Renovasjonsgebyr	19 533,10
Vann- og avløpsgebyr	27 376,80
Totale avgifter	**47 997,90**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-196/153/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Malmøyveien 18B 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Haug Elisabeth Ulvik Malmøyveien 18 B 0198 OSLO
Eiernavn:	Haug Elisabeth Ulvik

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 12 837,00
Totalt	NOK 12 837,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	2	**0,00**	**−3 209,25**	24040000154307013	11079384	25.04.2024	27.05.2024
2024	2024	3	**3 209,25**	**0,00**	24060000154307018	11197022	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**0,00**					

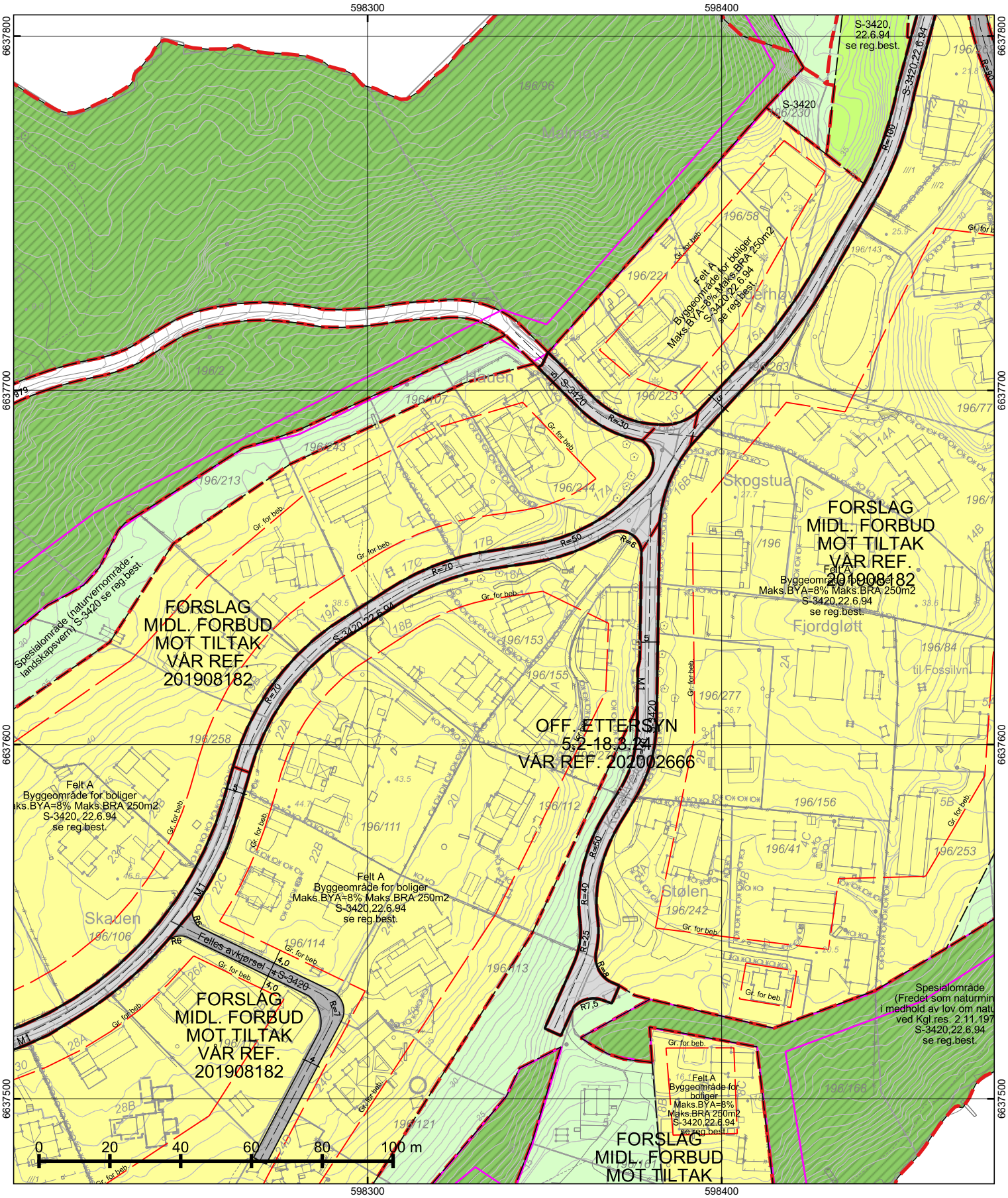
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	12 837,00
Totale avgifter	**12 837,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

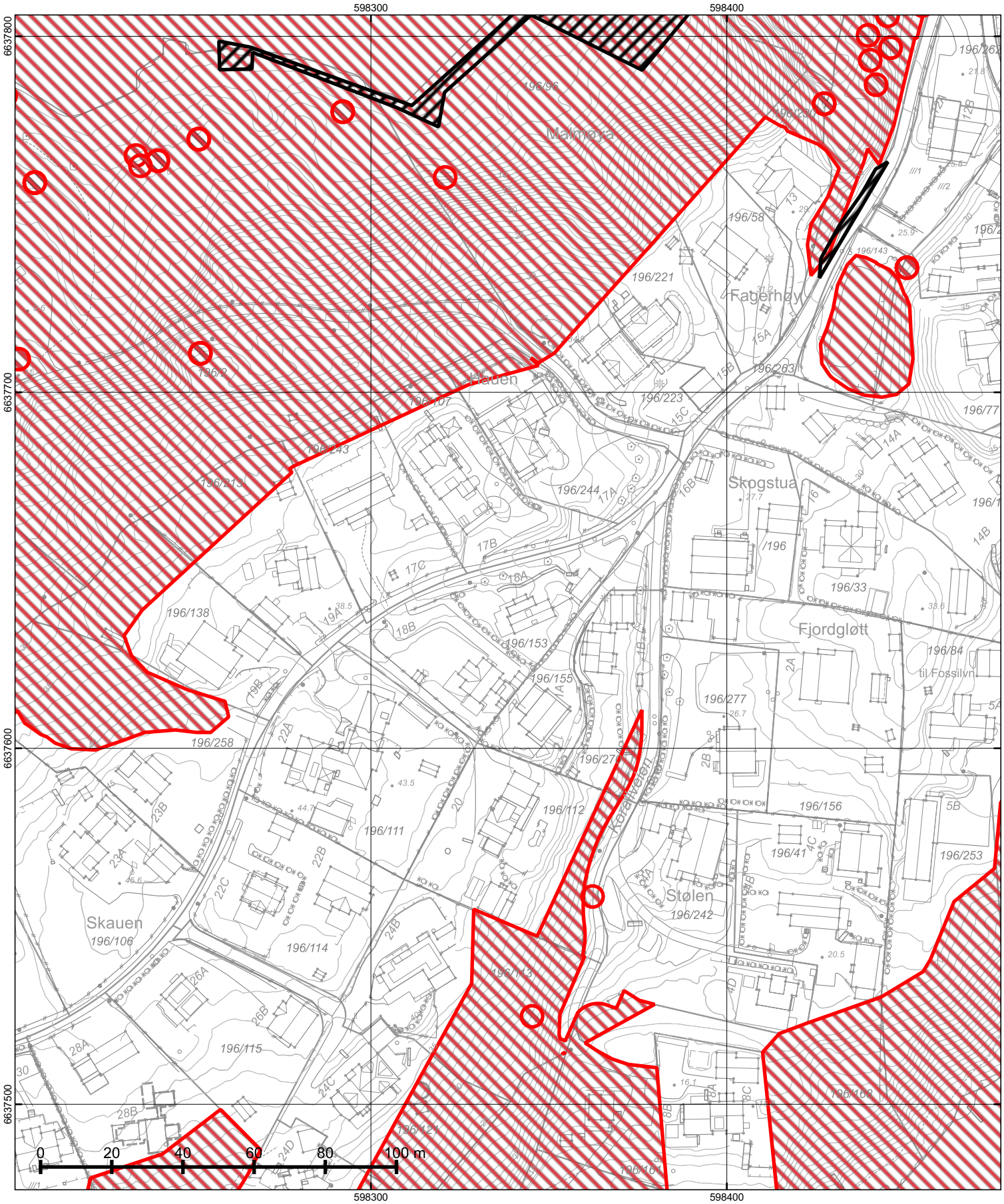
PlottID/Best.nr: 132852/ 86495714
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: MALMØYVEIEN 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 196/153

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

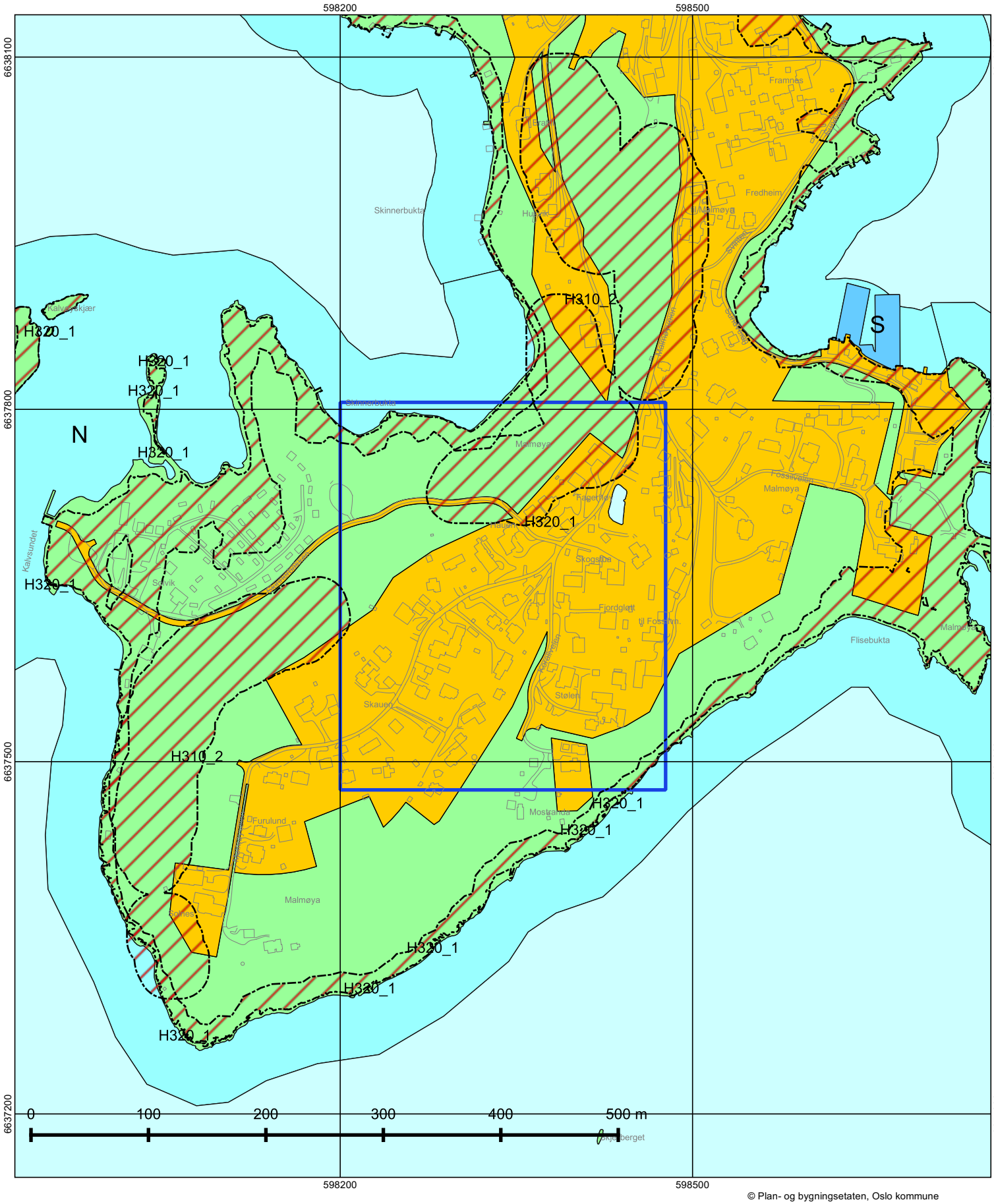
Dato: 05.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132852/ 86495714
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: MALMØYVEIEN 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 196/153

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132852/86495714
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

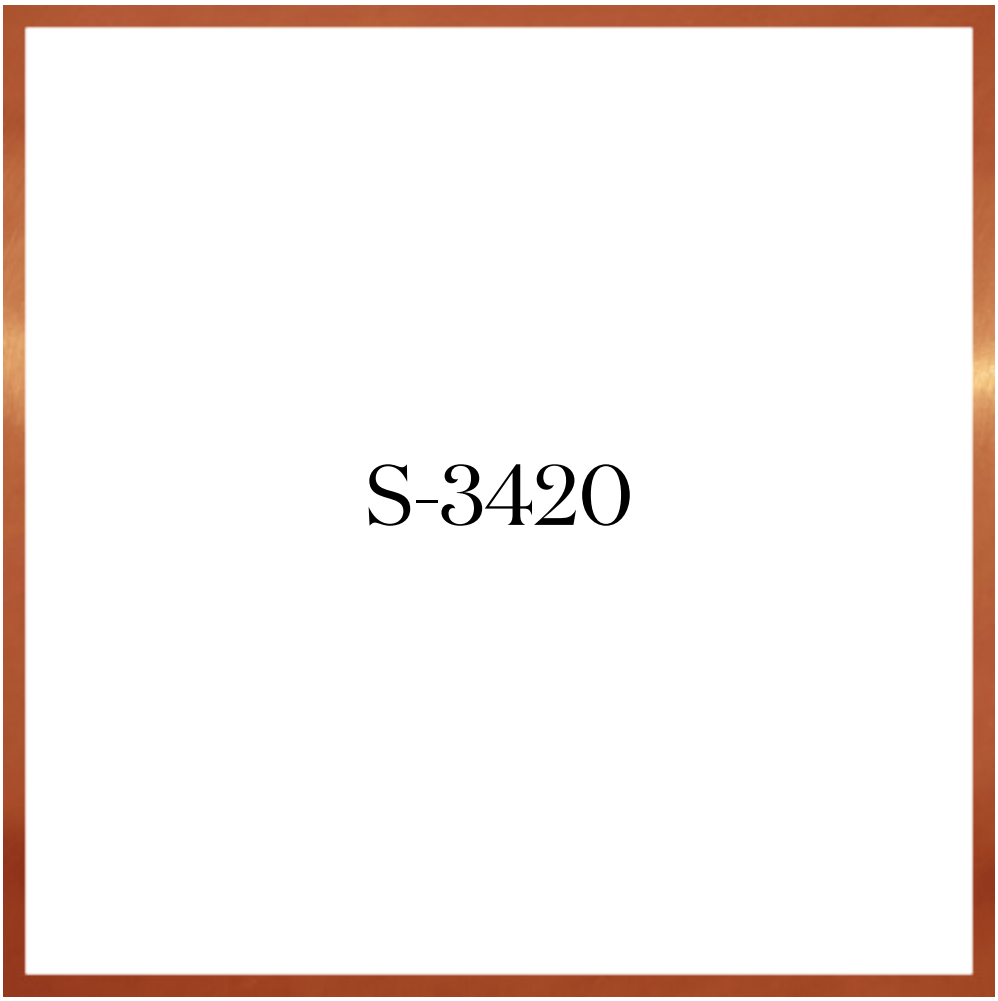
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




S-3420

Oslo

S-3420

Reguleringsplan for Malmøya.

Vedtaksdato: 22.06.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197300012

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: 196/4 m.fl. lagt inn felt avgr. i eiendomsgr.

Knytning(er) mot andre planer: 3495

Dokumentet består av 6 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

ENDRING AV PAR.3 E SAK 34/95 ER INNARBEIDET.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage/vel- og grendehus)
- Byggeområde for allmennyttig formål (idrettshus)
- Spesialområde (naturvernområde) - bevaring (brygger og badehus)
- Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern)/allmennyttig formål
- Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern)
- Spesialområde (fredet som naturminne i medhold av lov om naturvern ved Kgl.res. av 02.11.79)
- Trafikkområde (vei, småbåthavn, småbåtopplag, parkering)
- Friområde (rekreasjon, sti)
- Fellesområde (avkjørsel).

§ 3. Boligområder:
Byggeområde for boliger kan bebygges i maks 2 etasjer inkl. underetasje.

a) Felt A skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)=8%, og med et maks. tillatt bruksareal (BRA) på 250 m2 på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette.
I tillegg kan det oppføres maks. 20 m2 garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m2 må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med). Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1.500 m2.

b) Felt B skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)= 10% og med et maks. tillatt bruksareal på 250 m2 på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette. I tillegg kan det oppføres maks. 20 m2 garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m2 må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med). Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1.000 m2.

c) Den nye bebyggelsen som blir oppført må harmonere med eksisterende bebyggelse i området. Byggemelding for ny bebyggelse skal forelegges byantikvaren.
Ved endring av bestående bygning eller ved oppussing av fasade skal bygningens arkitektoniske karakter så vidt mulig bevares. Byggemelding for slike arbeider på følgende eiendommer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Brattoddveien 3 (gnr..196,bnr.16), Barnålveien 1 (gnr.196 bnr.54), Barnålveien 7 (gnr.196,bnr.37), Barnålveien 12 (gnr.196, bnr.34), Strandhaugen 5 (gnr.196,bnr. 24), Høyboveien 8 (gnr.196, bnr.81), Høyboveien 13, (gnr.196,bnr.165). Skjellveien 8 (gnr.196, bnr.13,32,39), Sundveien 7 (gnr.196, bnr.56), Sundveien 17 (gnr.196, bnr.21), Sundveien 31, (gnr.196, bnr.94), Fossilveien 2 (196, bnr.52,59,89) og Fossilveien 14 (gnr.196, bnr.640).

d) Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en utomhusplan som viser eksisterende terreng med vegetasjon, fysiske inngrep i terrenget og opparbeidelsen av det nye terrenget, i henhold til §69 i plan- og bygningsloven.

e) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel av vegetasjon utenfor grense for bebyggelse skal skje i samråd med etat for miljørettet helsevern ved kontoret for natur og miljøvernsaker. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes. Før en eventuell utbygging kan skje på gnr.196,bnr. 113, 121 og 126 må det fremlegges dokumentasjon om virkninger på skogsmiljøet og lokalklima som kan godtas av miljøetaten. Dette gjelder også for adkomsten til området. På eiendommene **gnr.196, bnr.47, 49** og gnr.196 bnr 113, 121 og 126 skal eksisterende vegetasjon vises på kart i forbindelse med byggemelding. Vegetasjon som på dette kartet er tenkt opprettholdt kan bare fjernes ved byggemelding.

f) Det skal kunne drives nærbutikk på gnr 196, bnr.56, (Sundveien 7).

g) Det skal opparbeides parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 4. Barnehagetomten:
Byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage/vel- og grendehus) kan bebygges i maks. 2 etasjer og maks. bruksareal på BRA 1.200 m2. For parkeringsdekning gjelder § 3 g.

§ 5. Brygger, badehus og båtfester:
På spesialområde (naturvernområde) - bevaring (brygger og badehus) kan det på hver parsell i hvert enkelt tilfelle oppføres brygger som stikker maks. 5 m ut fra land og badehus på maks. 12 m2. Bebyggelsen skal oppføres i samråd med miljøetaten og byantikvaren.
Endring av eksisterende bebyggelse må skje i samråd med byantikvaren.
I naturvernområdet skal vegetasjon og terreng vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter.

§ 6. Trafikkområder:
a) I småbåthavn skal flytebryggene plasseres etter plan godkjent av bygningsrådet. Det skal anordnes parkering for 0.3-04 biler pr. båtplass.
b) Forhagen langs parkeringsplassen ved Sundveien 13/15 skal opparbeides i 3 m bredde før området tas i bruk som offentlig parkeringsplass.
c) Malmøya Vel og veivesenet har vært på befaring på stedet og har i samarbeid kommet fram til plasseringen av møteplassene. Møteplassene er tegnet inn på reguleringskartet før saken sendes til bystyret.
Hovedveiene Sundveien og Malmøyveien skal opparbeides i 4 m bredde med møteplasser, mens den opparbeidede bredden på de øvrige offentlige veiene skal være 3,5 m med møteplass. Sundveien skal opparbeides i 3,5 m bredde fra Høyboveien til Myren. Høyboveien skal i hovedprinsippet opparbeides i 3,5 m bredde med tett frekvens på møteplassene. Der forholdene ikke gir mulighet for den bredden som her er angitt skal man i forbindelse med opparbeidelsen se på muligheten av å redusere bredden på disse stedene. Hovedprinsippet er at Sundveien skal opparbeides mest mulig i 4 m bredder, men at man kan gå ned på bredden på kortere partier.

§ 7. Trafikkområde (småbåthavn/småbåtopplag/offentlig parkeringsplass):
Strandområdet ved Sundveien 13/15 skal benyttes som offentlig parkeringsplass i tiden 15.05. til 01.09.

§ 8. Friområder:
a) For stien over Hallingåsen er det avsatt et 5 m bredt areal hvor den eksisterende stien kan holdes vedlike.
b) På Brattodden og skinnebukta inngår eksisterende bebyggelse i planen. Bebyggelsen tillates nyttet til servering, sjøbad eller andre servicefunksjoner for friområdet og de fredede naturvernområdene.

§ 9. Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern):
Vegetasjon og terreng skal vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med miljøetaten.

§ 10. Fellesområde (avkjørsel):
I. Strandhaugen skal være felles for gnr.196, bnr.15,23,24,26,148 og 183.
II. Skjellveien skal være felles for gnr.196, bnr.7,13,32,29-43,202 og 208.
III. Felles avkjørsel fra Malmøyveien mellom gnr. 196, bnr.114 og gnr.196, bnr-115 er felles for gnr.196, bnr.113, 121, 126 samt evt. fremtidig utskilt parsell av gnr.196, bnr.116.
IV. Felles avkjørsel fra Sundveien og nordover (ved brua) skal være felles for gnr. 196, bnr.30,44,56,179,191,192 og 193.
V Felles avkjørsel fra Fossilveien og sydover skal være felles for gnr.196, bnr.84 og 188.
VI Fossilveien skal være felles for gnr.196, bnr.52,234,232,216,217,6, 207, 210, 9, 86, 84, 188, 218, 77 og 233.
VII Felles avkjørsel fra Barnålveien og sydover skal være felles for gnr. 196, bnr.70 og 97 og gnr.196, bnr.47 og 49.
VIII Felles avkjørsel fra enden av Malmøyveien og sydover skal være felles for gnr.196, bnr.134, 125 og 120 og senere utskilt parsell av gnr.196, bnr.119.

§ 11. Spesialområde (fredet som naturminne i medhold av lov om naturvern):
Fredningsbestemmelsene for Malmøya, vedtatt ved Kongelig resolusjon 02.11.79, gjelder for området. Fredningsbestemmelsene følger reguleringsbestemmelsene som vedlegg.

§ 12.
a) Allmennyttig formål (idrettshus):
Det tillates oppført et klubbhus i en etasje med maks. 150 m2 gulvflate i strandsonen på gnr.196, bnr.197.

b) Spesialområde/allmennyttig formål:
Parkering for idrettshuset tillates på dette sted. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Parkeringen skal vises sammen med eksisterende vegetasjon på situasjonskartet sammen med byggemeldingen for idrettshuset. Vegetasjon som på dette kart er tenkt opprettholdt kan bare fjernes ved byggemelding.

Vedlegg til reguleringsbestemmelsen for S-3420, §11.

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA NATURMINNER MED FUGLELIVSFREDNING I OSLO KOMMUNE

I. I henhold til lov om naturvern av 19.juni 1970, nr.63 § 11, jfr. § 12 og §§ 21, 22 og 23, er ved kongelig resolusjon av 2.11.1979 sju nærmere avgrensede områder av Malmøya med holmer og skjær, i Oslo kommune, fredet som naturminner under betegnelsene Nordre Malmøya naturminne, Malmøya brygge naturminne, Søndre Malmøya naturminne, Kaninøya naturminne, Malmøyskjær naturminne, Malmøykalven naturminne og Hertugskjær naturminne.

I medhold av §§ 9 og 14 er fuglelivet fredet i naturminnene og i ei sone på 50 m fra strandkanten der naturminnene grenser til sjøen.

II. Naturminnene har følgende størrelse og berører følgende gnr./bnr.:
1. Nordre Malmøya naturminne, ca. 27 daa; 196/35, 43, 44, 69, 180, 184 og 185.
2. Malmøya brygge naturminne, ca. 3,8 daa; 196/33, 57, 58, 79, 80, 91, 92 og 156.
3. Søndre Malmøya naturminne, ca. 144 daa; 196/2, 9, 10, 47, 49, 51, 84, 86, 95, 96, 98, 102, 104, 108, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 125, 131, 132, 133, 136, 137, 139, 150, 154, 155, 168, 172 og 181.
4. Kaninøya naturminne, ca. 2,5 daa; 196/159.
5. Malmøyskjær naturminne, ca. 0,5 daa; 196/9.
6. Malmøykalven naturminne, ca. 102 daa; 196/3, 11 og 12.
7. Hertugskjær naturminne, ca. 1 daa; Oslo kommunes eiendom.

III. Naturminnene har følgende avgrensning:
Område I
Eiendomsgrensen for bnr. 44 fra eiendomsgrense mot bnr. 179 til eiendomsgrensen for strandparsellen av bnr. 35 og følger denne først sørover til den bryter 90 grader og deretter videre mot øst og ut i sjøen.

Område II
Eiendomsgrensen for bnr. 80 fra nordligste punkt på felles grenselinje mot bnr. 29 til eiendomsgrense for bnr. 92, følger denne eiendomsgrensen østover til bnr.57, felles grenselinje bnr. 92 og bnr. 57 5 m nordover og så en rett linje 17 m østover til et punkt 6 m nord for den nordre av de vestligste hjørner av hus på bnr. 57 på en rett linje trukket i forlengelsen av dette husets vestligste vegg. Fra dette punkt følges en rett linje sørover til husets overfornevnte hjørne, følger husets vestvegg til det sørvestlige hushjørne, en rett linje i forlengelsen av husets vestvegg til et punkt 4 m sør for dette hjørnet, herfra en rett linje til nordøstlige hjørne av bnr. 91, følger grenselinjen mellom bnr. 91 og bnr. 72 sørvestover, videre eiendomsgrensen for bnr. 79 sørvestover til den bryter 90 grader og videre mot sørøst og ut i sjøen.

Område III
Fra sjøen sørover langs østlig kant av Ormsund Roklubbs støpte anlegg for vedlikehold av båter, til klubbhusets nordlige hjørne, langs husets nordøstlige og senere sørøstlige vegg til bygningsanlegget krysser eiedomsgrensen mellom bnr. 8 og bnr. 181, herfra langs grenselinjen til sørligste hjørne av bnr. 8, herfra over bnr. 181 en rett linje til et punkt 25 m øst for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mellom bnr. 181 og bnr. 9, målt langs grenselinjen. Deretter følges felles eiendomsgrense for bnr. 181 og 9 østover mot sjøen til et punkt hvor oppbygd mur ca. 50 m øst for beboelseshus på bnr. 9 krysser grensen, videre langs muren sørover og en rett linje fra sørenden av muren 25 m sørvestover til toppen av fjellknaus, herfra en rett linje til et punkt 75 m sør for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mot bnr. 10, målt langs grenselinjen. Deretter følges eiendomsgrensen for bnr. 10 til et punkt på grenselinjen mellom bnr. 10 og bnr. 86 25 m sørøst for knekkpunkt på denne linjen og herfra over bnr. 86 en rett linje inntil sørøstre vegg på sørligste sommerbolig og videre til grenselinjen mot bnr. 33 til et punkt 2 m sørøst for sørligste knekkpunkt på

denne, målt langs linjen. Videre følges en rett linje over bnr. 33 til eiendomsgrensen mot bnr. 84 til knekkpunkt på kote 14 og videre over bnr. 84 til felles grensepunkt mellom bnr. 84, 41 og 168. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 168 "rundt" bnr.98 til et punkt 50 m sør for nordøstlige hjørne av bnr. 98 langs grenselinjen mot bnr. 168, videre en rett linje over bnr. 98 til et punkt 35 m sør for felles grensepunkt for bnr. 98, 161 og 95, målt langs grenselinjen, herfra en rett linje til et punkt 10 m nord for sørligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr.95 og 181, målt langs grenselinjen. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 181 først nordover, deretter vestover og så sørover til vestligste hjørne av strandparsellen av bnr. 112, en rett linje fra dette hjørne over bnr. 123 til nordøstlig hjørne av bnr. 132, eiendomsgrensen for bnr. 132 vestover og eiendomsgrensen for bnr. 133 videre vestover til nordøstlig hjørne av bnr. 136, langs nordøstlig eiendomsgrense av bnr. 136. Over bnr. 125 en rett linje fra nordligste hjørne av bnr. 136 til østligste hjørne av strandparsellen av bnr. 120, videre nordøstlige eiendomsgrense for strandparsellen av bnr. 120, bnr. 172 strandparsellen av bnr. 137, bnr. 116 og bnr.115. Fra nordligste hjørne av strandparsellen av bnr. 115 følges eiendomsgrensen for bnr.108 først østover, deretter nordover til grenselinjen mot bnr. 137, følger denne nordvestover til grenselinjen mot 102. Eiendomsgrensen for bnr. 102 følges nordøstover til bnr. 2, videre den sørøstre eiendomsgrense for bnr. 2 til eiendomsgrense for bnr. 96 og så dennes sørøstre eiendomsgrense til eiendomsgrensen mot bnr. 47, 49. Herfra en rett linje over bnr. 47, 49 nordvestover til nordligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr. 47, 49 og bnr. 96, denne eiendomsgrensen følges nordvestover og ut i sjøen.

Område IV
Hele Kaninøya.

Område V
Hele Malmøyskjæret.

Område VI
Hele Malmøykalven.

Område VII
Hele Hertugskjæret.

Grensene for naturminnene er inntegnet på kart i målestokk I:1000 og I:5000, datert Miljøverndepartementet, oktober 1997. Karta oppbevares på Byplankontoret i Oslo kommune, hos stadsfysikus i Oslo og Miljøverndepartementet.
De nøyaktige grenser skal avmerkes i marka.

IV. Formålet med naturminnene er:
a) å bevare verdifulle geologiske forekomster bestående av fossilførende, lagdelte bergarter som skifer, kalksteiner og sandsteiner av høg vitenskaplig og pedagogisk verdi.
b) å bevare særpregede og interessante botaniske forekomster.
Formålet med fuglelivsfredningen er å bevare områder som har stor verdi som tilholdssted, beite- og hekkeområde for en rekke fuglearter.

V. .

1. Berggrunnen er fredet mot enhver form for inngrep. Det er således forbudt å ødelegge grunnens naturlige overflate ved å slå hakke, bore o.l. Enhver tildekking av berggrunnen med stein, mur, ulike fundamenter o.l. er forbudt.

2. Tiltak som vil endre eller innvirke på de naturgitte forhold er forbudt, herunder
- oppføring av anlegg og bygninger
- bygging og utvidelse av veger og brygger
- etablering av marinaer
- utførelse av sprengnings-, gravnings- eller fyllingsarbeider
- tømming av fyllmasse
- utslipp av giftstoffer og oljeholdige væsker
- utslipp av ny kloakk
- henleggelse av søppel

3. Plantelivet er fredet mot all ødeleggelse utover det som følger av lovlig ferdsel, jfr forøvrig punkt 9 og 10. Forbudet gjelder ikke plukking av bær og sopp og tiltak i medhold av punkt VI.

4. Ville fugler, herunder deres reir, egg og unger er fredet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse.

5. Oppsetting av båtfester er forbudt. Utlegging av fortøyningsbøyer i sjøen innenfor 50 m fra strandkanten er forbudt i naturminnene III, IV, V, VI og VII. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

6. Det er forbudt utover 1 døgn å forankre eller hensette båt i naturminnene og i ei sone på 50 m ut fra strandkanten. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

7. Departementet kan dispensere fra bestemmelsene i nr. 5 og 6 for 1 år om gangen.

8. Bålbrenning er forbudt.

9. Teltslagning er forbudt utenom det avsatte området på bnr. 102 i Søndre Malmøya naturminne.

10. Av hensyn til fuglelivet er all ilandstigning og ferdsel på Kaninøya, Malmøyskjær og Hertugskjær forbudt i perioden 15. april - 15. juli.

11. Regattaer, idretts- og andre større, offentlige arrangementer kan bare arrangeres etter tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

12. All kjøring og parkering av motorkjøretøyer utenom veger og regulerte, opparbeidete parkeringsplasser er forbudt med unntak for;
    a. Kjøring og parkering på privat eiendom for fastboende, hytteeiere og leiere, samt deres besøkende.
    b. Bruk av motorkjøretøy i brann-, ambulanse-, politi-, oppsyns- og skjøtselsøyemed.
    c. Parkering ved Skinnerbukta på område spesielt avmerket til dette formål.

VI. Den skjødsel som er nødvendig for å oppfylle fredningsformål skal kunne utføres av forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer. Skjødselen skal skje etter plan godkjent av Miljøverndepartementet.

VII. Forvaltningen av bestemmelsene for naturminnene tillegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

VIII. Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskaplige undersøkelser og arbeider eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i spesielle tilfeller når det ikke strider mot formålet med fredningen.

BYGGEANMELDELSE 1924

Parcel 18 a av bnr 1

196 Bnr.
Kartblad
Bilag nr. 2

Byggeanmeldelse

4782. 1924
28/10 24
4.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. 196 bruks-nr. 1.
parcel av nr. 18 a og 18 b ved Malmsen
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

AKER HELSERÅD
JOURNAL NO. 1476
1925

Vedlagte tegninger. 2 tegninger viisende plan, snit fasade og situationsplan ~~til 2 hus~~.

Bygningens flateindhold
Hovedbygning 42 m²
Uthus 6 m²
tilsammen 48 m²

Bygningens bestemmelse Beboelseshus (Sommerhus)

Bygningens høide 8 m. til mønne

Etagernes antal og høide 2 etager - 2.60 og 2.80.

Grundens beskaffenhet Fjeld

Kloak og drainering Offentlig kloak finnes ikke i nærheten ifl. forskrifterne

Fundamentering og kjeldermure Støpte mure 40 cm. tykke. Ikke kjeller

Isolation Ifl. forskrifterne

Bygningsmateriale Lafteluis. Brødum Hans system.

Bl. nr. 525.

Indredning i kjelderen Ingen Kjelder

Indredning paa loft Ingen

Trappeantal 1 trappe

Taktækning Tjæbrede materialer iføl. forskrifterne.

Antal piper Ingen

Antal tilhørende ildsteder Ingen (Elektrisk fyring)

Trukne røkrør Ingen

Særegne konstruktioner Ingen

Lokum Tjærskildt hus utenfor.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. Ingen

Aker den 28 de oktober 1924.

Eierens navn:

Herbrand Hagen
Grousm 16

Anmelderers navn og adresse:

Herbrand Hagen
Grousm 16

Ansvarshavende:

Kristian Herbjørnsen

HERBRAND HAGEN
Urhandel en gros
Telefoner: 11548 - 62324

Oslo den 22/10 1929.
GRENSEN 1 B.

Hr. Sekretær Skallerud

Aker byggnemnd.

Ad. Gnr 196 Br. nr 110
Sydskogen Akersnes

Som de muligens erindrer skrev jeg eiendommen til den innledning en erklæring om vedlikehold av et felles vannhus som er tillatt oppført paa ovennevnte tomt, der er delt i to og hvor del leverjegard og med det felles vannhus i delelinjen. Nu har skjøtedeling av disse to parseller paagaat og denne erklæring om vedlikehold av fellesvannhuset har brakt — saken til at strande. Vær saa snill hr. omgaaende at gi mig et ikkart tilbud denne erklæring som fornuftig skal tinglyses saa jeg foreligge saken i orden.

Gnr 196 Br nr 110.
nr 18a | nr 18b
Vannhus
Vannledning | Vannledning

Foreligger Sak om hvorledes utkl. skal lyde. (Brandgaat. 2) Sak ingen Herbrand Hagen. og det blev avtalt at Herbrand H. skal komme med nyt forslag til plassering av vannhus.

4/11-29 A W.

Herbrand Hagen
URE EN GROS
TELEFONER: 11548 · 62324

Akers Bygningsvæsen
Gnr. 196 Bnr. 110
Bilag nr. 1

Oslo, den 1/6 *1932.*
Grubbegt. 4

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 3690 · 1932
Bet. 2/6 3
Antal Bilag:

Akers Bygningsvæsen

Ad uthusets flytning paa Gnr.196 bnr.110 Malmøen.

Idet henvises til vedlagte skr. fra Reguleringschefen i Aker av 10/12_29 angaaende fellesuthuset som ved opførelsen har faat en feilagtig beliggenhet i sin almindelighet og som staar tvers over delelinjen og vanskeliggjør skjyldelingsforretningen.

Som løsning paa denne sak tillater jeg mig at foreslaa følgende: Fellesuthuset trækkes helt i den stand det nu befinder sig ned paa parsel nr. 18a og tjener som uthus der. Som det fremgaar av skitsen, faar det her en tilbaketrukket plads. Det blir liggende i en slukt godt sjult av kratskog. Paa parsel 18b opføres et uthus av den vanlige type og plasseres paa tomten paa et tilbaketrukket sted som paa vedlagte skitse anført. Man søker herved om tillatelse til at foreta nevnte forandring saasnart dertil gives anledning.

Skitse følger

Ærbødigst

Jnr. 1889-32
Bilag nr. 1.
REGULERINGSSCHEFEN I AKER

Herbrand Hagen

Oversendes hr. reguleringschefen.

Bygningschefen i Aker den 10 juni 1932.

Joh. L. Munch

Fra
Reguleringschefen i Aker
Telefon 27444 — 25487
Ekspedisjonstid Kl. 11—2

Akers Bygningsvesen
G. nr. 196 B. nr. 110
Kartblad
Bilag nr. 17

Adresse: Heimdalsgaten 11

Den 24 mars 19 33

Ad. jnr. 1889/32

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01435 * 25.MRS.1933
ANTAL BILAG 3

Herr bygningschefen i Aker

Ad uthus på gnr. 196, bnr. 110

I anledning vedliggende skrivelse av 1/6.1932 fra Herbrand Hagen med forslag til plassering av uthus på tomt 18 a og 18 b. av ovennevnte eiendom.skal meddeles, at eiendommen blev befaret den 25/6.1932.

Nuvær nde uthus ligger meget uheldig til, idet de ligger høiere i terrenget enn våningshusene og like ved hovedinngangene.

Ved et arrangement som av eieren antydet vil vesentlige fordeler opnåes for begge parseller, og anbefales følgende ordning:

Fellesuthuset plasseres på parsell 18b, 20 meter fra grensen mot parsell 18 a, og 9 meter fra våningshuset.På parsell 18 a opføres nytt uthus 6,5 meter fra grensen mot parsell 18 b, og 9 meter fra våningshuset.

Uttalelse fra naboer må innsendes før saken endelig avgjøres.

Sigurd Nielsen

Sendt 27/5 33 H

AKER BYGNINGSKONTROLL
10195 - 11. JAN. 1945
196 Bnr 110
31

Akers Bygningsvesen.

Ad, G. nr.196 Br,nr.110 Parsel 18 a og 18 b. Malmøya.

På dette g,nr 196 br,nr,110 blev der i 1923 opført 2 våningshuse på samme parsel under forutsetning,at tomten senere skulde skyldeles frahverandre i to dele. Men der blev opsat et fellesuthus tvers over delelinjen og man opdaget efterpå,at det for skyldeling fordres illfast mellemvegg mellem naboene.

Nu er jeg i besiddelse av dispensasjon fra lovens krav om murvegg,når veggen ellers gjøres illfast ved rabbispuss etc,

I denne krigens tid har det ikke været å opdrive matrialer så jeg har kunnet få gjennemført dette,men nu er tiden inne til å få det i orden.

Spørsmålet gjelder om det ærede bygningsvesen er villig til å godta Eivronplater istedet for rabbispuss. Veggen under er plan 3 toms plankevegg.

Da jeg i disse dage arbeider med saken er jeg serdeles taknemmelig forå få underretning så snart som mulig.

Ærbødigst

Gimle Terasse 8.

Kpk
19/1964

Akers Bygningsvæsen
G. nr. 196 B. nr. 1
Kartblad Pasc 18 a og 18 b
Bilag nr. 9

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 1446
1925.

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 330 9. 6925
Det. 26/6 925
Antal Bilag: 9

Til Kongen.

Dispensationsandragende
for lysplads ved beboelsesrum

Jeg tillater mig herved i ærbødighet at anmode om dispensation fra bygningslovens § 33, med hensyn til lysflaten i rummene i 2den etage paa den tidligere anmeldte bygning for vaaningshus paa g.nr. 196, b.nr. 1, parcel 18 a og 18 b, eier Herbr. Hagen Malmöen.
Tegningen viser en lysflate 1/12 av gulvflaten.

I ærbødighet
Kirsten Sand

Helseraadet.
27/6-25

G.nr. 196	B.nr. 110
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1782. 1924
Dat. 26/10 24
Antal Bilag: 4.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

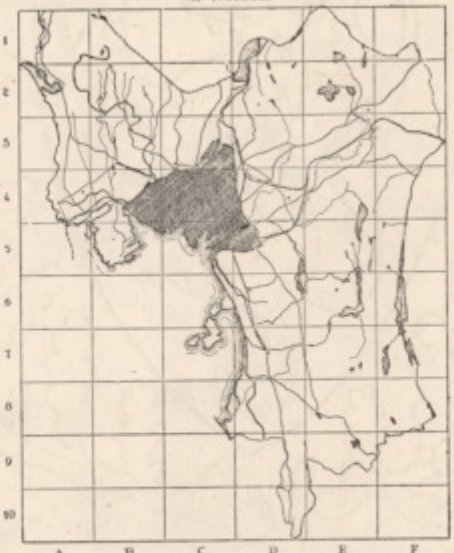
angaaende Garmagning · uthus

Eier:
Herbrand Bergen,
adr. Grandsen 1b.

Anmelder:
– dr. –
adr.

Sted:
Malmsen Gaks Akr.
Parcel nr.: 18a.
av 6 no 1
Tomt nr.:
til

AKERS BYGNINGSDISTRIKT
M = 1 : 500 000



Akers Helseraads stempel
AKERS HELSERAAD
NO. 1442
19 25.

Akers Reguleringsvæsens stempel

26/2-1926. 18/141. 81 okt.-m. 1926 Vaaningshus (uthus m.fl.)

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den 30 oktober 1924

Anvendes ikke tegn 7/11 24
T. f. for-Sand.

Vaste Reguleb 9/12 24.

Bygningernes beliggenhet som angit paa
Situ. pl. bil 5 godkjendes paa betingelse av at
avstanden til nabo er mindst 6 m. Om
utbyggelse sammenbygning i nabogrensen
avgis vanlig tinglyst erklæring. Francisco,

REGULERINGSCHEF
19/12 24
AKER

Nordstrand
Ullern helsted
kgl. res. 4/6 20.

Hoffmo.

N. Ka.
Forutsatn. begge husene a 6 bygges samtidig.
19/1-25
Situ pl. sendt overtrykj. /12.24.

196-1, parcel 18 A.
Bilag 5.

Ad. vaaningshus og uthus paa Malmøen, Østre Aker,
tilhørende Herbrand Hagen.

Bygningernes beliggenhet som angit paa situationsplanen (bilag 5) er godkjendt av Akers reguleringsvæsen paa betingelse av at avstanden til nabo er mindst 6 m. Om uthusenes sammenbygning i nabogrænsen avgis vanlig tinglæst erklæring. Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

I henhold hertil approberes anmeldelsen med nye tegninger (bilag 5) paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa føres ned paa fast fjeld. Hvor der ikke er kjælder maa der være et mindst 60 cm. høit aapent rum og grundmurene maa forsynes med de for luftcirkulation nødvendige aapninger Bjælkebærende mellemvægger og trapperumsvægger maa understøttes av mur fra grunden av. Gjennemsnitshøiden i 2den etage maa være mindst 2,5 m., høiden ved væg mindst 1,5 m. Skraataknene sammesteds maa forsynes med dobbelt panel og papmellemlag. Aapninger A maa være 2,0 m. brede uten dør. Høiden ved B maa være mindst 1,10 m.

Den effektive lysflate (glasflaten) maa være mindst 1/10 av gulvflaten.

Priveterne maa indredes efter vedlagte regler.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle byggeregler.

Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for gateoparbeidelsen vedlægges.

Det forutsættes at bygningerne opføres samtidig med de anmeldte bygninger paa parcel 18b. Den av reguleringsvæsenet krævede tinglæste erklæring maa indsendes.

Byggearbeidet tillates ikke paabegyndt og byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinden anmelder eller eier har indsendt bevidnelse fra overingeniøren i Aker om at veisporsmaalet er i orden. Situationsplanen er i den anledning oversendt Akers overingeniør.

Erklæring fra en av Akers bygningskommission godkjendt ansvarshavende maa indsendes.

Bygningschefen i Aker den 9de januar 1925.

r. Herbrand Hagen,
rænsen 1 B.

Sendt 9/1.25.

Kort samt kloakforesp. sendt K. Herbjørnsen 23/4.25. GJ.

Oversendes Akers helseraad under henvisning til bilag 9.

Akers bygningschefs kontor 29. juni 1925.

for bygningschefen

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker.

Saken behandledes i helseraadsmøte 6/7 1925.

Der fattedes saadan beslutning:

"Helseraadet kan gaa med paa andragendets innvilgelse under forutsætning av at den direkte lysflate ikke blir mindre end 1/12 av gulvflaten."

AKER HELSERAAS 9 juli 1925.

J. Kahrs.

Ad. Tvaaningshus paa Malmöen, Östre Aker, tilhörende Horbrand Hagen.

Deres andragende angaaende lysflaten har været forelagt Akers helseraad, som i möte den 6.ds. har fattet saadan beslutning :

"Helseraadet kan gaa med paa andragendets indvilgelse under "forutsætning av, at den direkte lysflate ikke blir mindre end 1/12 av "gulvflaten.

Akers helseraad 9. juli 1925.

J. K a h r s (sign)."

Bygningschefen i Aker, den 16 juli 1925.

Joh. L. Aasen

Arkitekt fröken Kirsten Sand,

Adr. Akers reguleringsvæsen.

sendt 16/7-25.

MK

196-1, parcel 15 A og 15 B. S.

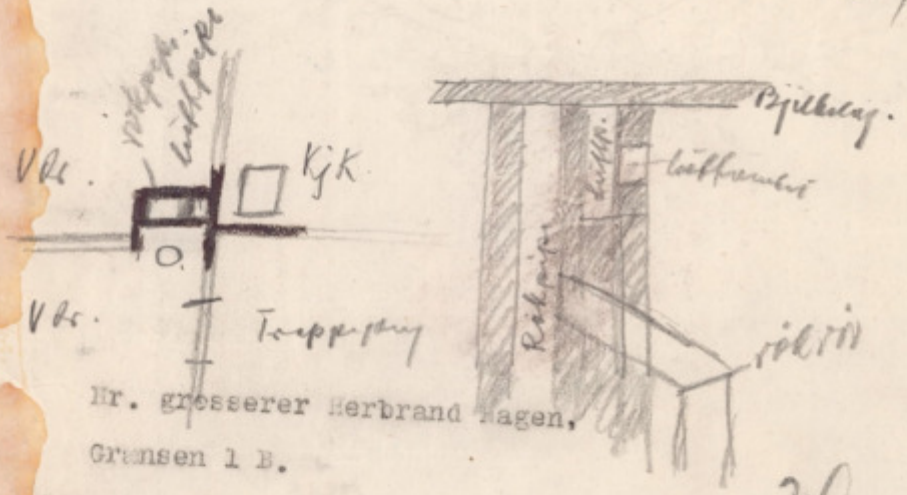
Ad. 2 vaaningshus paa Malmøen, Østre Aker, tilhørende Herbrand Hagen.

Anmeldelsen av opførelse av røkpipe approberes paa betingelse av, at pipen fundamenteres fra grunden og at bygningslovens bestemmelser forøvrig befølges. Ved siden av røkpipe maa anordnes luftpipe.

Det maa paasees at røkpipen faar lovlig tversnit, kfr. punkt 9 i vedlagte specielle byggeregler.

Av hensyn til at den gjennemgaaende tvervæg i 2den etage ikke ligger over væg i 1ste etage maa pipen placeres som vist paa tegningen. Luftpipen maa lægges nærmest kjøkken. Da det er forbudt at trække røkrør gjennem luftpipe maa nederste del av luftpipen mures kompakt saa røkrøret fra komfyr i kjøkken kan føres direkte til røkpipe som antydet paa hosstaaende rids. Det maa paasees at ildsteder faar lovlig avstand fra træverk.

Bygningschefen i Aker den 24 mars 1926.



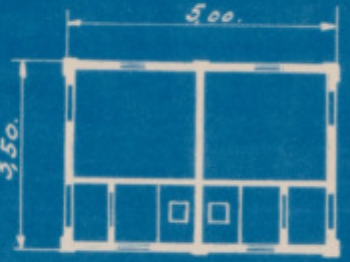
Hr. grosserer Herbrand Hagen,
Grænsen 1 B.

24

Sendt /3.26.

GODKJENTE TEGNINGER 1924

06198 25 AUG. 1942
196 110
27







Gnr. 196, bnr. 110.
Malmøen.
Uthus for parsell 18a og 18b

Nuvarende fellesuthus.

196 nr 1.
5 Strøm 18a

Aker Byggingsnemnd
Jnr. 8730
Lnr. 1841
Antal Bilag

AKER HELSERÅD
KVITRAL NR. 1434
35

Dn Attest 22/25 ND



mot nabotomt. syd vest



mot vest



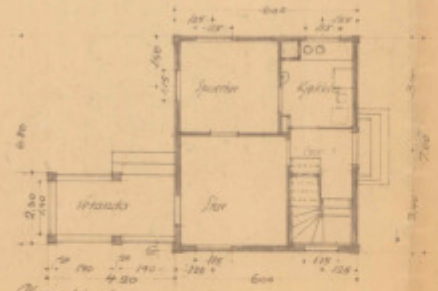
mot gaardsplass



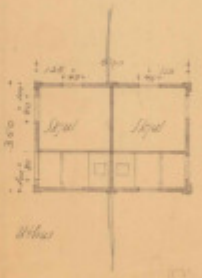
mot haven nord-øst



skal 1:500



Plan 1ste etage



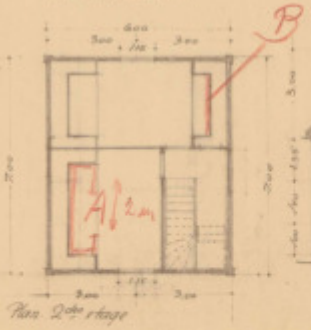
Uthus



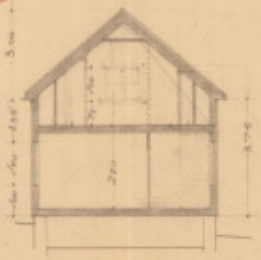
Uthus



Uthus



Plan 2det etage



Snit

Hus paa Malmøya
for av Ferdr. Hagen

skal 1:100

Disse tegninger begjæres
tilgjenne for utførelsen
(eksemplarene annulleres

Kristen Sund 28-11-24
arkitekt

GODKJENT MELDING - TILBYGG BOLIG - 2007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jean og Petter Allegre
Malmøveien 18B
0198 OSLO

Dato: 10 JAN. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200700422-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALMØYVEIEN 18B	Eiendom:	196/153
Tiltakshaver:	Jean og Petter Allegre	Adresse:	Malmøveien 18B, 0198 OSLO
Søker:	Jean og Petter Allegre	Adresse:	Malmøveien 18B, 0198 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - MALMØYVEIEN 18B

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig datert 10.01.2007, mottatt 10.01.2007, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig. BRA er oppgitt til 28 m^2.

Gjeldende regulering
Gjeldende reguleringsplan er S-3420, vedtatt 22.06.1994. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- ogbygningslovens§74.2, og estetiske krav er ivaretatt gjennom utforming og tilpasning til eksisterende bolig og omgivelsene. Tiltaket anses å tilfredsstille de lovfestede krav.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 23.12.2006 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

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

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

FERDIGATTEST - TILBYGG 2013

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Asle Eidsvold Byggefirma AS
Byfogd Pausgt. 10
3717 SKIEN

Dato: 25.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201204288-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Arne Lærkerød | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALMØYVEIEN 18B	Eiendom:	196/153/0/0
Tiltakshaver:	Eigil Gjelsvik	Adresse:	Malmøyveien 18 B, 0198 OSLO
Søker:	Noark Arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - MALMØYVEIEN 18 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.03.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201204288			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A4.172	10.02.2012	1/9
Plan 1 og 2 etasje	A4.001	10.02.2012	1/11
Fasade nord og vest	A4.171	10.02.2012	1/12
Fasade sør og øst	A4.172	10.02.2012	1/13

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

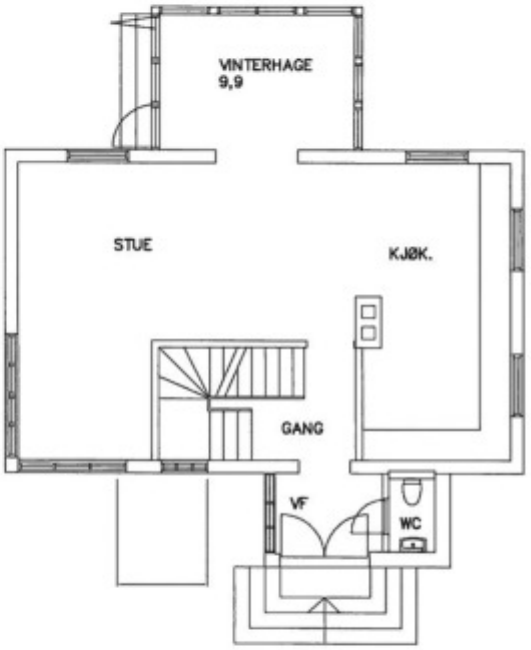
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.03.2013 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder

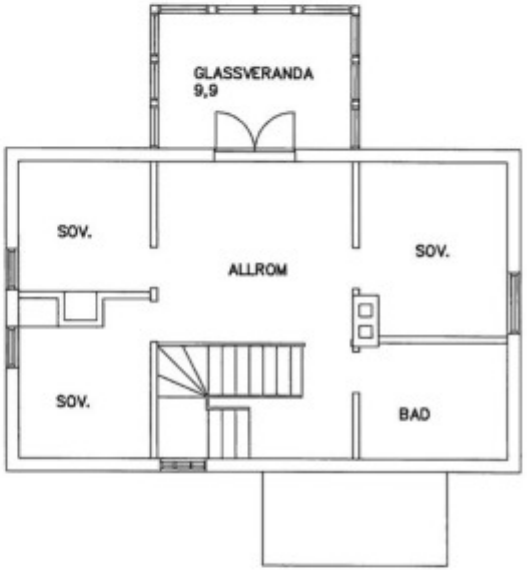
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Eigil Gjelsvik, Malmøyveien 18 B, 0198 OSLO, eigil_gjelsvik@hotmail.com

TEGNINGER



PLAN 1.ET.



PLAN 2.ET.

Tegn.nr.: A4.001

BYGGEPLASS: MALMØYVEIEN 18 B
EIENDOM: Gnr. 196 Bnr. 153
KOMMUNE: OSLO

FASE: SØKNAD OM TILTAK
TILTAK: FASADEENDRING

TILTAKSHAVER:
Eigil Gjelsvik
Malmøyveien 18 B
0198 OSLO
Tel. 993 06 028

Ansv. søker:
noark arkitekter as
Maridalsveien 29
0175 OSLO
Tel. 959 21 477
Org.nr.:981 609 395

PLAN

MÅLESTOKK - 1:100
DATO - 10.02.2012

Sign. PKT

PROSJEKTNR.: 1203

REVIDERT:

noark arkitekter as

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:
Malmøyveien 18B
Gnr. 196 Bnr. 153 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0469

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02
E-post: mick.rodsten@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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