PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KJELSÅSVEIEN 131C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysningsbrev kommunen

Ferdigattest/Diverse om garasje

Byggetegninger og Servitutter

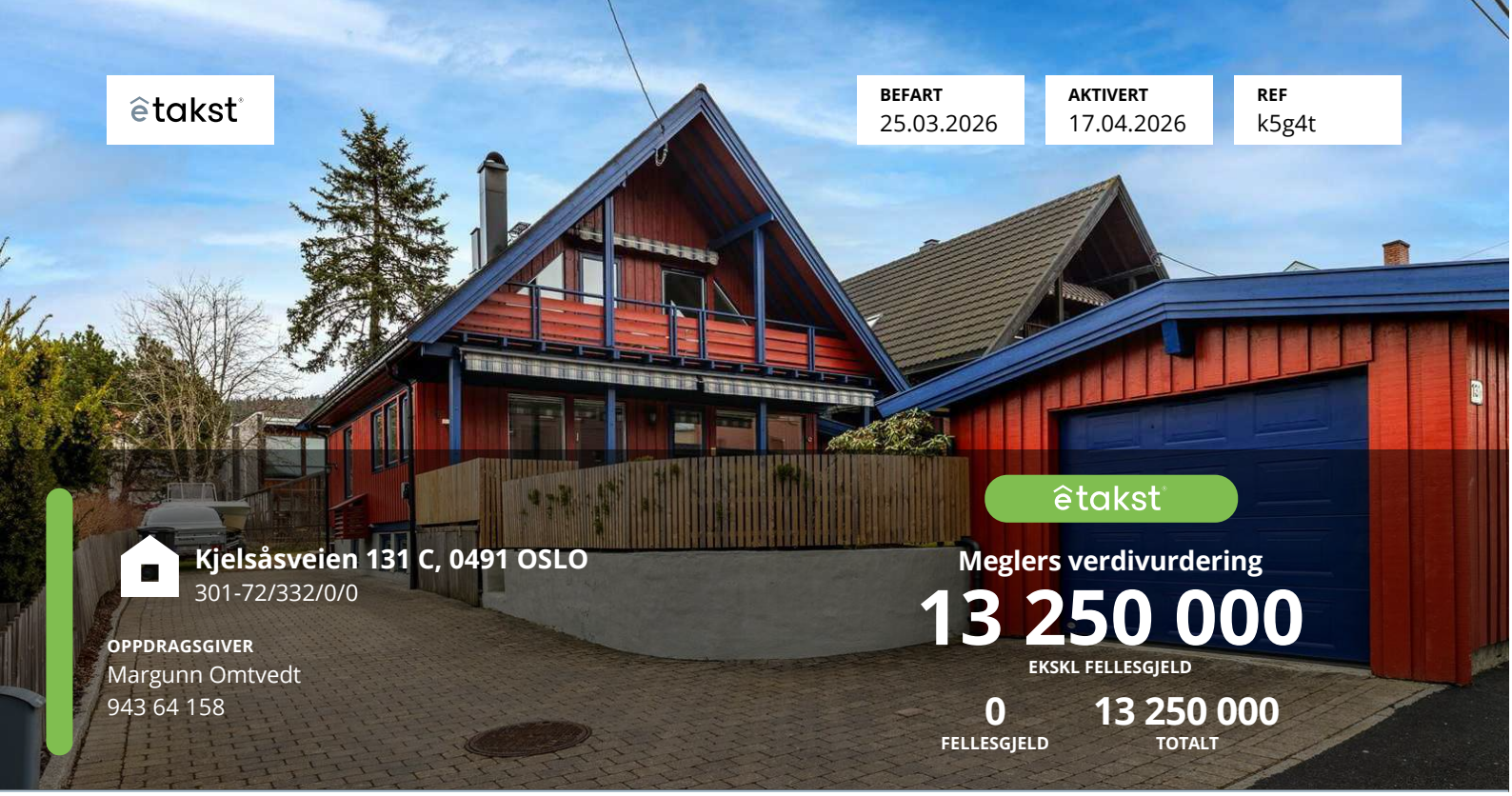
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Ligningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
25.03.2026	17.04.2026	k5g4t

Kjelsåsveien 131 C, 0491 OSLO
301-72/332/0/0

OPPDRAGSGIVER
Margunn Omtvedt
943 64 158

etakst

Meglers verdivurdering

13 250 000

EKSKL FELLESGJELD

0	13 250 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	396 m2
Byggeår	1983
Soverom	4
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	167 m2	TBA	49 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	19 m2	ALH	- m2

Energimerke	E

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Kjetils Vei 2, 0494 Oslo	28.05.2025	14 600 000	0	14 600 000	1969	171 m²
Sømveien 6C, 0493 Oslo	05.06.2025	11 400 000	27 680	11 427 680	1957	133 m²
Solligrenda 22, 0491 Oslo	17.09.2025	13 650 000	0	13 650 000	1985	152 m²

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på idylliske Kjelsås. Nærhet til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Kort vei til flere barnehager, Kjelsås barneskole og Engebråten ungdomsskole. Nærheten til Nordmarka gjør Kjelsås til et populært område for aktivitetslystne i alle aldre. Eneboligen har en flott skjermet hage og inneholder: 1. Etg. Entré, gang, kjøkken, wc, stue 1 med utgang til terrasse og stue 2. 2. Etg. Soveromsgang, innredet rom og 4 soverom Kjeller: Vaskerom, bad/wc, gang, hobbyrom og 2 boder. Utvendig bod. Garasje og parkering på gårdsplass.

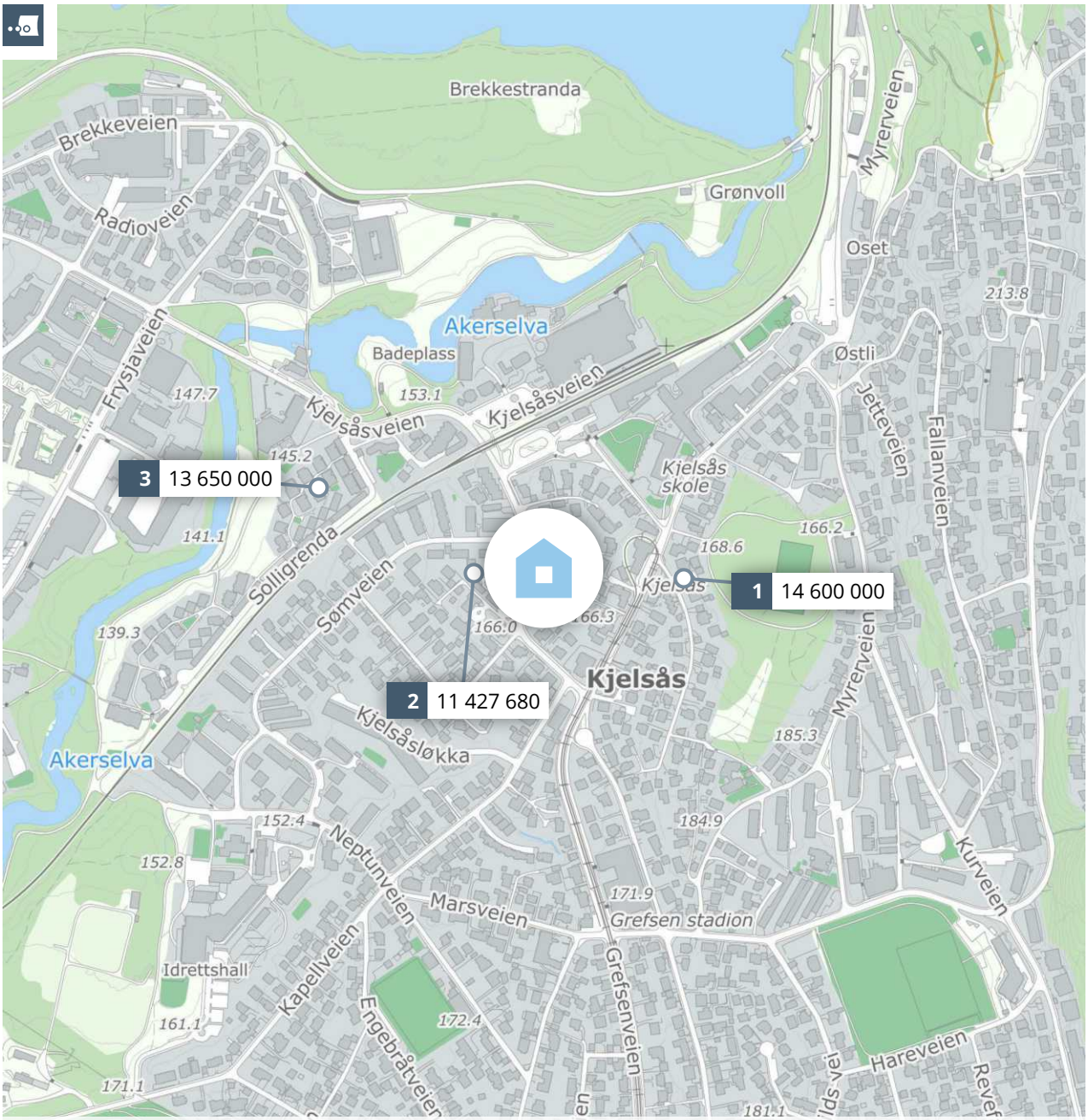
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).
Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

MEGLER
Stian Breda-Ruud
stian.breda-ruud@privatmegleren.no
+4797737796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering

KJELSÅSVEIEN 131 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 17.04.2026

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: Stian Breda-Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjelsåsveien 131 C, 0491 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 72 BNR 332 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

13 250 000

-	13 250 000	79 341
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	19 m²	- m²	49 m²	- m²	- m²
Tomt						396 m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

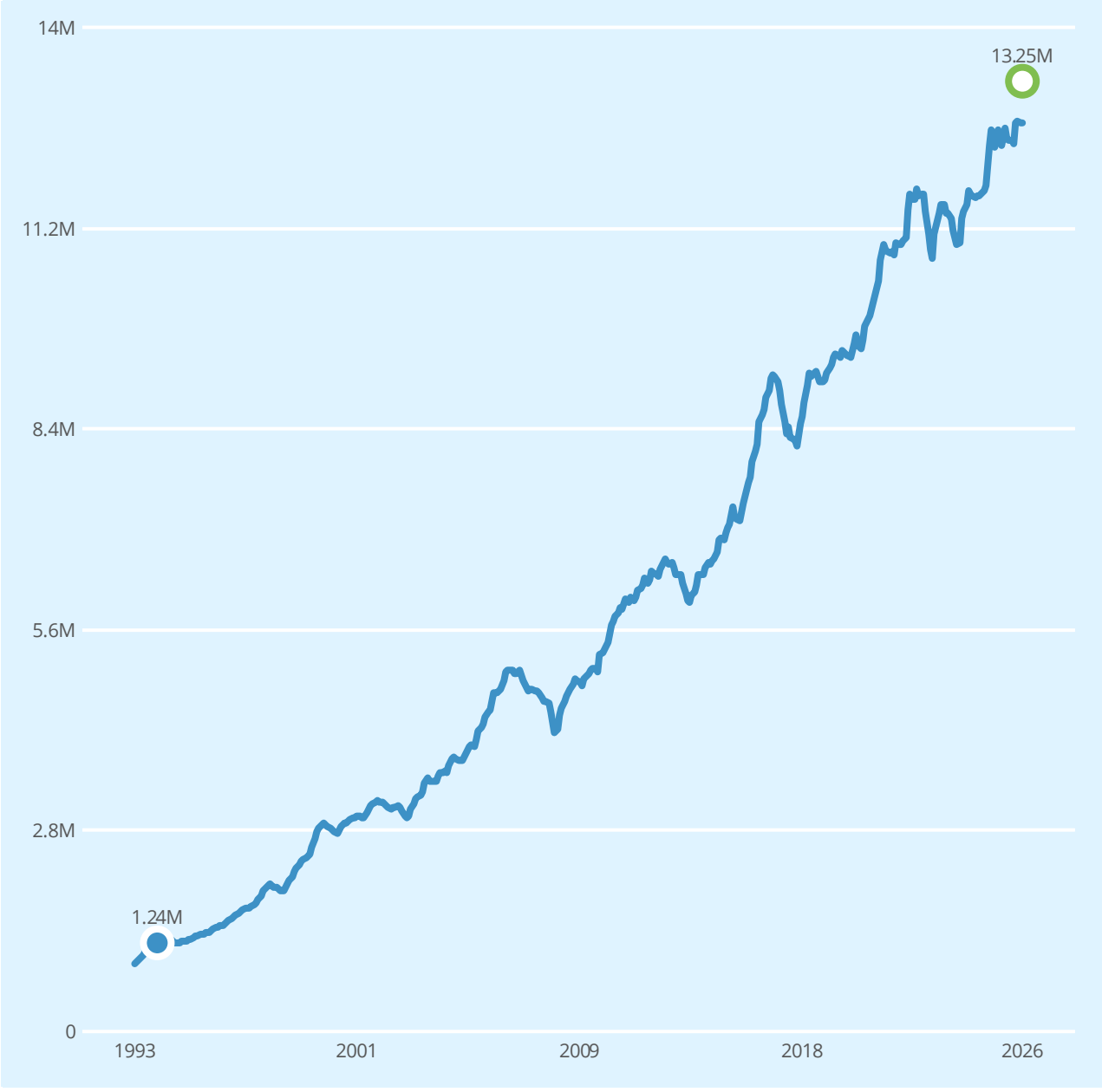
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjetils vei 2 171 m² 1969	779 m²	3 sov		28.05.2025	14 300 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**85 380**
2	Sømveien 6 C 133 m² 1957	1 894 m²	3 sov		05.06.2025	10 300 000	**11 400 000**	27 680	11 427 680	**85 922**
3	Solligrenda 22 152 m² 1985	120 m²	5 sov		17.09.2025	13 650 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**89 803**

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på idylliske Kjelsås. Nærhet til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Kort vei til flere barnehager, Kjelsås barneskole og Engebråten ungdomsskole. Nærheten til Nordmarka gjør Kjelsås til et populært område for aktivitetslystne i alle aldre. Eneboligen har en flott skjermet hage og inneholder: 1. Etg. Entré, gang, kjøkken, wc, stue 1 med utgang til terrasse og stue 2. 2. Etg. Soveromsgang, innredet rom og 4 soverom Kjeller: Vaskerom, bad/wc, gang, hobbyrom og 2 boder. Utvendig bod. Garasje og parkering på gårdsplass.

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).
Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.03.1994		02.03.1994	-	1 235 000	-	1 235 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen ble oppusset og noen rom ble omgjort/flyttet, dette etter overtagelse i 1994.

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

14
eneboliger til salgs

24.4M
23.8M
23.2M
22 471 000 Prisantydning i snitt
22.0M
21.4M
20.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

21
eneboliger solgt

20.0M
19.4M
18.8M
18 722 000 Salgspris i snitt
18 145 000 Prisantydning i snitt
17.6M
17.0M
16.4M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

91 324 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

79 341 Kjelsåsveien 131 C
Totalpris 13 250 000

75 099 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KJELSÅSVEIEN 131C, 0491 OSLO

Gnr: 72 Bnr: 332 0301 OSLO kommune.
Enebolig i kjede

Dato befaring:	04/03/2026
Utskriftsdato:	09/04/2026
Oppdragsnummer:	99043
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Kjedet enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Frittstående garasjebygning som del av gårdsplass.

Standard

Boligen er normalt vedlikeholdt. Det er normal noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026: Forbedret lufting på loftet.
2026: Ny utedel på varmepumpe.
2026: Utbedring av takbelegg på utebod mot nabo.
2026: Montert en dør i kjelleren for å skjerme av sentralstøvsugeren.
2026: Montert inspeksjonsluke for avløpsvann i kjelleren.
2025: Bytte av punktert vindu i soverom.
2025: Byttet gipsplater i utebod mot nabo.
2025: Byttet gulvbelegg på alle rom i 2. etg. (unntak stort soverommet).
2025: Montert nytt gjerde i hagen på to sider. Trapp inngangspartiet.
2024: Montert ny låssylinder på ytterdør.
2023: Montert nytt gjerde på støttemur mot nabo.
2023: Utbedre terrasse. Montert ekstra hønsenetting mellom platting og naboen.

2022: Utbedring etter vanninntrengning i kjeller (forsikringssak). Legge nytt laminatgulv.
2021: Skifte av garasjeport. Montert elektrisk åpner.
2019: Montert ny varmepumpe.
2019: Montert solcellepaneler på en takflate mot nabo.
2019: Gjennomført el-tilsyn og utbedringer på anlegg.
2016: Montert ny varmtvannsbereder.
2014/2015: Montert nytt IKEA-kjøkken.
2013: Lagt belegningsstein i gårdsplassen.
2010: Montert ny taktekking og snøfangere.
2010: Montert vedovn og stålpipe. Revet opprinnelig pipe i lettklinkerblokker.
2003: Legging av parkett i stuen i 1.etasjen.
1998: Etablert bad i kjeller (sluk og røropplegget fra byggeåret).
1995-2000: Montert ny luke til loftet.
19951998: Modernisering av 2.etg. Fjernet opprinnelig bad.
1995/1996: Støttemur mot gårdsplass.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Wc / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Generelle opplysninger (Garasjerom / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 350 000 – 800 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Morten Omtvedt
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Morten Omtvedt ,Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig i kjede
Om tomten:	Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Plenarealer på to sider av boligen, og tilknyttet terrasseplatting på en side. Opparbeider støttemur som del av gårdsplass mot plen. Gjerde/levegg mot nabo. Tomten fremstår med flate partier tilknyttet plenarealer, for øvrig er det noe fall på gårdsplassen mot offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 72 Bnr: 332
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	396 m²
Hjemmelshaver:	Morten Omtvedt & Margunn Omtvedt
Adresse:	Kjelsåsveien 131C, 0491 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/03/2026		Eiers egenerklæring er mottatt i etterkant av befaringen.		
Ambita infoland	03/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	03/03/2026		Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	58	11	0	0
1. etasje	64	8	0	35
2. etasje	45	0	0	14
Sum bolig:	167	19	0	49
Sum BRA:	186			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Vaskerom, Gang, Hobbyrom, To boder		
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Kjøkken, Stue	Utebod	
2. etasje	Gang, Fire soverom, Innredet rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 23 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1985

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	22	0	0
Sum bolig:	0	22	0	0
Sum BRA:	22			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er kontrollert og opp mot dagens planløsning. Byggetegninger er datert 21.10.1982.

Følgende avvik er registert:
- Et soverom i 2.etasjen er opprinnelig godkjent som bad.
- Det er oppført en lettvegg mellom et soverom og rom som i dag fremstår som et innredet rom.
- Lettvegger i kjelleren er fjernet og rom som tidligere var definert "gang", "klær" og "mat" er i dag bestående som en stor bod.
- Rom som i dag er bestående som bad i kjeller, er opprinnelig definert som del av et større vaskerom.
- Rom i kjeller definert "gang" i denne rapporten er beskrevet som disp. (disponibelt rom).

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av enkelte rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde rommene slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år er fremvist, som tidligere er nevnt i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren på vegg tilknyttet inngangspartiet, eier opplyser dog at den synlige fuktsikringen er lagt 50 cm under bakkenivå, og ikke har sammenheng med den opprinnelige dreneringen fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Det er stedvis observert manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng der denne er synlig. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av stein- og jordmasser. Tomten er noe skrånende.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Pusset/slemmet grunnmur.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke observert tilstrekkelig museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og sprekkdannelser på panelet, og i sammenheng med øvrige påviste avvik som har behov for lokale tiltak. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

- Det er gjennomført tiltak ved utbedring av lufting i takkonstruksjonen i etterkant av befaringen. Det er for øvrig også gjort tiltak hvor svertesopp i taktro/undertak er vasket ned. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med taksteinplater av metall.
Yttertaket ble i følge eier tekket om i 2010.

Flatt tak tekket med takfolie/membran tilknyttet utebod.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra tak over utebod, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er dekket med snøfangere.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.
Snøfangere montert.
Det er montert takstige og plattform til pipen på yttertaket.

Utvendige beslag tilknyttet takkonstruksjonen ble i følge eier skiftet i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Øvrige beslag rundt vinduer/dører fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt, montert i entréen.
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeåret, monter i stuen.
Ytterdører i treverk, tilknyttet utebod.

2. etasje:
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeåret, montert i et soverom.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeåret.

2. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeåret.
Skråvindu i et soverom med tolags isolerglass. Glass produsert i 2025. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:

Kjeller:
Profilerte og glatte innvendige dører.
Profilert malt innvendig dør i en bod.

1. etasje:
Profilerte innvendige dører.
Skyvedør montert mellom entré og gang.

2. etasje:
Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

1.etasje:
Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stuen og fra terreng, ca. 30 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.

2.etasje:
Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 14 m² (gulvareal). Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
Det er likevel bemerket noe skjevheter i terrassedekke på konstruksjon i 1.etasjen, og det er stedvis noe svikt i enkelte terrassebord.

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:

Trapp i trekonstruksjon i forbindelse med inngangsparti, ca. 5 m². Konstruksjon oppført i konstruksjonsvirke 48x148 mm impregnert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:

Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 93 cm.
Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 87 cm.

Tilstandsvurdering:

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang, kjellerstue og boder.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. Det er for øvrig observert noe høydeforskjeller mellom enkelte rom, da det er ulike underlag i rom.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: En vegg i hobbyrom, og en vegg i gangen.
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren (alder). Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader ved fremtidig utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i utforet vegg i gangen.

Tilstandsvurdering: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.
Pipe montert i 2010, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser at sist tilsyn ved pipe med feiing ble gjennomført 2019, og at det er bestilt ny feiing nå i forbindelse med salget. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue (2010)

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Det er observert en sprekk i ildfast stein i vedovnen. Det anbefales at denne kontrolleres, og at ildfast stein skiftes ved behov.
- Eier opplyser at sprukket ildfast stein skal skiftes. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer tilknyttet bad i kjeller (1998).
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår for øvrig.
Avløpsrør i plast.

Hovedstoppekran og stakeluke er lokalisert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2016, montert i vaskerom i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Friskluftsventil på yttervegger.

1.etasje:
Ventilator i kjøkken med avtrekk ført gjennom yttertak.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet.

2.etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer i tre soverom.

Tilstandsvurdering:

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:

Luft til luft varmepumpe (2019) montert i trappeløp i 1.etasjen.
Utedel skiftet i 2026.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og gang.

2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og soverom.

Tilstandsvurdering:

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Vinkeltrapp og rekkverk i tre. Håndløper på to sider.
Trinn belagt med laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:

Rekkverk i øvre del av trappen i 2.etasjen er målt til ca. 87 cm.

Tilstandsvurdering:

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Kjøkkenplate på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, ifølge eier. Montert nytt kjøl-/fryseskap i 2025. Benkeplaten behandlet i 2026.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med laminat i gang og hobbyrom. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Belegg i wc-rom. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Overflater har normal slitasje som inkluderer enkelte riper og hakk. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Betongoverflater i boder. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat i kjøkken. Flislagte overflater i entréen.
Tilstandsvurdering:	Kjeller: - Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. 1.etasje: - Det er registrert knirk i gulvet i kjøkkenet. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. - Det er funnet bom under fliser i entréen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Kjeller:
Pusset og malte overflater.
Malt glassfiberstrie.

1. etasje:
Malt glassfiberstrie. MDF-panelplater i kjøkkenet.

2. etasje:
Malt glassfiberstrie på vegger.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
Malt trepanel. MDF-takbord.
Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i hobbyrom og gang.

1. etasje:
Malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stuen.

2. etasje:
Malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

1. etasje:
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i entréen.

2. etasje:
Garderobeskap med glatte fronter, montert i et soverom.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:

1.etasje:
Manuell markise er montert tilknyttet terrassen.
Elektrisk markise er montert tilknyttet terrassen.

2.etasje:
Manuell markise er montert tilknyttet verandaen.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 20.11.2019, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Elbil-lader montert på yttervegg. Solcellepaneler montert på en takflate. Inverter (konverterer (DC) -likestrøm over til vekselstrøm (AC)) montert i utvendig bod. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. Oppgraderinger i sikringsskap. For øvrig mindre oppgraderinger. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2019.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, sett i forhold til forventet levetid.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Bad ferdigstilt 1998. Sluk, røropplegg og varmekabler fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Eier opplyser at det ble lagt smøremembran på overflater gulv/vegg.

Helhetsvurdering – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast (fra byggeåret). Flislagte overflater på vegger. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er av eldre dato (fra byggeåret), og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen og tilstøtende rom. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typenkonstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det må påregnes at våtrommet oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Det ble utført fuktsøk i badets tilstøtende vegg fra vaskerom mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Vaskerom fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Støpt betonggulv med sluk i gulv (plast). Pussede og malte veggoverflater, med flisfelt ved deler av vegg bak vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin og avløp til sluk. Varmtvannsbereder plassert i rommet (vurdert i eget punkt). Åpne hyller for oppbevaring montert på vegg.
Tilstandsvurdering:	Vaskerommet fremstår med eldre utførelse fra byggeåret. Gulvet er utført i betong med sluk av plast, og vegger fremstår hovedsakelig pusset/malt med flisfelt ved deler av vegg. Det er ikke registrert membran eller tilfredsstillende tettesjikt i gulv- og veggkonstruksjonen. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom. Manglende membran og høy alder gir økt risiko for fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjoner over tid. Ved videre bruk må det påregnes oppgradering av rommet. Tiltak vil normalt innebære full oppgradering av våtrom med membran, nye overflater og tilpasning av sluk og gjennomføringer i henhold til dagens anbefalte løsninger. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-300 000,-

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Det ble utført fuktsøk i vaskerommets vegg. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utebod, 1. etasje

Garasje

Garasjerom

Generelle opplysninger – Garasjerom

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger og grunnmursvegger i blokker av lettklinker, og av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Elektrisk styrt port.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av bygningsmassen basert på åpenbare visuelle forhold ved tilstanden. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og noe etterhengende vedlikehold. Det er registert skjevheter i grunnmursvegg mot hagen. Det er registrert fuktskader i nedre del trekledningen på yttervegg. Det er fuktgjennomtrengning i takkonstruksjonen. Lokale tiltak og utbedringer må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margunn Omtvedt	Morten Omtvedt

Gateadresse
Kjelsåsveien 131C

Poststed	Postnr
OSLO	0491

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: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 32

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 34762308

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260021

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Morten Omtvedt har lagt fliser på gulv og vegger
Arbeid utført av	Moderne rør service AS, Roger Tuverud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Flytende membran

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

Beskrivelse	Vanninntrengning i 2022 og 2023 i forbindelse med ekstremvær og oppgradering av kommunalt vann og avløp. I 2022 ble det fortatt video inspeksjon av avløpet vårt fra vår inspeksjonsluke og hele strekket ut til kommunalt rør under fortauet. Denne videoinspeksjonen ble utført via forsikringsselskapet. Vårt avløp hadde ingen feil.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se ovenfor
Arbeid utført av	Via Gjensidige forsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i ringmuren i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen rotter eller mus. Men i 2020 hadde vi grevlinger under vår terrasse og naboens terrasse. Da ble sørligste delen av terrassen tatt vekk. Montert hønsenetting. Etter det har ikke grevlingene kommet tilbake.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap El-bil lader
Arbeid utført av	Storm Elektro

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	El-tilsynet hadde kontroll i 2019. Utbedret av Storm Elektro i 2020. Hafslund har bekreftet av tilsynssaken er avsluttet.

Document reference: 40260021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Salto boks. Storm elektro installerte ny 20A kurs og boksen.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats på terrasse og garasje

Arbeid utført av: Nytt tak, Skedsmo Tømrer og betongenteprenør AS, Roger Brøtmet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margunn Omtvedt	ca6d060d3fc68c922fab0 30bb5bb2dda8a3fc92c	26.03.2026 18:00:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Omtvedt	80ed5bc2b7115f03e42ef4 3f5a8827fca337d933	26.03.2026 17:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260021

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Kjelsåsveien 131C, 0491 OSLO**	
Dato for energimerking **01.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254163**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80917430**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **332**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **319,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 081 kWh**



Kjelsåsveien 131C, 0491 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	

Kjelsåsveien 131C, 0491 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 72, Bruksnr 332	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Kjelsåsveien 131 C, gatenr 13747	**Grunnkrets:**	4402	Kjelsås
	0491 Oslo	**Valgkrets:**	806	Kjelsås skole
		Kirkesogn:	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.02.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	396,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	20.09.2011	Avgiver	0301/59/710	-3,5
	Matrikkelført:	07.12.2011	Berørt	0301/72/71	0,0
			Berørt	0301/72/332	0,0
			Mottaker	0301/72/72	3,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.02.1990	Avgiver	0301/72/72	-397,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/72/332	397,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjelsåsveien 131 C	Bolig	167,0	Kjøkken	4	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	05.07.1982
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	167,0	Igangset.till.:	02.10.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	08.04.1986
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	20.06.1983
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80917430			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		58,0		58,0			
H01	1	64,0	10,0	74,0			
H02		45,0		45,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.08.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1985
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.12.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80970692			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			17,0	17,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



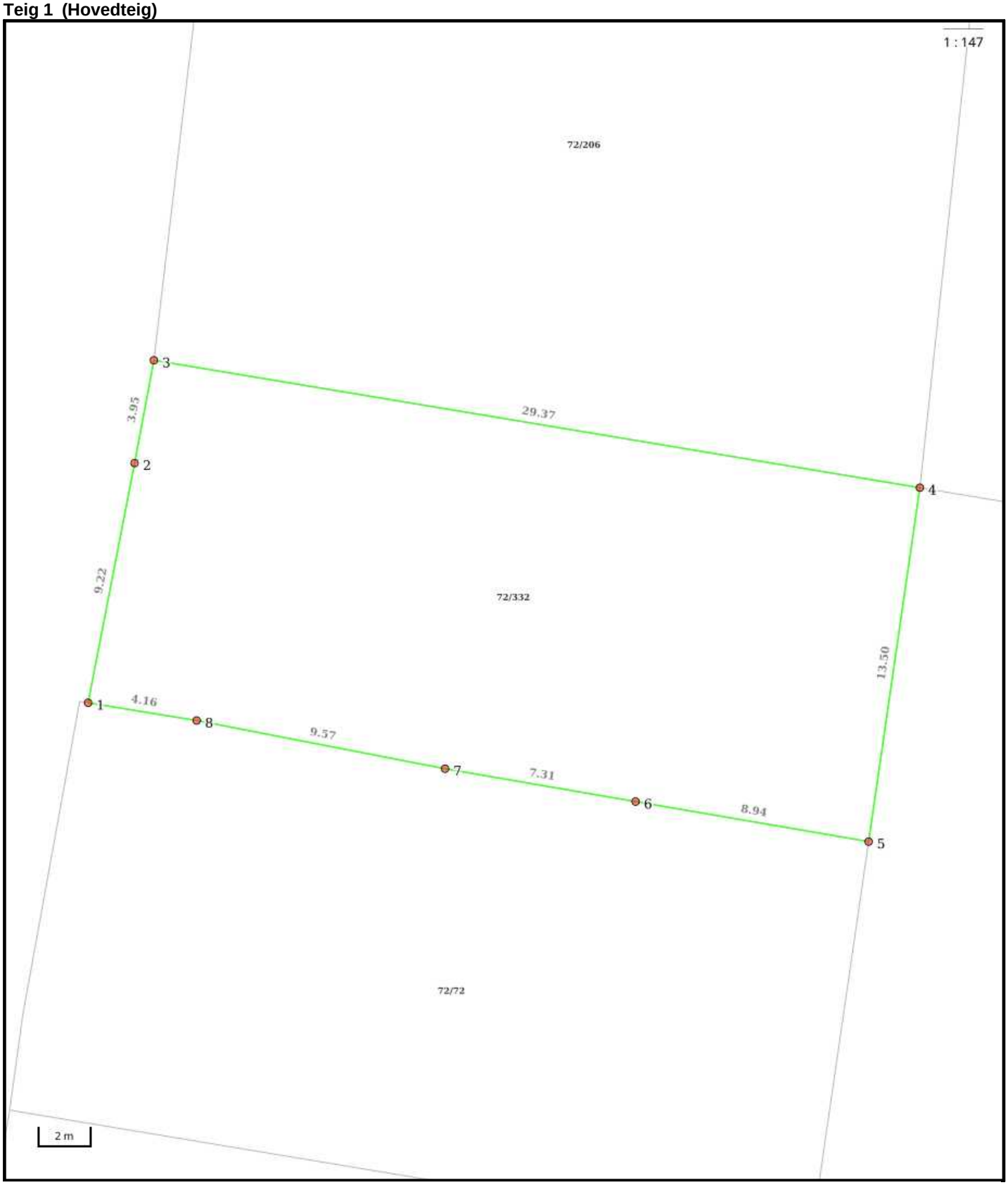
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 396,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 768,25	599 519,94	9,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 648 777,42	599 520,87	3,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 648 781,35	599 521,24	29,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 648 779,19	599 550,53	13,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 648 765,71	599 549,81	8,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 648 766,42	599 540,90	7,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 648 767,00	599 533,61	9,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 648 767,96	599 524,09	4,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Breda-Ruud
KJELSÅSVEIEN 131C

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529802
9104096

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.72 BNR. 332

Vi viser til bestilling av 20260407 for KJELSÅSVEIEN 131C.

GNR. 72 BNR. 332

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1990.

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

397 m²

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

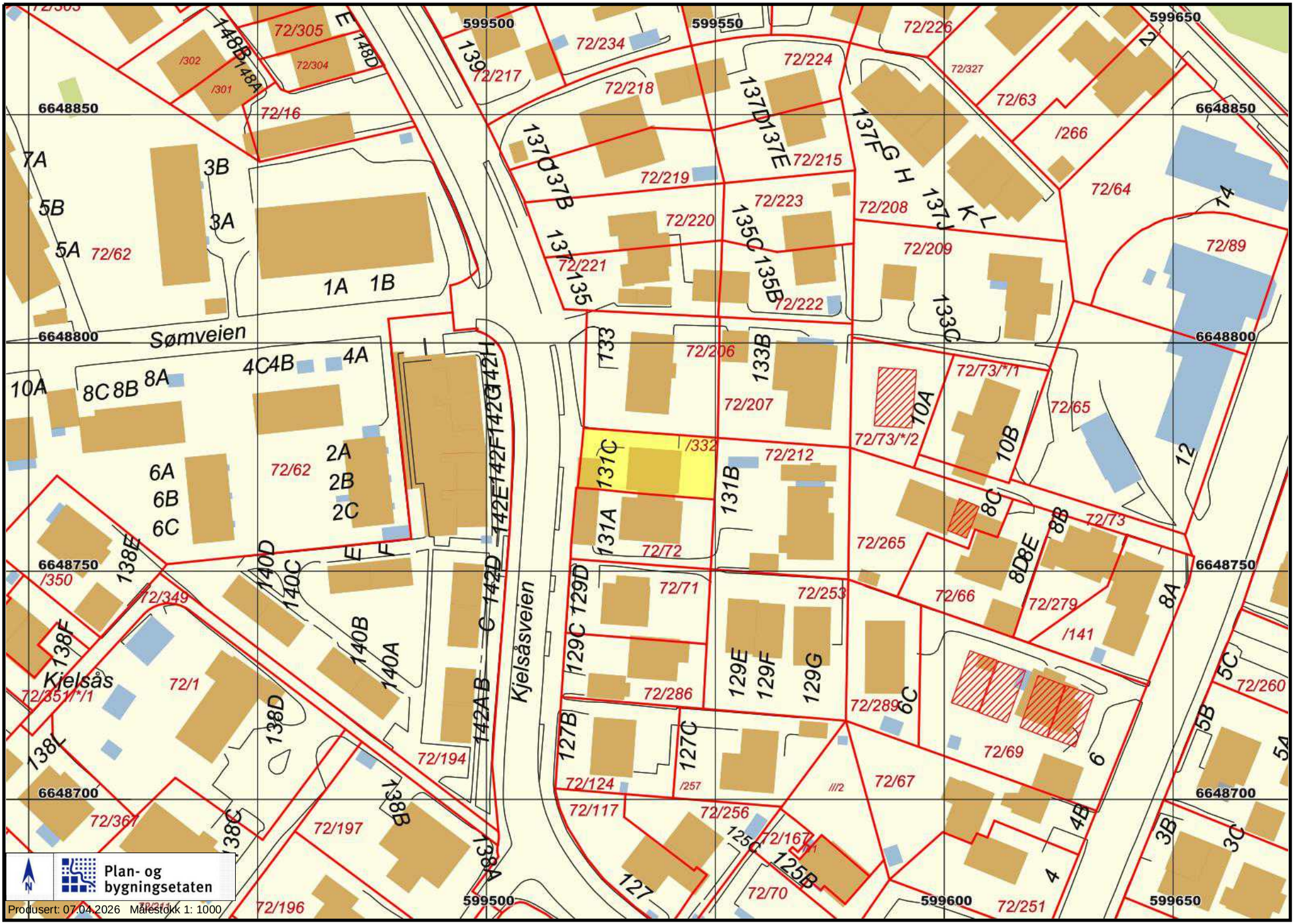
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

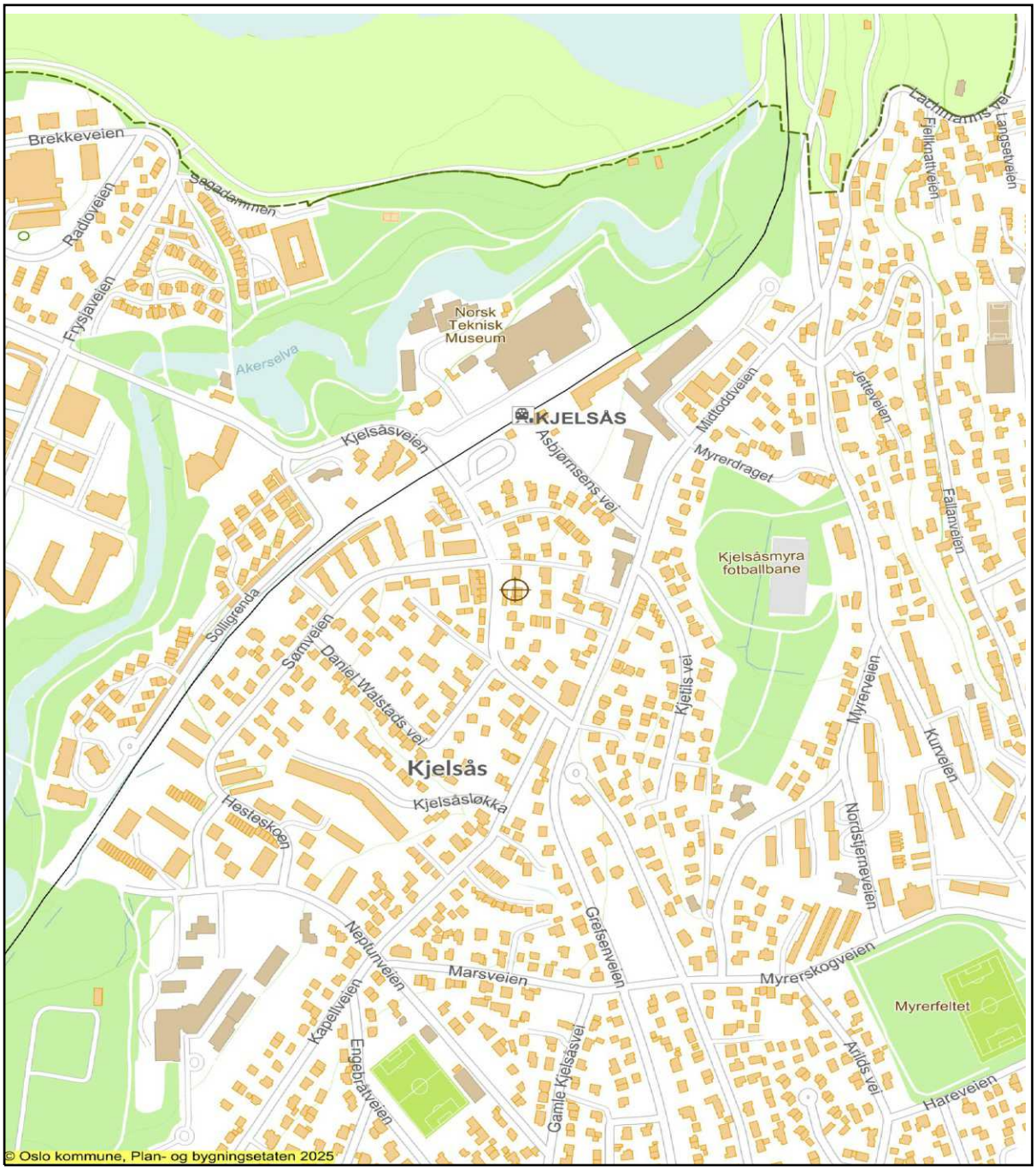
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599500
599550
599600
599650
6648850
6648800
6648750
6648700
Sømveien
Kjelsåsveien
Kjelsås
72/62
72/16
72/305
72/304
72/302
72/301
72/234
72/217
72/218
72/224
72/226
72/327
72/63
72/266
72/64
72/89
72/219
72/215
72/220
72/223
72/208
72/209
72/221
72/222
72/206
72/207
72/212
72/73/*1
72/73/*2
72/65
72/73
72/265
72/66
72/279
72/141
72/72
72/71
72/253
72/286
72/289
72/69
72/67
72/260
72/124
72/117
72/256
72/167
72/70
72/251
72/349
72/350
72/351/*1
72/1
72/194
72/197
72/196
72/367
/332
/257
///2
/141
1A
1B
2A
2B
2C
3A
3B
4A
4B
4C
5A
5B
5C
6A
6B
6C
7A
8A
8B
8C
10A
10B
12
14
127
127B
127C
129C
129D
129E
129F
129G
131A
131B
131C
133
133B
133C
135
135B
135C
137D
137E
137F
137G
137H
137J
137K
137L
138B
138C
138D
138E
138F
138L
139
140A
140B
140C
140D
142AB
142C
142D
142E
142F
142G
142H
148A
148B
148D
E
F
G
H
K
L
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 1000

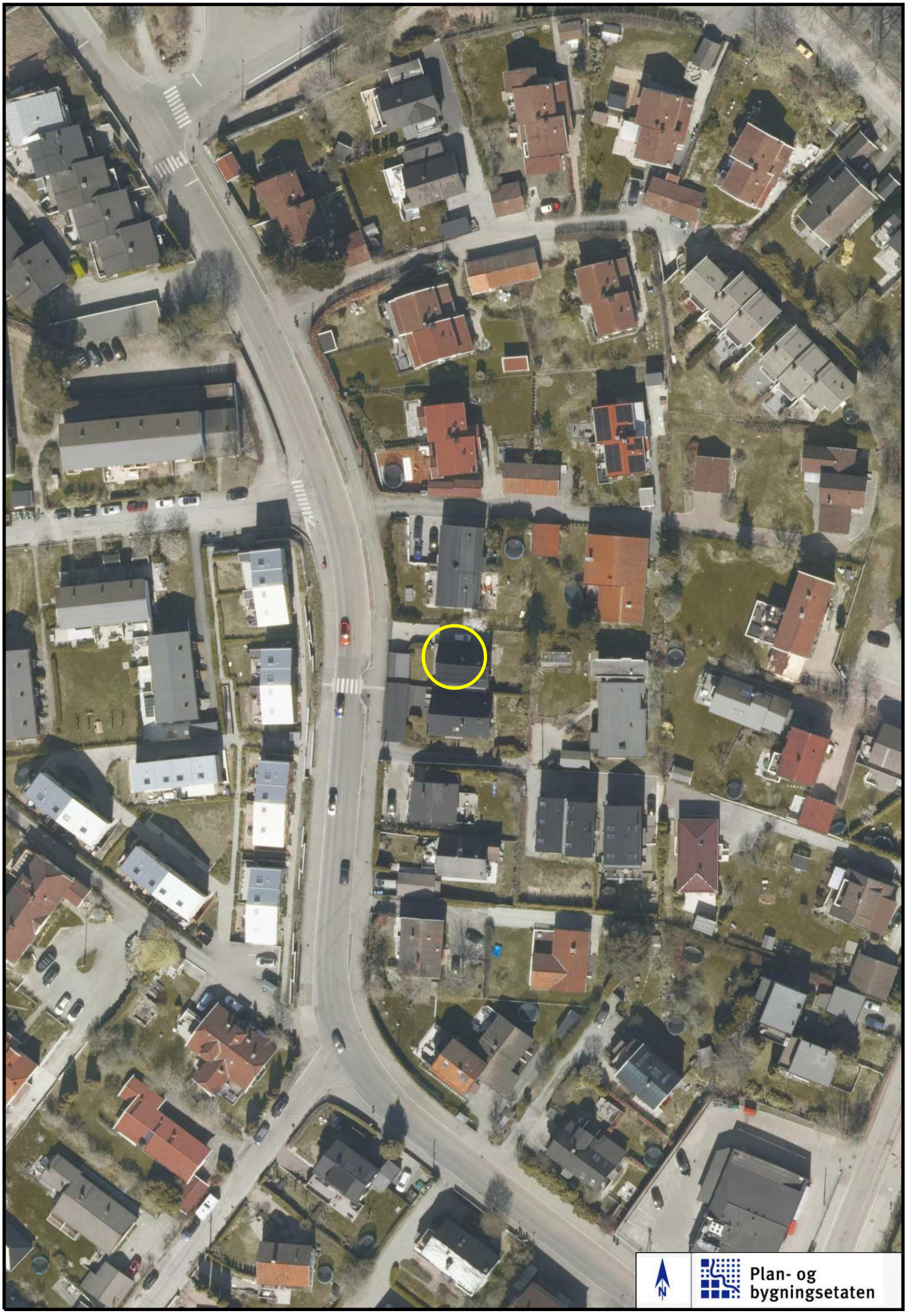
Oversiktskart

Adr.:	Kjelsåsveien 131 C	Bydel :	NORDRE AKER
Gnr bnr :	72 / 332	Skolekrets (2020/2021):	Kjelsås



Dato: 07.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Kjelsåsveien 131 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.04.2026

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

STIAN BREDA-RUUD
Fallanveien 35 H0301
0495 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 72 Bnr 332 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kjelsåsveien 131C, 0491 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 600 000
Som sekundærbolig:	kr 13 000 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

HARO/KL

KOPI

Oslo, den 30.4.86

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.72,bnr.72, Kjelsåsveien 131

Journalnr.: 82/1165

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 28.11.85

Bygningens art: Kjedehus

Byggherre: Roger og Erik Becklund, Kjelsåsveien 131. 0491 OSLO 4.

Byggemelder: Trybo-Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

Ansvarshavende: Tømmerm. Ragnar Haugli, Follo Trelast, 1400 SKI

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

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

For bygningssjefen

H.A. Rasch-Olsen

Overingeniør

H.A. Rasch-Olsen

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *11 50 60

Ferdigattest
(for rivning)

Riving av våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kjelsåsveien 131	Gnr.72, bnr.72	82/2891

Byggherre

Erik L. og Unni Becklund
Blystadsvingen 12 D

2014 BLYSTADLIA

Ansvarshavende

Tømmerm. Ragnar Haugli
Østre Aker vei 31

OSLO 5

KV/SBR

Dato
29.11.82

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

Skj. C-17. 4000. ANDVORD. 22588/77.

8/5 - 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

72/72
Kjelsåsveien 131

84/2344

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldt GAB 8.1.86

Heulegges, 5/7-90 RO

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 29/12-85
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 17/12 85

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Garasje

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
72	332 ~~72~~		

Matr. nr.

Adresse: Kjelsåsveien 131 C

Byggherre: Erik Becklund

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Ø D.J.nr. 02344
Mottatt - 8 JUNI 1984

Andvord.

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

*MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 80970692	Løpenr.		Utfyllingsdato 08 11 1986		Brukerid		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 02 08 1984	Dato for igangsetting 01 12 1985	Dato for tatt i bruk 20 12 1985	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 45	Næringsgruppe 9		
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens navn Becklund, Erik							
	Byggherrens adresse Kjelsåsveien 131			Postnr. 0491	Poststed				

Maks. antall kryss									
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: X 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet							
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: X 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Annet							
(3)	5 Materiale i yttervegger	X 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet							
(1)	6 Fundamentering	X 1 Grunnmur; 2 Bankett/såle; 3 Påler; 9 Annet							
(1)	7 Vannforsyning	1 Tilknyttet off. vannverk; 2 Tilknyttet privat vannverk; 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann; 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann							
(1)	8 Oppvarming	0 Ved; 1 Oljefyr-anlegg; 2 Oljefyrt ildsted; 3 El; 4 Oljefyr-anlegg/el; 5 Oljefyranlegg/ved; 6 Oljefyrt ildsted/el; 7 Oljefyrt ildsted/ved; 8 El/ved; 9 Annet							
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 72	Bnr. 72	Feste nr.	Underfeste				
	10 Koordinater	Kartplate	Koordinatsystem						
		X-koordinat	Y-koordinat						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 84/2344	Kode	Nr. (7pos.)				

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
01			17	17
Sum			17	17

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. under-nummer
						Kjelsåsvn. 131				

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk; 2 Innsjø; 3 Cisterne; 4 Borebrønn; 5 Vanlig brønn oppkomme					
(1)	16 Kloakk	1 Off.kloakk; 2 Privat kloakk; 3 Ikke tilknyttet kloakk					
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	1 Infiltrasjons-grøft; 2 Lukket anlegg; 3 Sandfilter grøft; 9 Andre rensetiltak					
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkløp	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekkløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	1 Offentlig renovasjon; 2 Felles/privat renovasjon; 3 Ikke felles renovasjon					

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

B: 18 m²

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

B-1
BYGG TATT I BRUK
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 80970692	Løpenr.		Utfyllingsdato 08.01.1986			Brukerid	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 02.08.1984	Dato for igangsetting 01.12.1985	Dato for tatt i bruk 20.12.1985	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 45	Næringsgruppe 9		
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre F	Byggherrens navn Becklund, Erik							
	Byggherrens adresse Kjelsåsveien 131				Postnr. 0491	Poststed			

Maks. antall kryss									
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet							
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet							
(3)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet							
(1)	6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet							
(1)	7 Vannforsyning	[ ] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann							
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] 6 Oljefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet							
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 72	Bnr. 72	Feste nr.	Underfeste				
	10 Koordinater	Kartplate	Koordinatsystem						
		X-koordinat	Y-koordinat						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 84/2344	Kode	Nr. (7pos.)				

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
01			17	17
Sum			17	17

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
						Kjelsåsvn. 131				

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] 5 Vanlig brønn oppkomme	
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk	[ ] 2 Privat kloakk	[ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjons-grøft	[ ] 2 Lukket anlegg	[ ] 3 Sandfilter grøft	[ ] 9 Andre rensetiltak		
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkløp	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekkløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon	[ ] 2 Felles/privat renovasjon	[ ] 3 Ikke felles renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

B: 18 m²

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Arbeidssted (Mätr.nr.) (Adresse): 72/72 Kjelsåsveien 131

Arbeidets og bygningens art: Garasje

Journalnr.: 84/2344

Innkom dato: 8.6.84

Byggherre:

Byggemelder: Erik Beklund, Kjelsåsvn. 131, 0491 Oslo 4

Ansvarshavende: Tryggihus A/S, avd. Oslo 1, Østre Akervei 31, 0581 Oslo 5

Pål Berger X

A	26-6-84	Byggetillatelse
A	28-6-84	Byggetillatelse
A		

UTTALELSER

Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen	Vei ferdig 9.7.84/20/2 84.		
	Bjerke		
Gransking	~~Bakke~~ 26/6 — Bjerke 20/9 —		

APPROBASJON

Dato 2/8-84	N.nr. 2906	
	Bet. 18/11 85	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillat påvist		Gravetillatelse
	B	
	B1	
X	C 22/6-84	6/8-84
X	D	
	E	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 20/12-85 / 18/9 86 . 4/5-87.

Henlegges 9/7-90

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
	Byggh. tilskuut. avg. byggtun	RJ 1/2-88.	18/10 85 20/11 87.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	72/72 Kjelsåsveien 131	Journalnr.	82/1165
Arbeidets art	Kjedehus	Innlevert	22.3.82
Bygningens art			
Byggherre	Roger og Erik Becklund, Jacobine Ryes vei 32, Oslo 9		
Byggemelder	Trybo-Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, Oslo 5		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

29 MARS 1982
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR. 1982

Oslo veivesen, den 5/4-82

D. Bjerkvik

Skj. B-13. 2000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	72/72 Kjelsåsveien 131	Journalnr.	82/1165
Arbeidets og bygningens art	Kjedehus	Innlevert	22.3.82
Byggherre	Roger og Erik Becklund, Jacobine Ryes vei 32, Oslo 9		
Anmelder	Trybo-Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, Oslo 5		

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Dnr. 82/1165
Sendes oppmålingsvesenet 5/7-82

Gl. bnr. mgl.

SEND BYGGETILLATELSE

17/8-82 R.H. 17-8-82 kj

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet 17.8.82 av SER NR.

SEND BYGGETILLATELSE

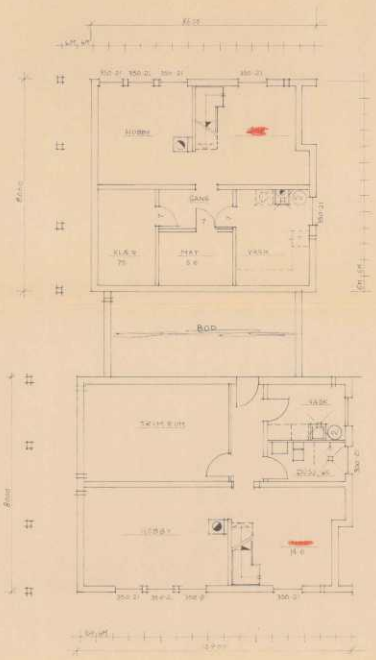
Gnr. bnr. 26/10.82 RH

7/4/82 OSLO 699 FORSTNINGSNEMND

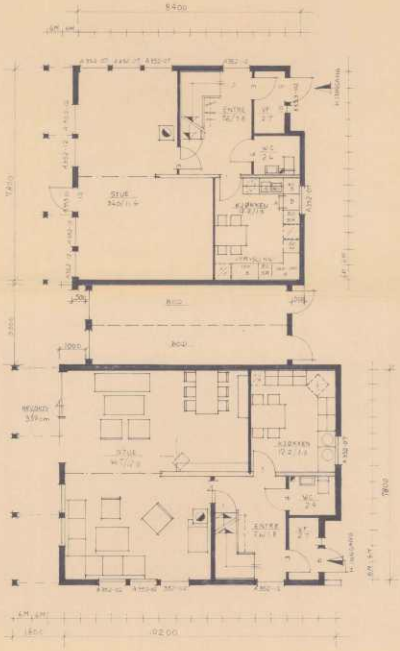
Meldt SER 26.10.82 Type 1 NR. 26-10-82 kj

Meldt SER 22.6.83 Type 3 NR.

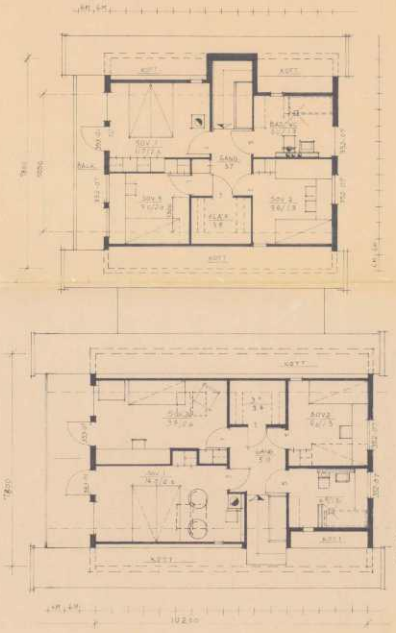
Beregn. sendt: Trybo-Trysilhus 25.10.82 SBE



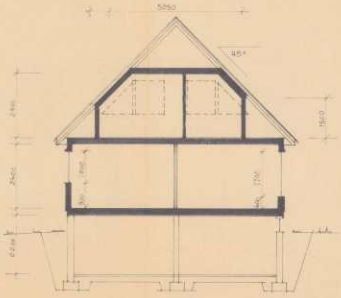
PLAN KJELLER



PLAN 1 ETASJE



PLAN 1 ETASJE



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUNI 1982
3

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
C		KJØKKEN ENDRET	EM	10.82
B		ANNENGANGS INNG. ENDRET	EM	10.82
A		ANNENGANGS INNG. ENDR. KJELLER	EM	10.82

TRYBO-TRYSILHUS AS

HOVEDKONTOR
POSTBOKS 175
2421 - TRYSIL
TLF. 064 73600 - 15

Grunnflate: 67,6 / 72,6
Bruttoflate: 128 / 140,8
Nettoareal: 63,4 / 77,4
Leilighetsareal: 70,7 / 82,8

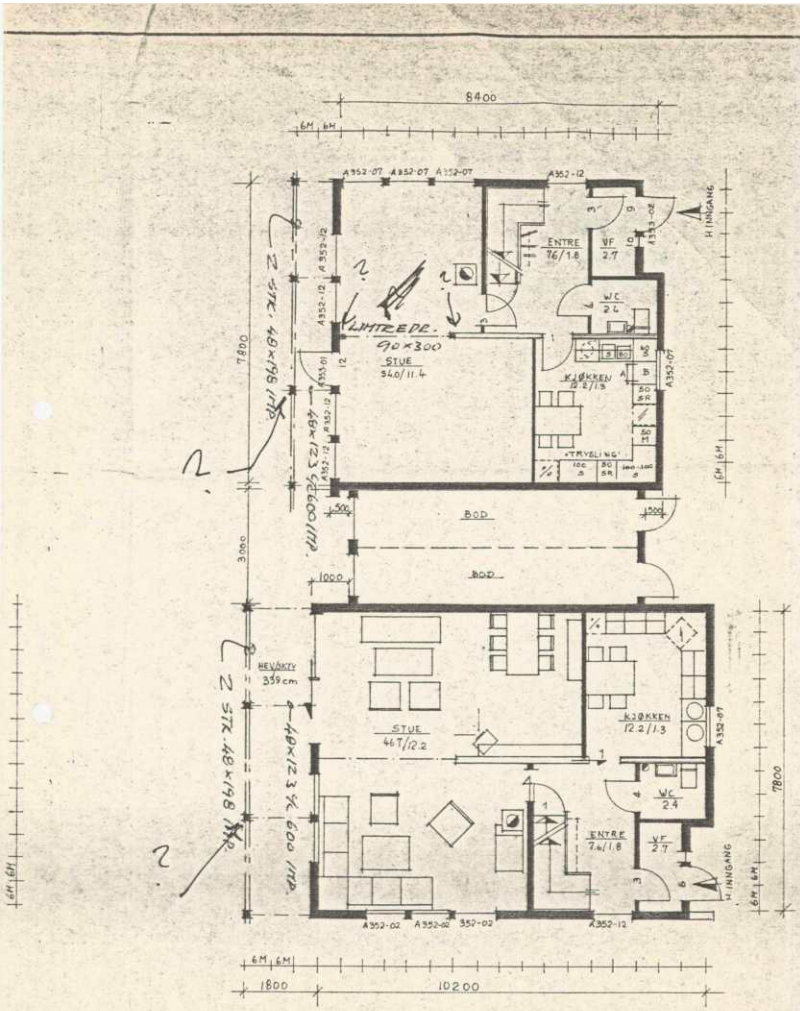
Tegnet avd. kontor:

TYPE/PROSJEKT: 980+ 980+ 6

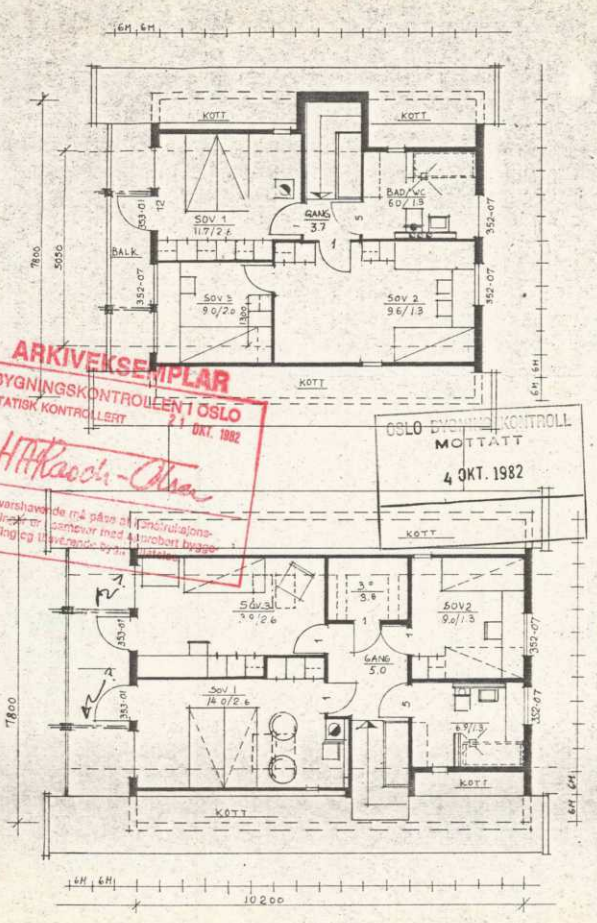
SAKSNR.: A-10 838 / A-10 839
BYGGEPLASSADR.: ASKELUNN 1
BYGG NR.:
MÅLESTOKK:
Tegnet: EM
Dato: 27.5.82
Kontr.

BYGGHERRE: A.-GRUER BECKLUND / B.-ERIK BECLUND
KOMMUNE: OSLO
TEGNING: PLANER / SNITT
TEGN. NR.:

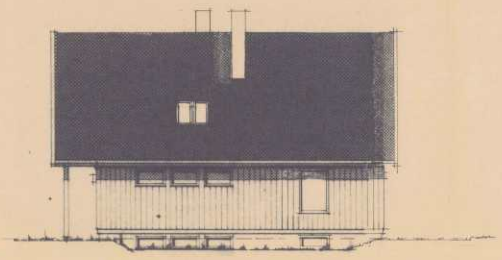
A.S Trentsen A3



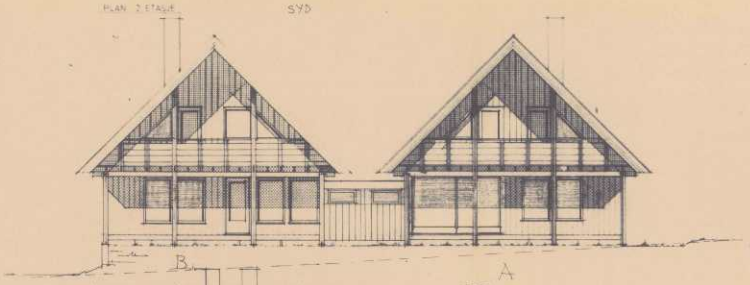




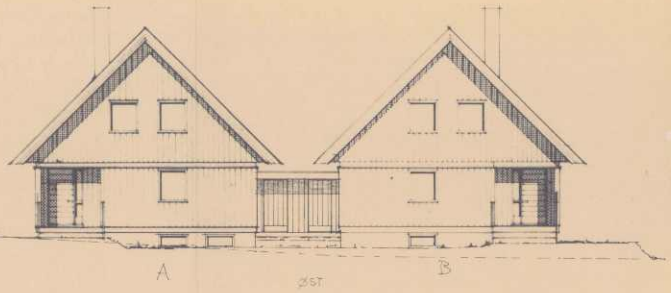
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
21. OKT. 1982
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-
tegninger er i samsvar med godkjent bygge-
meldingsplan og tilhørende byggetillatelse.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 OKT. 1982



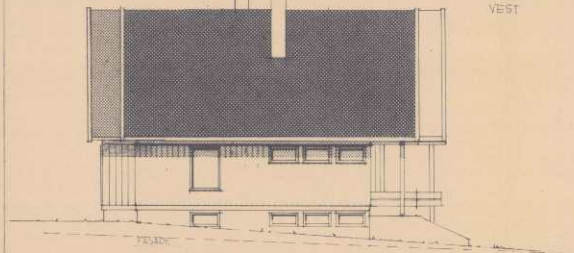
PLAN 2. ETASJE SYD



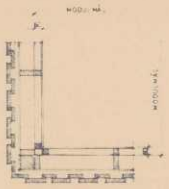
B A VEST



A ØST B



FASADE NORD



VEGGKONSTRUKSJON M.T. 20 150 MM ISOLASJON

FASADE

VEGGKONSTRUKSJON 150 MM			FLISENE FORINGSKRIFT IFØLGE 1394-82
B	FORLENGET HUS A		TØMRERARBEIDER: KAI 05-82
A	TØMRERARBEIDET: ERIK VIKEVÅG		KAI 05-82
REV.	ANT. REV. GJELDER		SIGN. DATO

TRYBO-TRYSILHUS AS

HOVEDKONTOR POSTBOKS 175 3421 TRYSIL TLF (064 70600 - 15

Grunnflate: 67,4 / 81,2
Bruttoareal: 128,8 / 250,4
Nettoareal: 67,4 / 77,4
Leieareal: 99,7 / 183,3

Tegnet av: Ark. Bua + Lambertsen Aasen

TYPE/PROSJEKT: 960 + 960 ÷ 81

SAKSNR.: A= 01.80% B= 01.807

BYGGEPLASSADR: KIELSÅS. 131

BYGG NR.:

BYGGHERRE: A) RØGER BECKLUND B) ERIK BECKLUND

KOMMUNE: OSLO

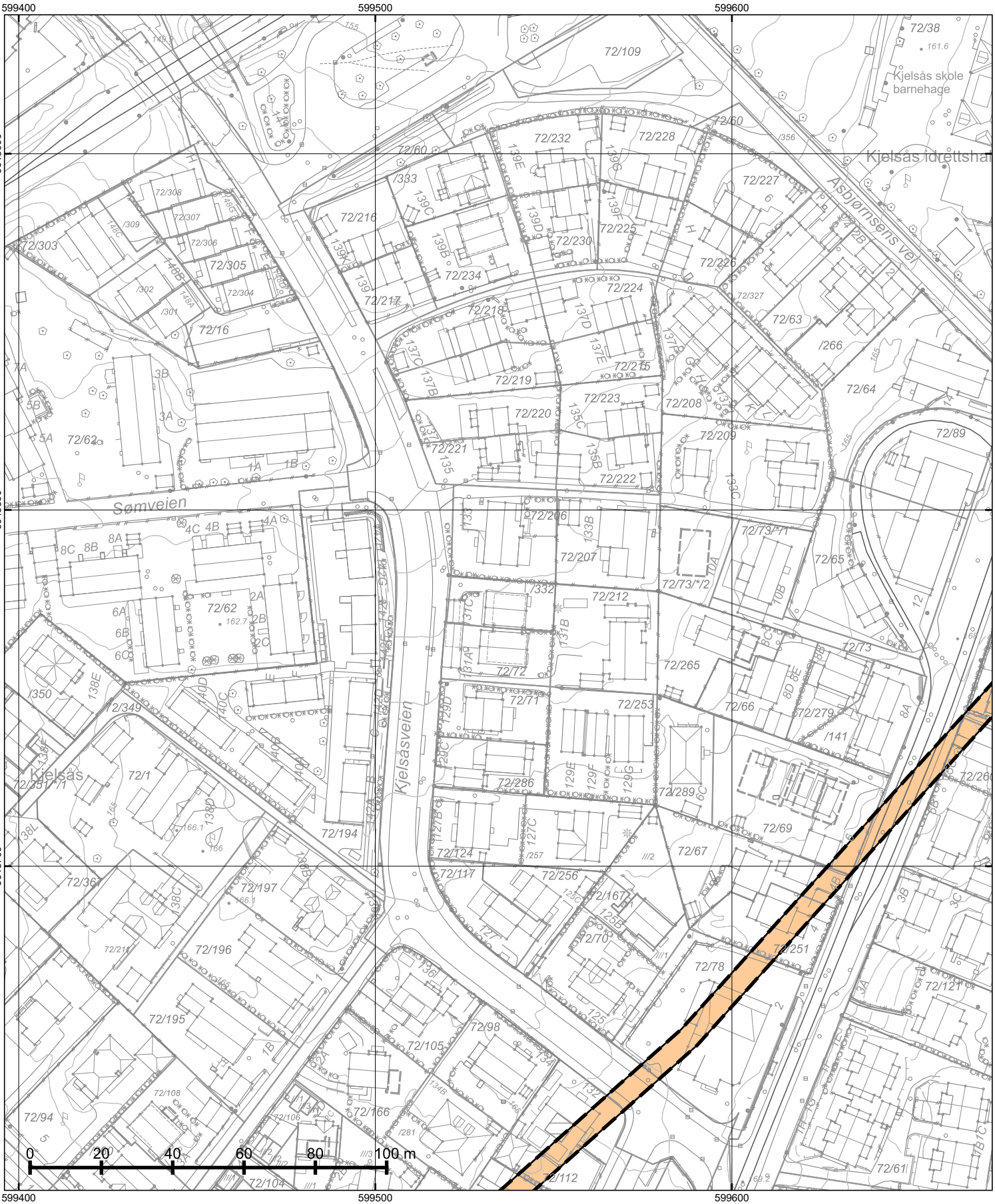
TEGNING: FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

Tegnet: T.B. Dato: 11-2-81 Kontr.:

TEGN. NR.:

89-13



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

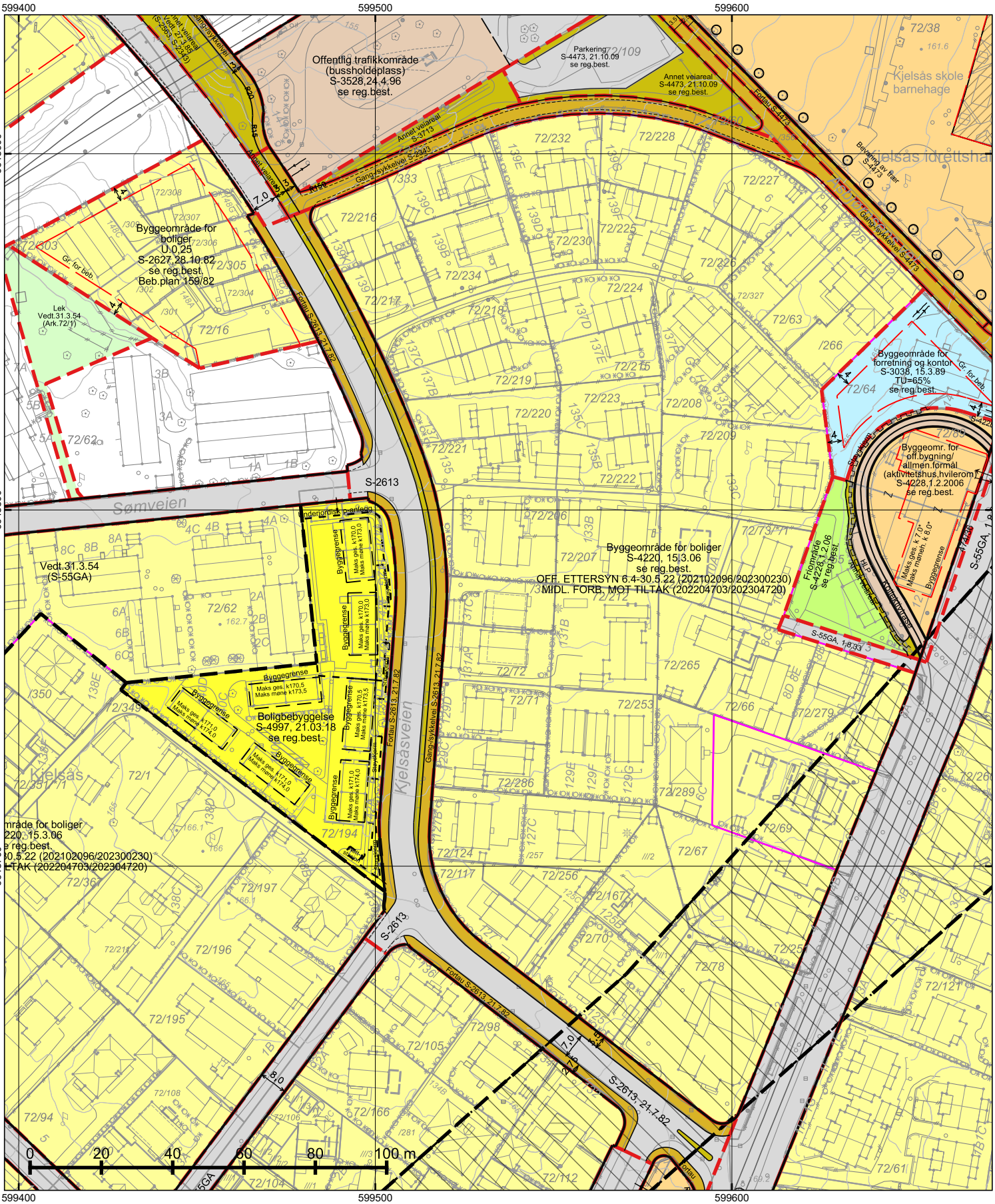
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155453/ 86529802
Adresse: Kjelsåsveien 131
Gnr/Bnr: 72/332
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155453/ 86529802
Adresse: Kjelsåsveien 131
Gnr/Bnr: 72/332
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 331 - Rutebilstasjon/terminal

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2141 - Vannforsyningsnett

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

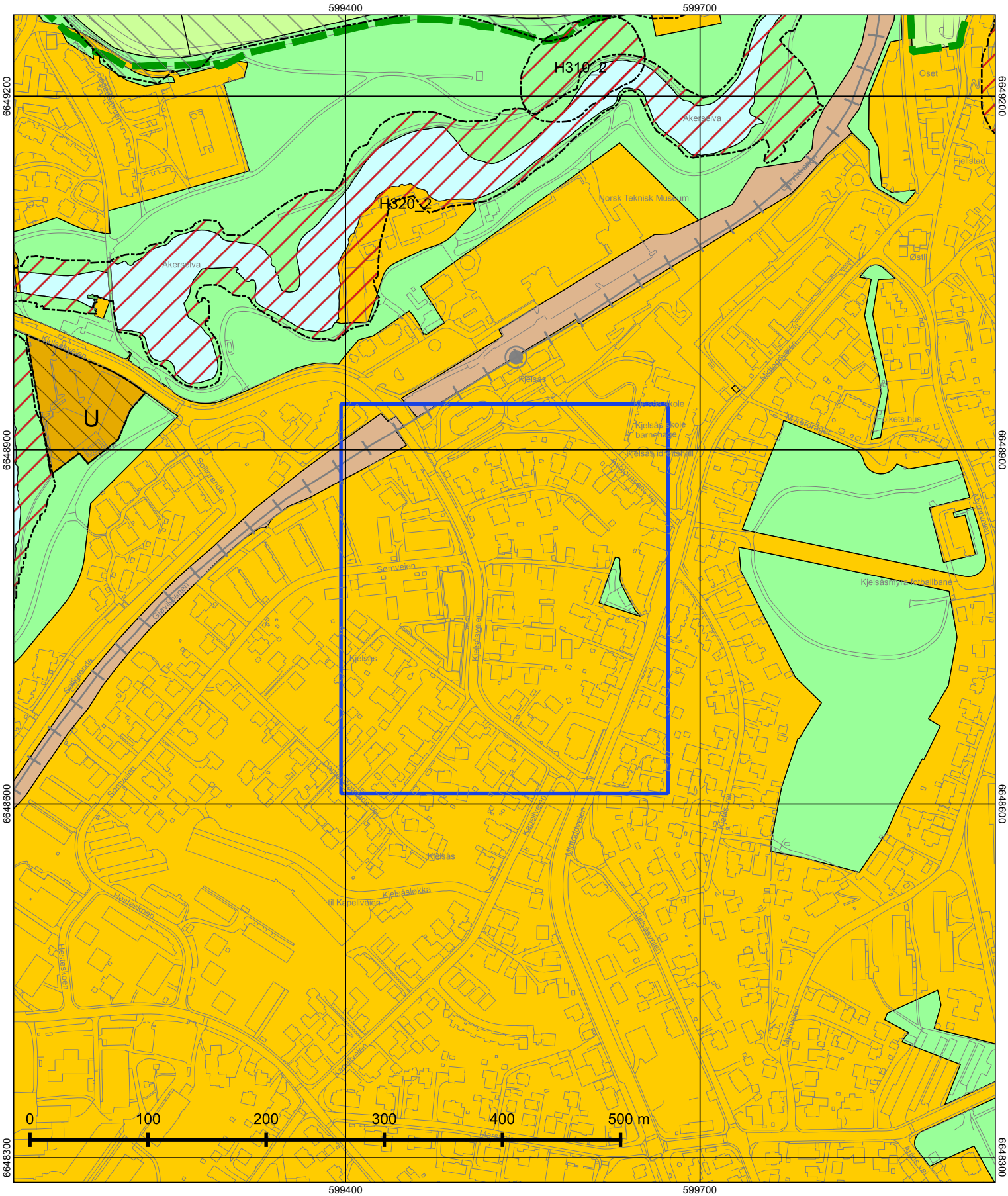
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155453/86529802
Deres ref.:

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



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

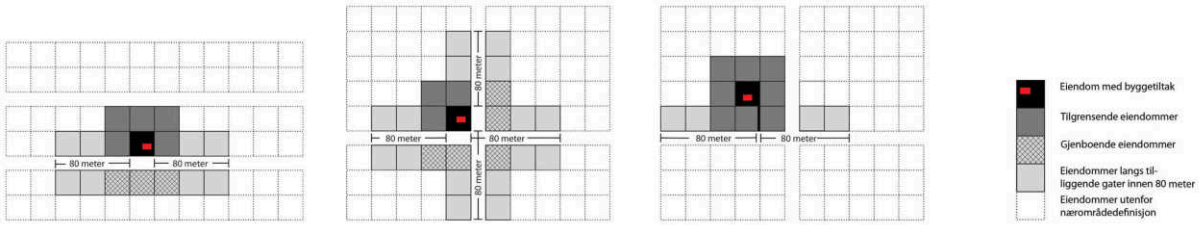
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

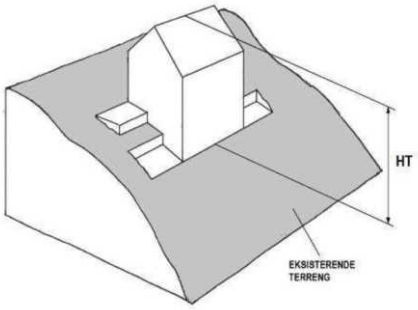
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

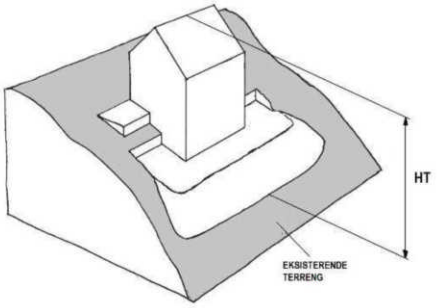
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Stempelavg. kr 5.-
Kassert den 4.8.65 av byrk.

E R K L Æ R I N G.

4 AUG. 1965
10541/44

Undertegnede, som eiere av 72/71, 72/72, 72/212, og 72/66, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av 72/71, kjelsåsveien 129, som har kostet og lagt utvendige hovedledninger i Kjelsåsveien, gir eiere av 72/72, 72/212, og 72/66, rett til å tilknyte sine vann- og kloakkledninger til disse hovedledninger. So lenge disse hovedledninger i Kjelsåsveien er privat eiendom er eierne av 72/72, 72/212, og 72/66 pliktig til å delta i drift og vedlikehold av disse.
Med hensyn til betalingen for å få tilknytte, skal kommunens retningslinjer følges.

Verdi 100

Undertegnede, som eier av 72/72 gir eier av 72/212 og 72/66 rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sine eiendommer over 72/72 samt rett til nødvendig reperasjon og ettersyn når dette ansees påkrevd. For forvoldt skade og ulemper i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede, som eier av 72/212, gir eier av 72/66 de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledninger over/ 72/212.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reperasjon og vedlikehold av ledninger som er felles.

Haakon Blaauw
.....
Eier av 72/212
Kjelsåsveien 131 B
Haakon Blaauw.

Thorvaldsen
.....
Eier av 72/71
Kjelsåsveien 129
Fru Thorvaldsen

Odd Asbjørn Realsen
.....
Eier av 72/72
Kjelsåsvn. 131
Realsen

Gunnar Børsum
.....
Eier av 72/66
Midtoddvn 8 b
Gunnar Børsum

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr er betalt.

Oslo byskriverembete
29. juli 1965.

Avskriftens riktighet bekreftes:

SM.

4 AUG. 1965 27/1500 – [illegible]

10549

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 296.

Kjelsåsveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 4./8. 19.65

Aud Strøm
Skjøteinnehaver

Aud Strøm
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Stempelmrk. Kr 5,-
Assert dan 9.8.65 av Cpk.

9 AUG. 1965

10723/25

Erklæring for tinglyst adkomstvei frem til gnr.72 bnr.212, Kjelsåsveien 131.

Undertegnede Odd Asbjörn Realsen, Kjelsåsvn.131 gnr.72 bnr.72, og fru Kari Thorvaldsen, Kjelsåsveien 129 gnr.72 bnr.71, erklærer herved at de gir hr.Haakon Blaauw gnr.72 bnr.212, bruksrett til inntil 1.5 meter av sine eiendommer i forbindelse med opparbeidelse av kjörbar adkomstvei frem til den enebolig som Blaauw skal bygge på en parsell utskilt fra hr.Realsens eiendom.

Oslo, 3/8 1965

Odd Asbjörn Realsen
Odd Asbjörn Realsen

Kari Thorvaldsen
Kari Thorvaldsen

Samtidig erklæres det av undertegnede at fru Thorvaldsen gis bruksrett til veien frem til grenselinjen for Blaauws eiendom.

Odd Asbjörn Realsen
Odd Asbjörn Realsen

Haakon Blaauw
Haakon Blaauw

Husbanken samtykker i at erklæringen tinglyses.

Oslo, 5. august 1965.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Etter fullm.

T. Halvorsen

Avskriftens riktighet bekreftes.

DAGBOKFØRT
01.DEC.83 037433
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.72, bnr.72, Kjelsåsveien 131
eiendom

Garasje — 83/3388
arbeidets art — bygningskontr. jnr.

Den 27.10.83 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til 8,00 m fra regulert senterlinje Kjelsåsveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 30/11.83

eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
040984 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes

AVTALE OM BRUKSRETT TIL FELLESAVKJØRSEL KJELSÅSVEIEN 129A OG 131A

1. Mellom eier av gnr. 72, bnr. 71, Kjelsåsveien 129 a og eier av gnr. 72, bnr. 72, Kjelsåsveien 131 a, i Oslo kommune er det inngått avtale om bruk av vei og felles avkjørsel.

2. Grensen mellom de to eiendommene går i den private adkomstvegen som er opparbeidet og er felles for flere eiendommer. Begge eiendommene er avhengig av å benytte den andre eiendoms grunn for adkomst til sin eiendom.

3. Eier av gnr. 72, bnr. 71 gir med dette eier av gnr. 72, bnr. 72 rett til å bruke sin del av adkomstvegen som avkjørsel til bnr. 72. Samtidig gir eier av gnr. 72, bnr. 72 eier av gnr. 72, bnr. 71 den samme rett til å bruke sin del av adkomstvegen som avkjørsel til bnr. 71.

4. Eiendomsforhold og avkjørsler er vist på vedlagte kartutsnitt datert 27.04.2018

5. Punkt 3 i denne avtalen kan tinglyses som servitutt på henholdsvis gnr. 72, bnr.71 og gnr. 72, bnr. 72.

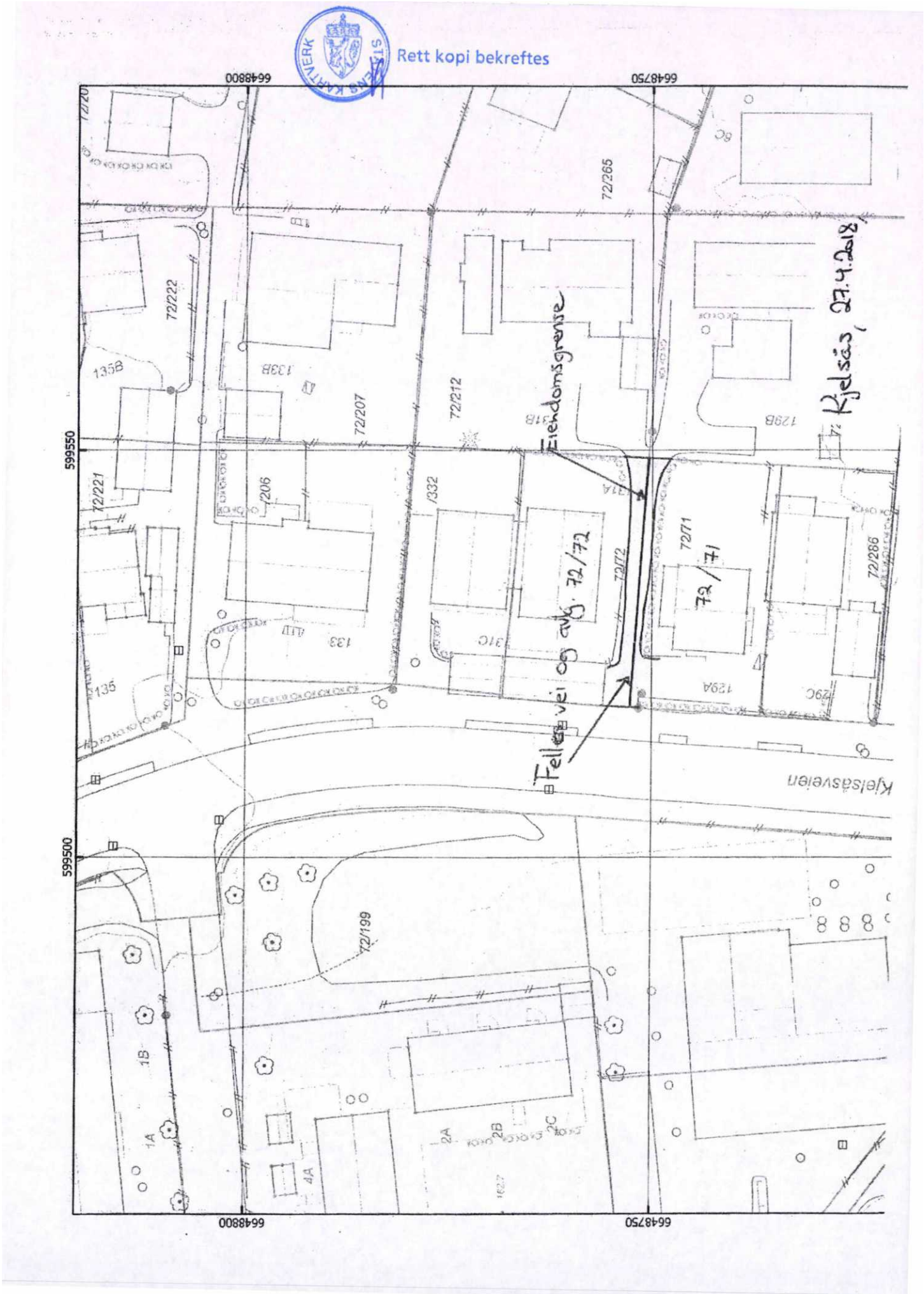
Doknr: 866281 Tinglyst: 08.06.2018
STATENS KARTVERK

6. Underskrifter:

Kjelsås, 10/5 2018

Eier av gnr. 72, bnr. 71
04.09.84 [redacted]
MARIT KJELLESVIK
02.03.83 [redacted]
MARTIN STEENSOHN BRATAAS

Eier av gnr. 72, bnr. 72
15.05.44 [redacted]
ROGER BECKLUND


Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
664880
664750
599550
599500
72/20
72/222
72/221
72/207
72/212
72/265
72/199
72/72
72/71
72/286
135B
135
133B
133
133A
133C
129B
129A
129C
Eiendomsgrense
Felles vei og avg. 72/72
Kjelsåsveien
Kjelsås 27.4.2018
1A
1B
2A
2B
2C
4A

3/maai 1929.

Bg.nr. 1896 Bolette Pedersen, Ole Larsen Aa-
dalen, Aas testamente, boet taxationsforret-
ning, fradeling, eller vedr. andelig dom Aas tilfal-
lende lav ved de ordinære forhandlinger. Sa-
gens parter møder ikke. Sagen behandles
derefter skriftligt. Sagen optages til paakjendelse.
Bg.nr. 1897 Ole Olsen Aadalen, Aas, Ole Larsen
Aadalen, Aas, Ole Olsen Aadalen, Aas, Ole Ol

Tinglest den
24. JUN. 1932

V

Gjenpart.

Stempelm. kr. 1-.

Erklæring.

Undertegnede Birger Aas eier av gårdsnr. 72 b.nr. 72 Kjelsaasveien 131 av skyld i vestre Aker gir herved eieren av gårdsnr. 72 bruksnr. 66, Midtoddveien 8 i Vestre Aker følgende rett

Eieren av Midtodveien 8, Michael Børsum og hans etterfølger skal ha ret til at ta vanninntak i den vannledning eieren av gårdsnr. 72 b.nr. 72 legger over herr Børsums eiendom, Børsum bestemmer hvor inntaket skal finne sted. Eieren av Midtoddveien 8 gis dessuten rett til å gå over eiendommen tilhørende eieren av gaardsnr. 72 bruksnr. 72 medkloakk, som skal tilknyttes den sistes kloaknett. I tilfelle av reparasjoner som paaløper efter tilknytningen paa vanninntaket og kloakledningen blir eieren av Midtoddveien 8 delaktig med eieren av Kjelsaasveien 131 med en halvpart paa hver. Som vederlag herfor gir eieren av g.nr. 72 b.nr. 66 av skyld i Vestre Aker eieren av g.nr. 72 b.nr. 72 i Vestre Aker rett til å føre vandledning fra Midtoddveien over min eiendoms søndre del paa lovlig maate og efter anvisning av mig. Forutsetningen for denne tillatelse er at eieren av g.nr. 72 b.nr. 72 gir denne vandledning en slik dimensjon og en anordning forøvrigt på den måte at det er adgang for mig og efterkommere til å få et indtak på den for vandledning. Eieren av g.nr. 72 b.nr. 72 skal utstyre den vandledning han fører over Midtoddveien 8 med den fornødne kupling for vanninntaket. Jeg bestemmer hvor vanninntaket skal skje. Bruksrettens verdi ansettes til kr. 100.-

Kjelsaas 18 juni 1932.

Eieren av av Kjelsaasveien 131. M. Børsum,

Birger Aas. Eieren av Midtoddveien 8.

---

4 4.

Tinglest den
24. JUN. 1932

V

Gjenpart.

Stempelm. kr. 1-.

Erklæring.

Undertegnede Birger Aas eier av gårdsnr. 72 b.nr. 72 Kjelsaasveien 131 av skyld i vestre Aker gir herved eieren av gårdsnr. 72 bruksnr. 66, Midtoddveien 8 i Vestre Aker følgende rett

Eieren av Midtodveien 8, Michael Børsum og hans etterfølger skal ha ret til at ta vanninntak i den vannledning eieren av gårdsnr. 72 b.nr. 72 legger over herr Børsums eiendom, Børsum bestemmer hvor inntaket skal finne sted. Eieren av Midtoddveien 8 gis dessuten rett til å gå over eiendommen tilhørende eieren av gaardsnr. 72 bruksnr. 72 medkloakk, som skal tilknyttes den sistes kloaknett. I tilfelle av reparasjoner som paaløper efter tilknytningen paa vanninntaket og kloakledningen blir eieren av Midtoddveien 8 delaktig med eieren av Kjelsaasveien 131 med en halvpart paa hver. Som vederlag herfor gir eieren av g.nr. 72 b.nr. 66 av skyld i Vestre Aker eieren av g.nr. 72 b.nr. 72 i Vestre Aker rett til å føre vandledning fra Midtoddveien over min eiendoms søndre del paa lovlig maate og efter anvisning av mig. Forutsetningen for denne tillatelse er at eieren av g.nr. 72 b.nr. 72 gir denne vandledning en slik dimensjon og en anordning forøvrigt på den måte at det er adgang for mig og efterkommere til å få et indtak på den for vandledning. Eieren av g.nr. 72 b.nr. 72 skal utstyre den vandledning han fører over Midtoddveien 8 med den fornødne kupling for vanninntaket. Jeg bestemmer hvor vanninntaket skal skje. Bruksrettens verdi ansettes til kr. 100.-

Kjelsaas 18 juni 1932.

Eieren av av Kjelsaasveien 131. M. Børsum,

Birger Aas. Eieren av Midtoddveien 8.

---

4 4.

Tinglest den
27. APR. 1934

176

V

Stempelmerker kr. 55,-

S k j ö t e.

Undertegnede Darre Walstad skjöter og overdrar herved til herr Birger Aas min eiendom g.nr. 72, br.nr.72 i vestre Aker.

Kjöpesummen kr. 5.100,- -femtusenethundrekroner- er i henhold til kjöpekontrakt av 30.juni 1926 avgjort paa omforenet maate.

Med hensyn til veie overtar kjöperen de forpliktelser der er paalagt eieren av Akers Reguleringskomission og av denne thinglæst som heftelse paa eiendommen.

Paa eiendommen maa ikke anlægges nogen bedrift der ved larm, lukt eller urenslighet kan genere nabo.

Kjelsaas i vestre Aker den 17.april 1934.

Darre Walstad

7.

Kjelsåsveien 131C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	10 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	0 min 0 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	4 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

BARNEHAGER

Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kjelsås	2 min
Rema 1000 Kjelsås	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Kjelsås skole	5 min
Solligrenda balløkke	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
EVO Frysja	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

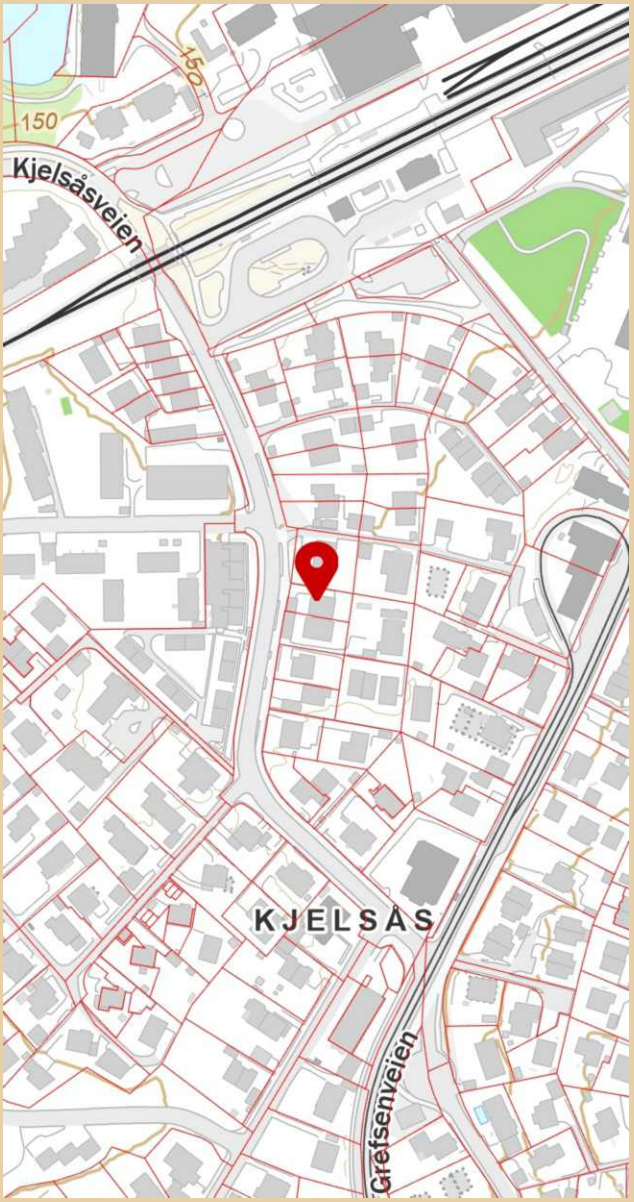
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kjelsåsveien 131C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	10 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	0 min 0 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	4 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

BARNEHAGER

Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kjelsås	2 min
Rema 1000 Kjelsås	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Kjelsås skole	5 min
Solligrenda balløkke	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
EVO Frysja	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

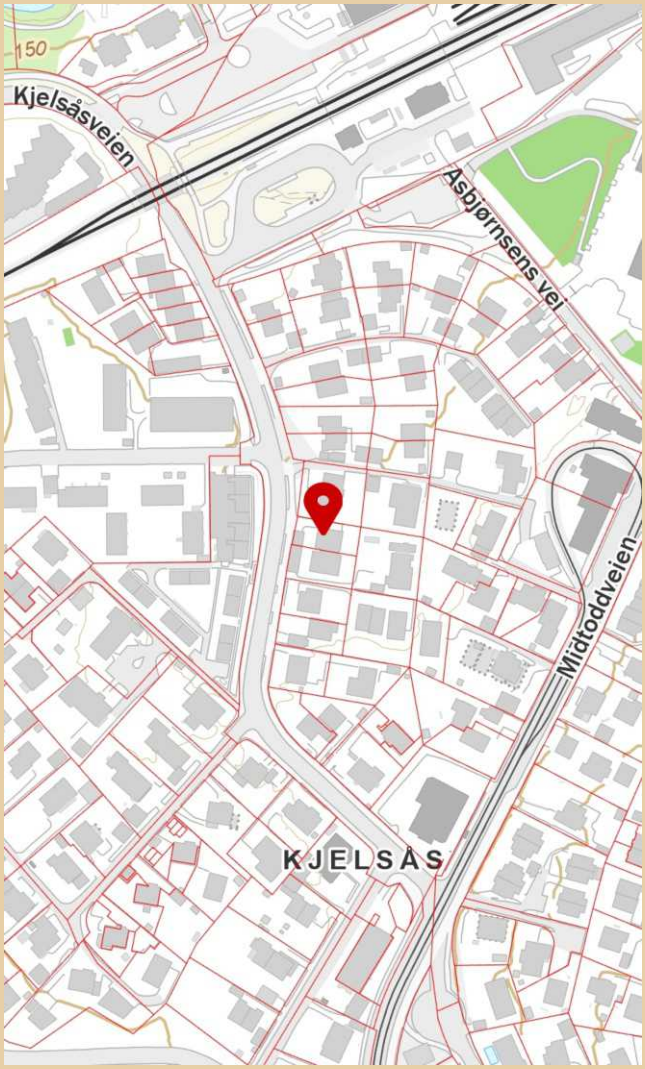
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kjelsåsveien 131C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	10 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	0 min 0 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	4 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

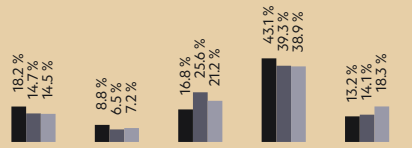
BARNEHAGER

Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kjelsås	2 min
Rema 1000 Kjelsås	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Kjelsås skole	5 min
Solligrenda balløkke	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
EVO Frysja	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

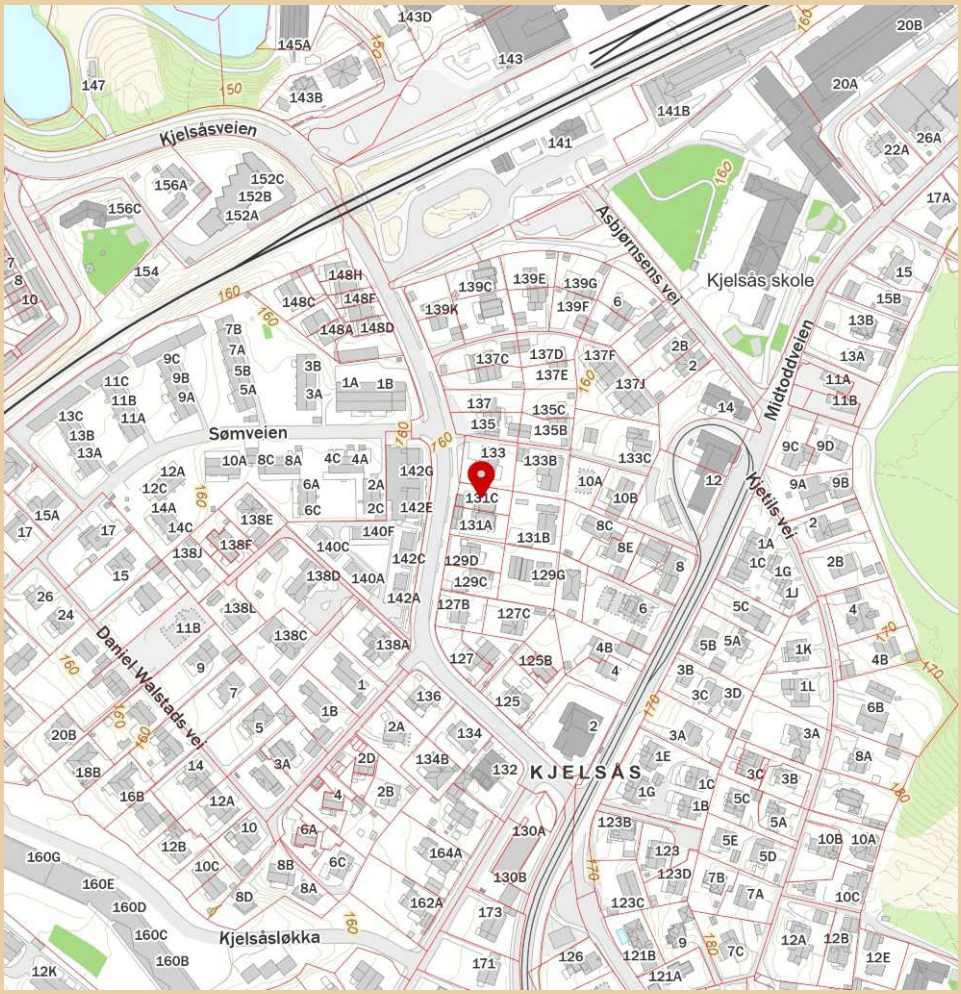
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjelsåsveien 131C, 0491 Oslo
Gnr. 72, Bnr. 332, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Stian Breda-Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 977 37 796

E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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