PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NORDSTRANDVEIEN
85 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nordstrandveien 85D

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

P. A. Holms vei Linje 74, 79	1 min 0.1 km
Sæter Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

BARNEHAGER

Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	3 min 0.2 km
Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	5 min
Meny Nordstrand	11 min

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

Sæter Torg	10 min
Apotek 1 Nordstrand	10 min
Lambertseter Vinmonopol	20 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	6 min
Munkerud skole	7 min
EVO Nordstrand	12 min
SATS Lambertseter	19 min

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

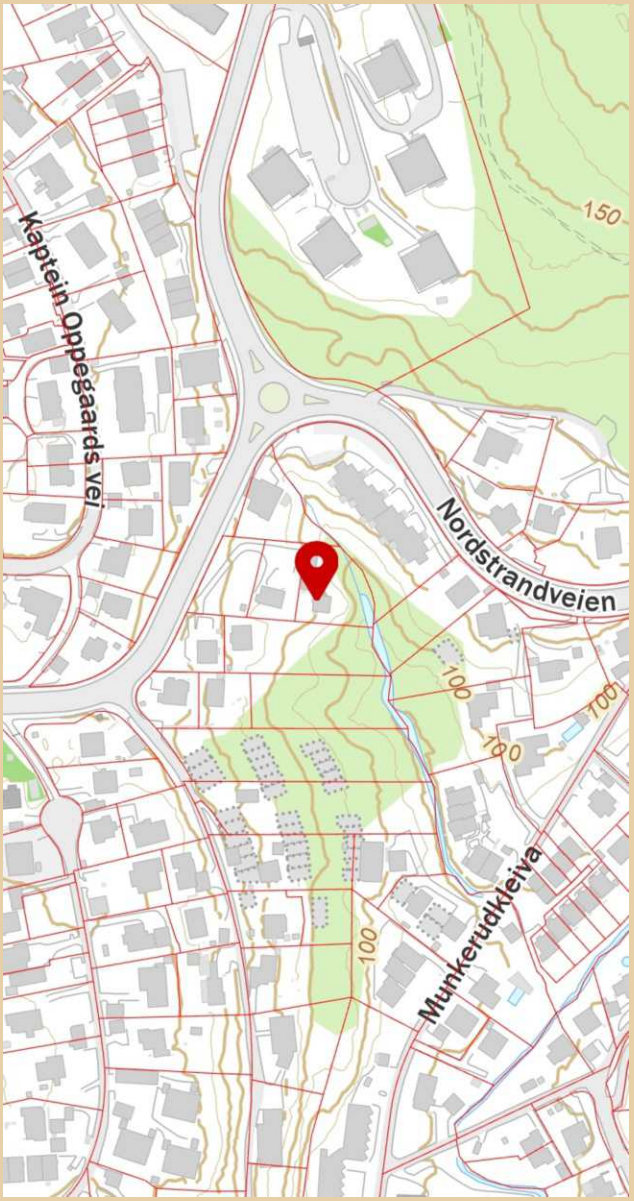
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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

Nordstrandveien 85D

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 k... 264 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

P. A. Holms vei Linje 74, 79	1 min 0.1 km
Sæter Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

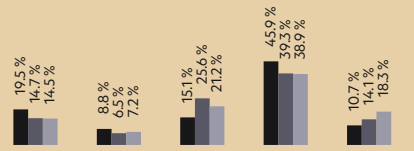
BARNEHAGER

Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	3 min 0.2 km
Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	5 min
Meny Nordstrand	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
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 85/100

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
- Buss

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	6 min
Munkerud skole	7 min
EVO Nordstrand	12 min
SATS Lambertseter	19 min

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

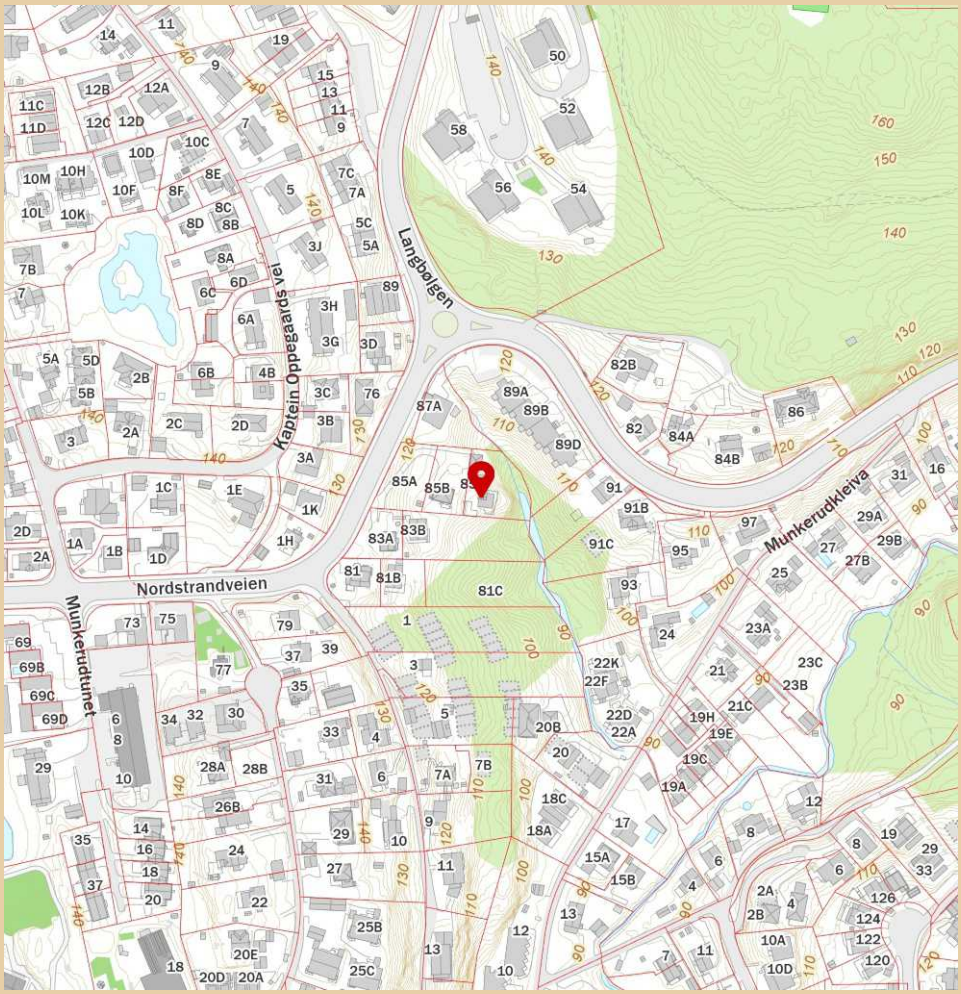
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

Nordstrandveien 85D

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

P. A. Holms vei Linje 74, 79	1 min 0.1 km
Sæter Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

BARNEHAGER

Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	3 min 0.2 km
Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	5 min
Meny Nordstrand	11 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

Sæter Torg	10 min
Apotek 1 Nordstrand	10 min
Lambertseter Vinmonopol	20 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	6 min
Munkerud skole	7 min
EVO Nordstrand	12 min
SATS Lambertseter	19 min

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

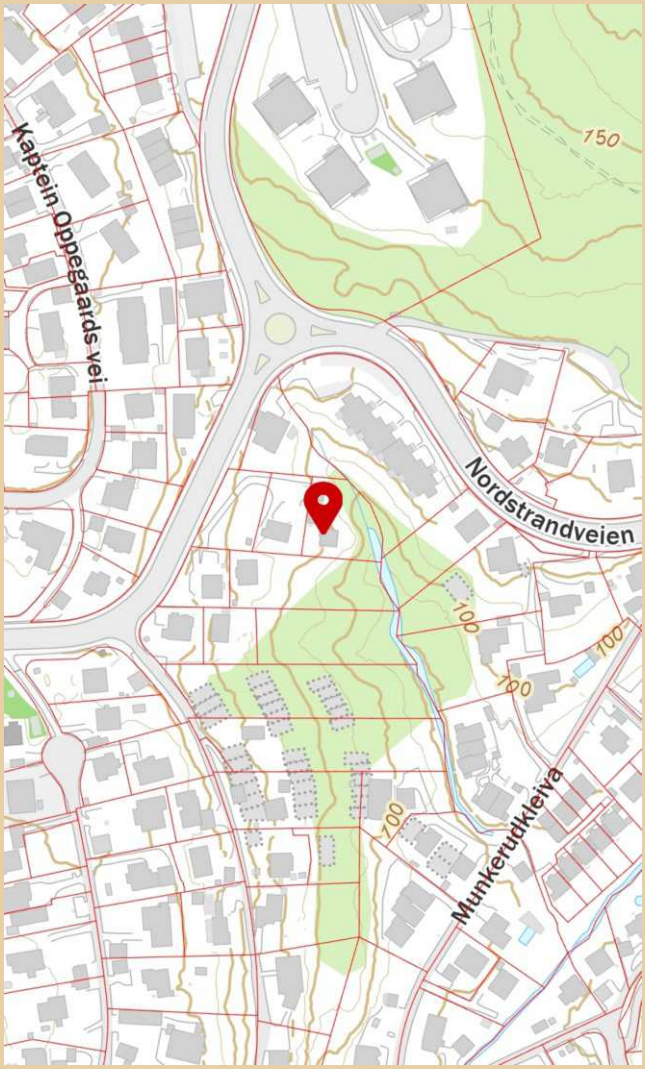
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

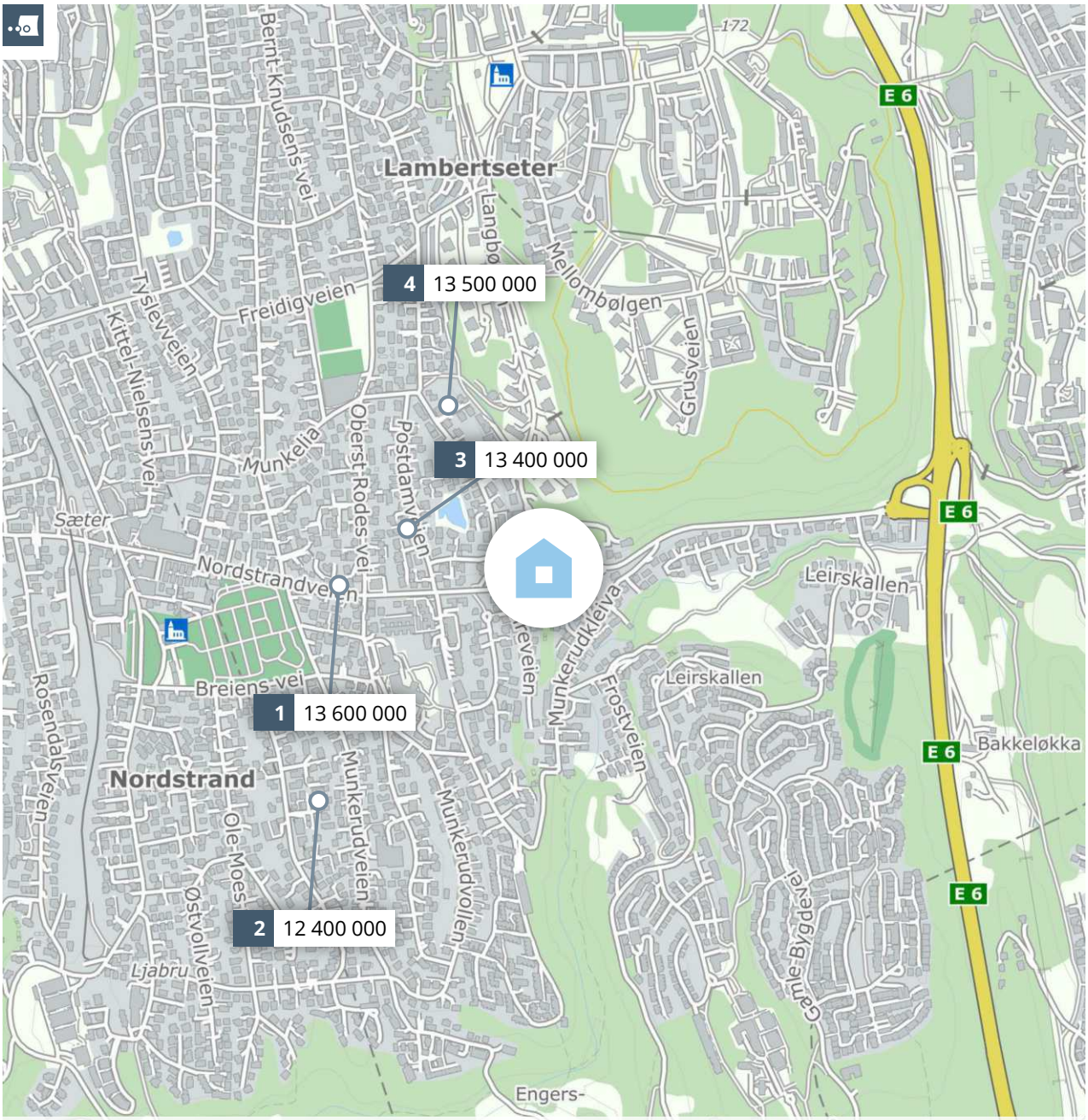
Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

NORDSTRANDVEIEN 85 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 01.03.2026

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: Helene Antone Norstrøm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordstrandveien 85 D, 1164 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 181 BNR 1084 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKERUD

Verdivurdert til

12 400 000

0	12 400 000	74 251
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	146 m²	- m²	- m²
Tomt					1 115 m²	
Byggeår					1992	

Fellesutgifter	0
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordstrandveien 60 181 m² 1986 559 m² 4 sov	22.08.2025	13 990 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**75 138**
2	Munkerudåsen 20 B 188 m² 1984 321 m² 4 sov	03.09.2024	12 500 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**65 957**
3	Postdamveien 4 E 154 m² 2015 302 m² 4 sov	14.01.2026	13 650 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**87 013**
4	Kaptein Oppegaards vei 17 C 162 m² 2014 1 175 m² 3 sov	28.11.2025	13 500 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**83 333**

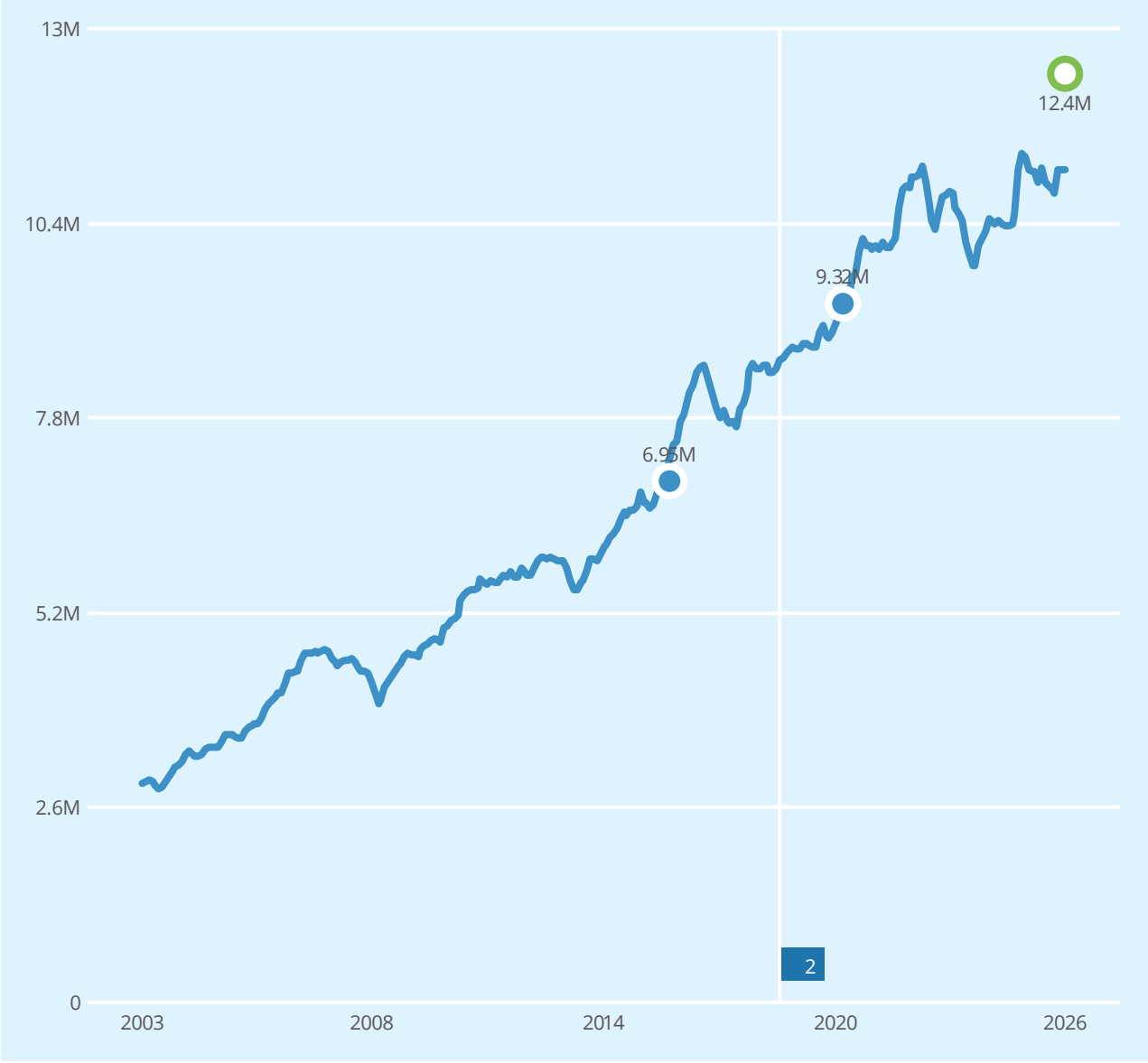
Eksklusiv familiebolig med unike løsninger, fantastiske uteplasser og skjermet beliggenhet. Garasje. Attraktiv utleie.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.08.2020	25.08.2020	30.10.2020	9 500 000	9 320 000	0	9 320 000	3
16.04.2016	25.04.2016	13.07.2016	6 500 000	6 950 000	0	6 950 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert etter sist omsetning, og fasiliteter på tomt er oppgradert. samt lagt varmekabler i adkomstvei som har en betydelig verdi for denne boligen.

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

36
eneboliger til salgs

20.6M
20.1M
19.6M
19 001 000 Prisantydning i snitt
18.6M
18.1M
17.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

29
eneboliger solgt

16.3M
16.1M
15 912 000 Prisantydning i snitt
15 759 000 Salgspris i snitt
15.5M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 554 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

74 982 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

74 251 Nordstrandveien 85 D
Totalpris 12 400 000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Regine Borlaug
NORDSTRANDVEIEN 85D

Dato: 22.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524212
8909430

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 108

Vi viser til bestilling av 20251221 for NORDSTRANDVEIEN 85D.

GNR. 181 BNR. 1084

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.1989.

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

1115 m²

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

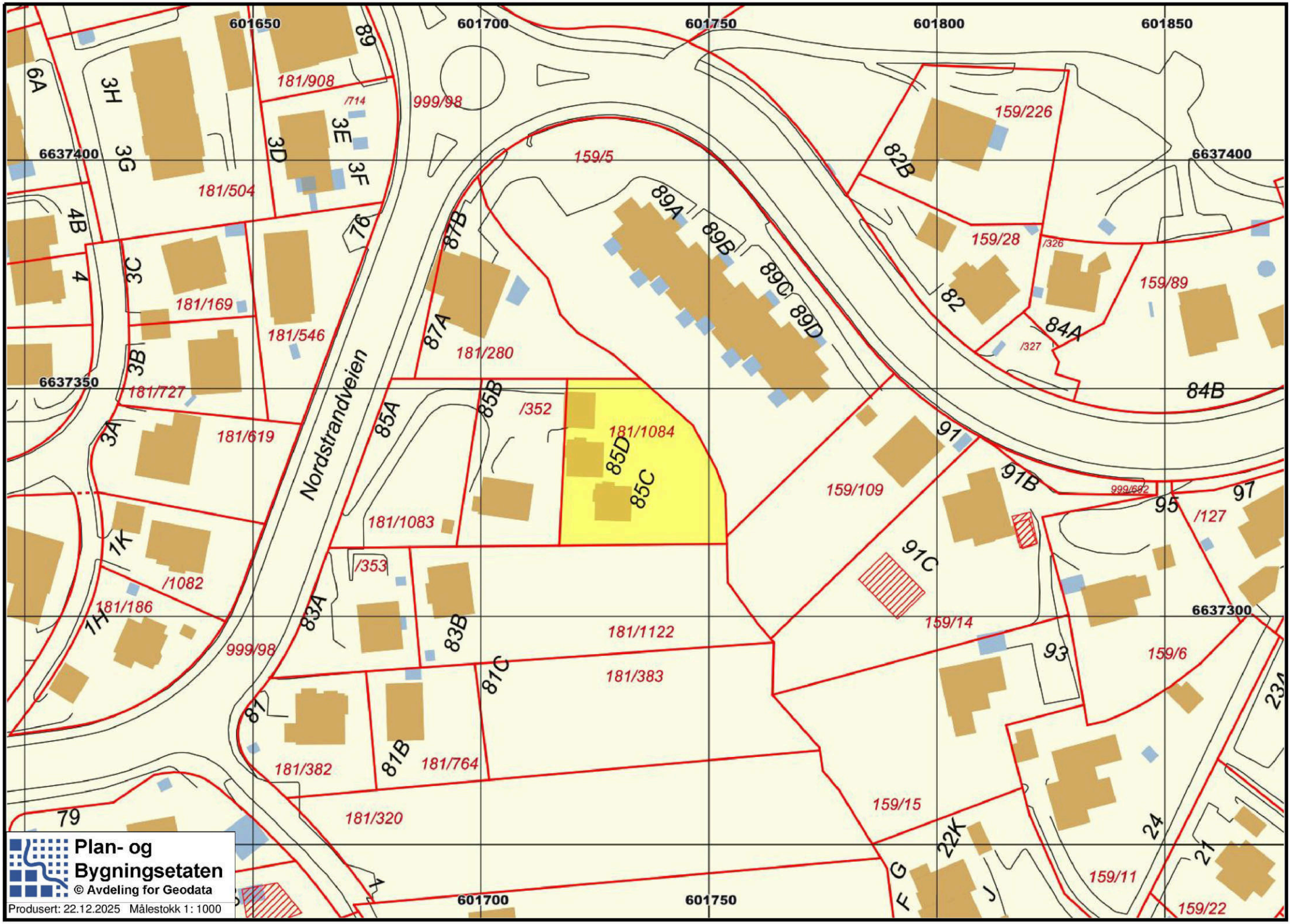
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

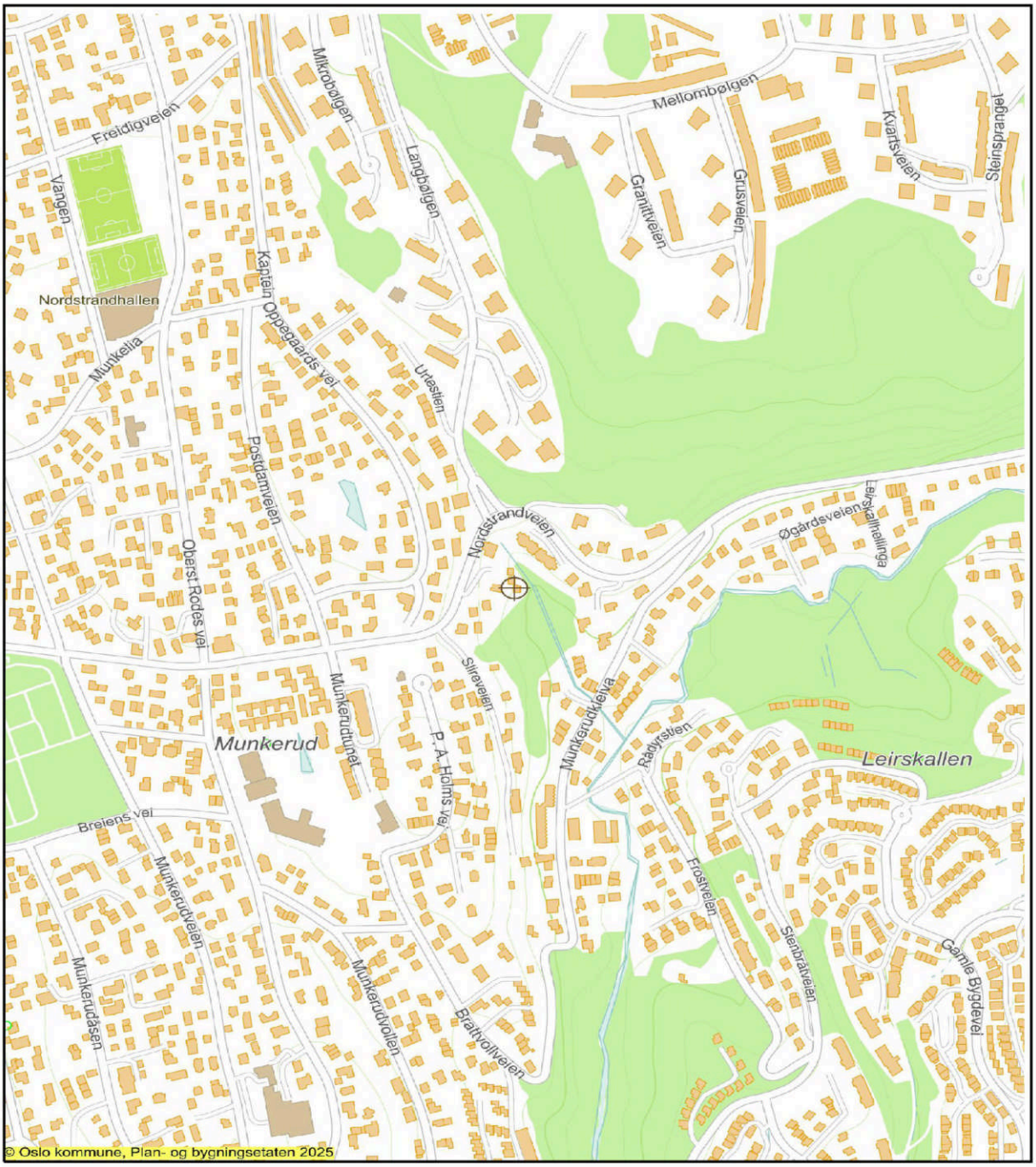
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601650
601700
601750
601800
601850
6637400
6637350
6637300
Nordstrandveien
181/908
/714
999/98
181/504
181/169
181/546
181/727
181/619
/1082
181/186
999/98
181/280
/352
181/1084
181/1083
/353
181/1122
181/383
181/382
181/764
181/320
159/5
159/226
159/28
/326
159/89
/327
159/109
159/14
159/6
159/15
159/11
159/22
999/692
/127
89
3H
3G
3D
3E
3F
76
4B
4
3C
3B
3A
1K
1H
87B
87A
89A
89B
89C
89D
82B
82
84A
84B
85A
85B
85D
85C
91
91B
91C
95
97
93
83A
83B
81C
81
81B
79
22K
24
21
23A
G
F
J
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.12.2025 Målestokk 1: 1000

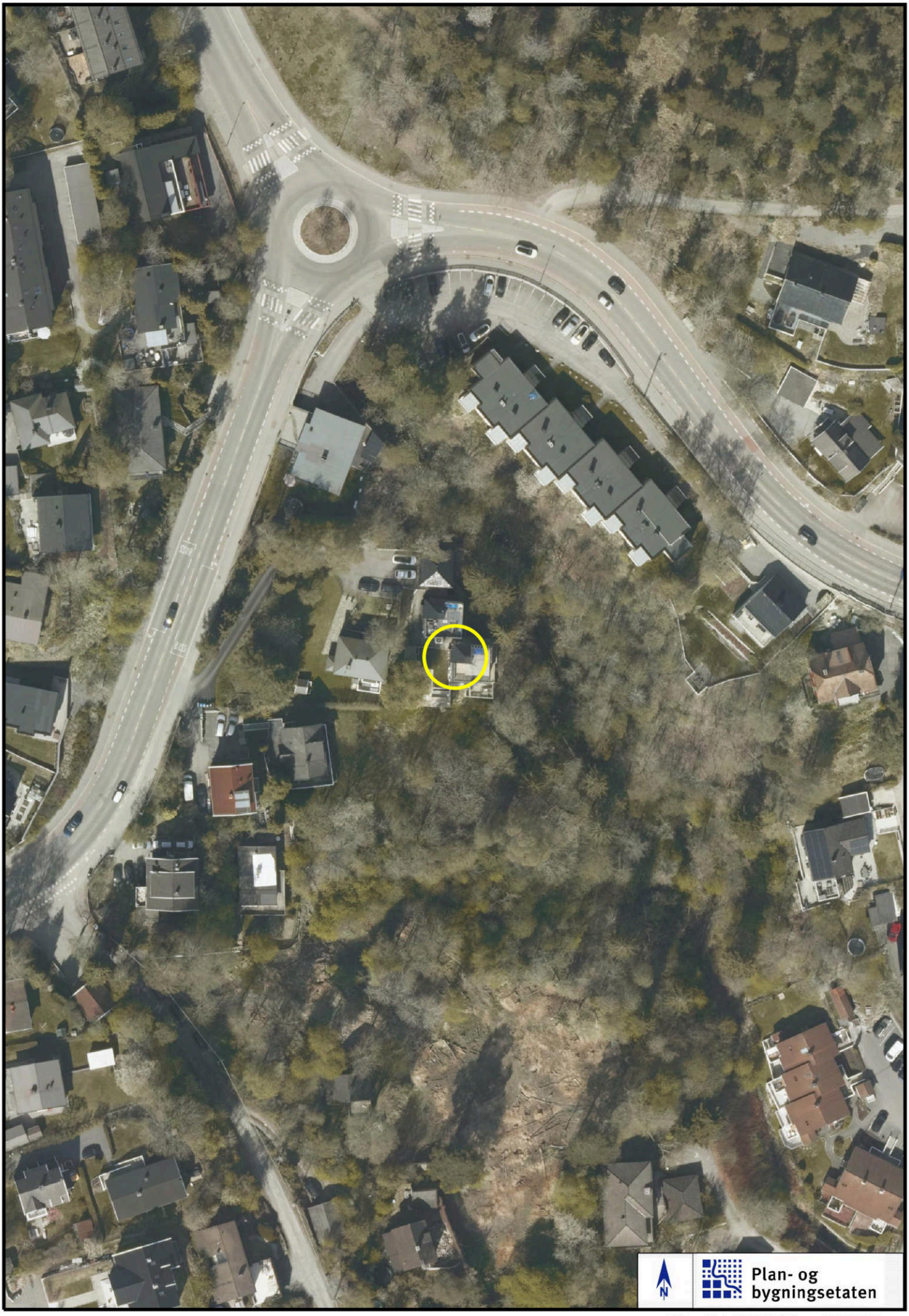
Oversiktskart

Adr.:	Nordstrandveien 85 D	Bydel :	NORDSTRAND
Gnr bnr :	181 / 1084	Skolekrets (2020/2021):	Munkerud



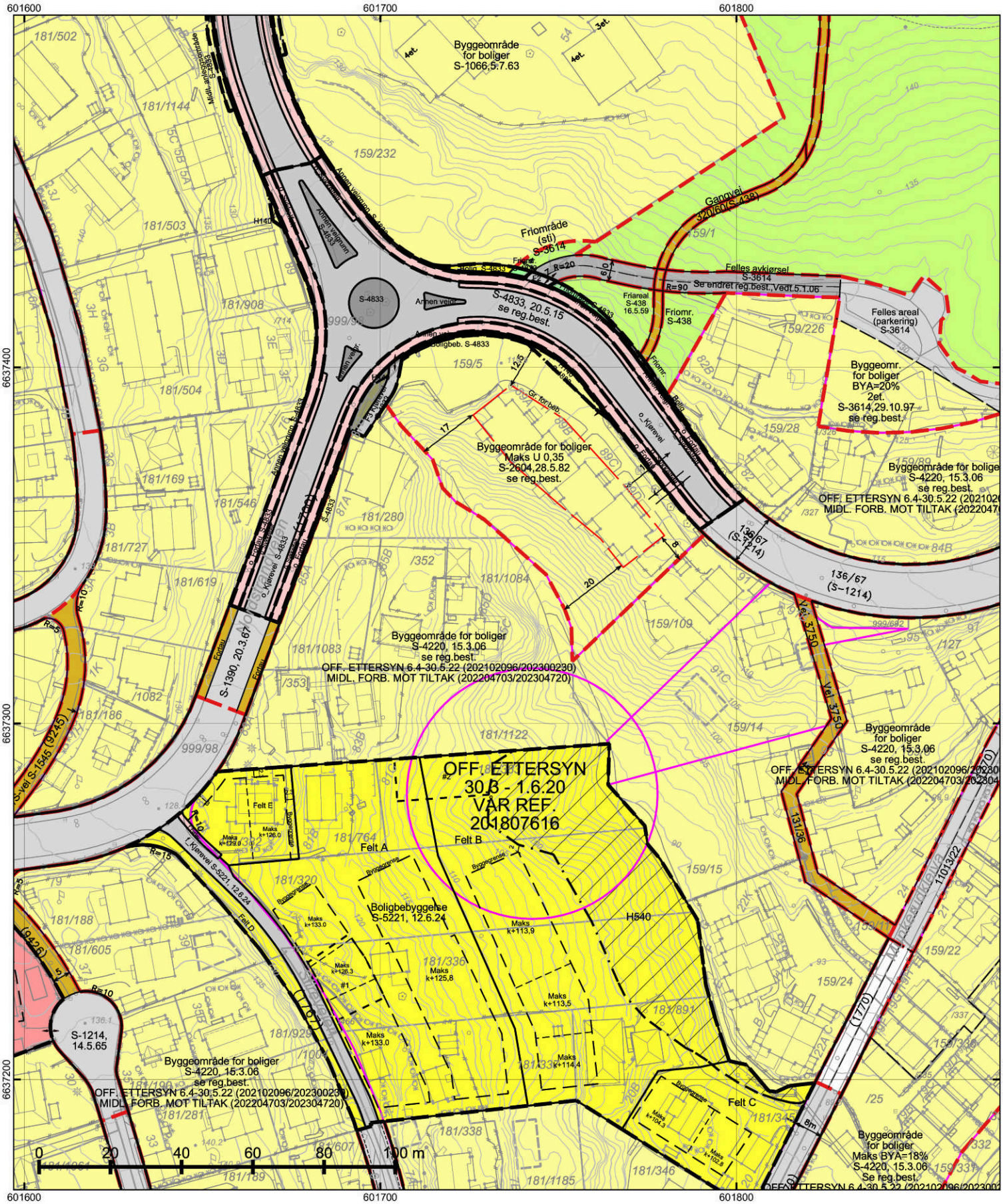
Dato: 22.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Nordstrandveien 85 D

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.12.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

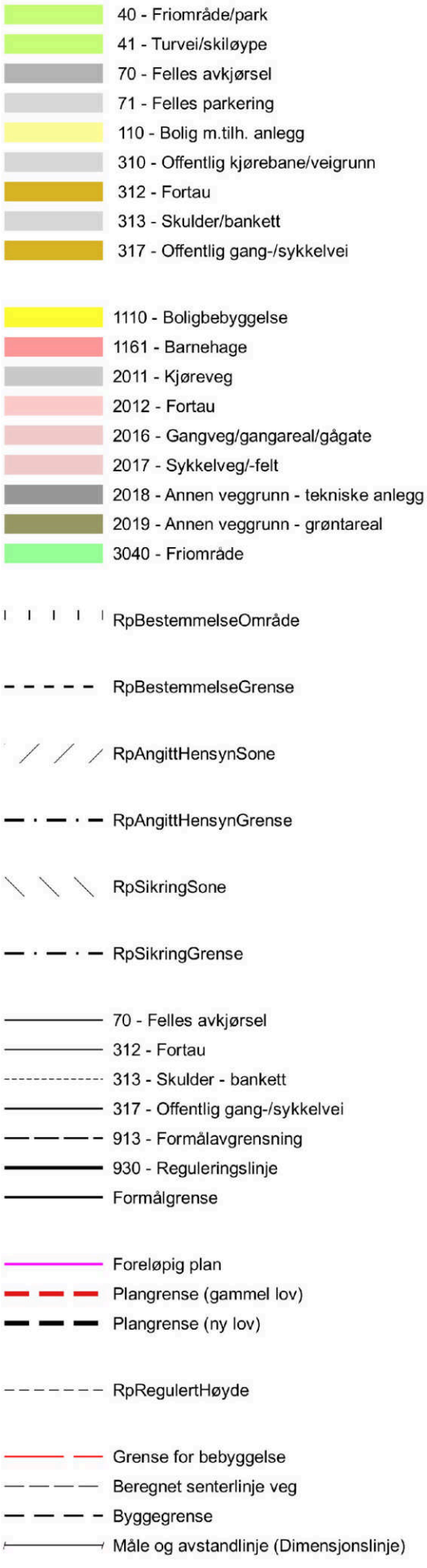
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

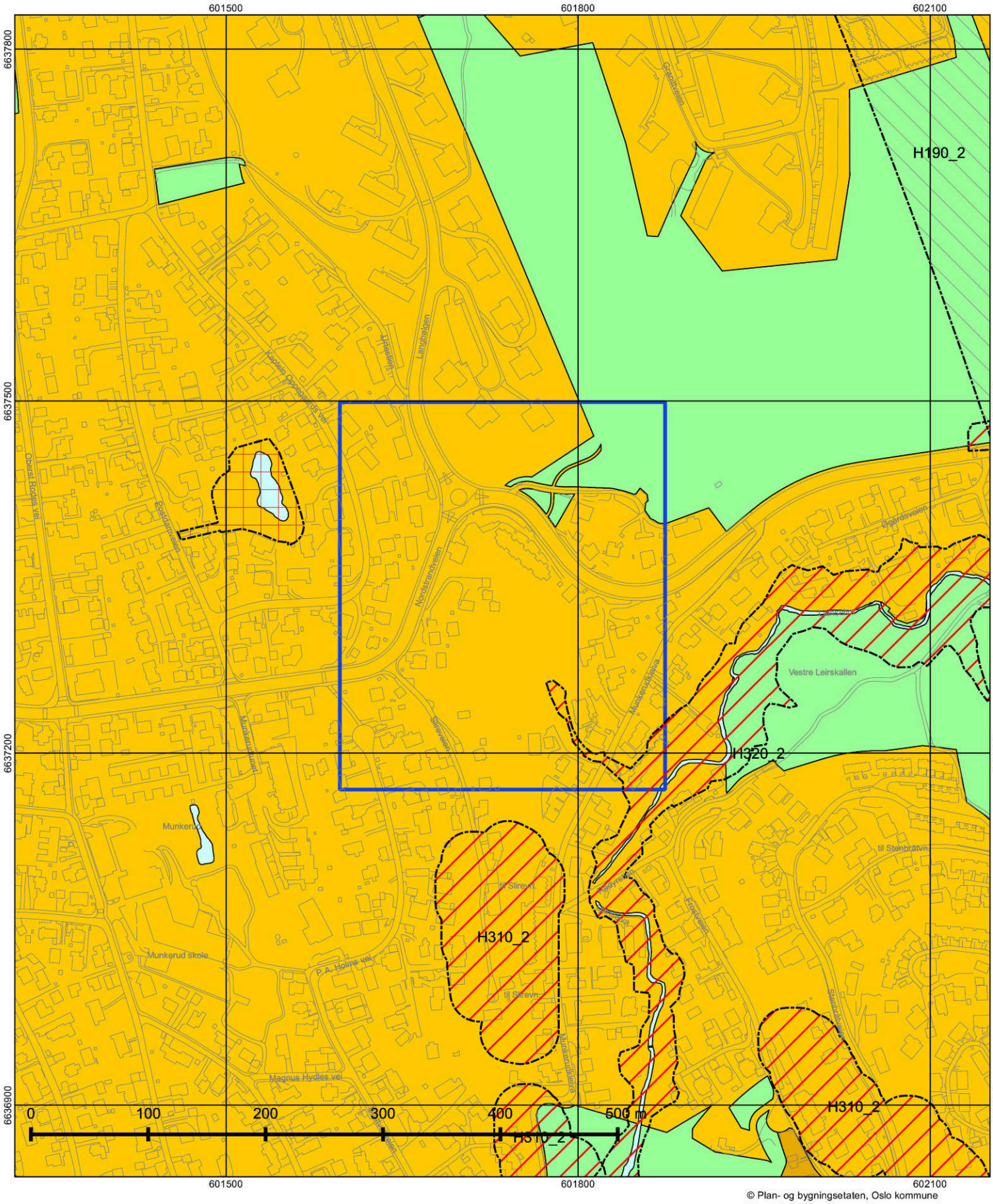
PlottID/Best.nr: 151116/ 86524212
Adresse: Nordstrandveien 85
Gnr/Bnr: 181/1084
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151116/86524212
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.

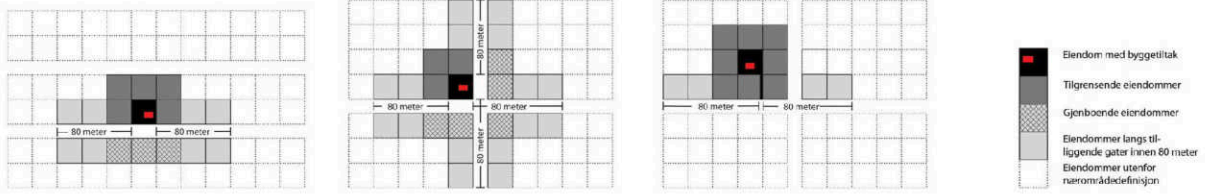
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

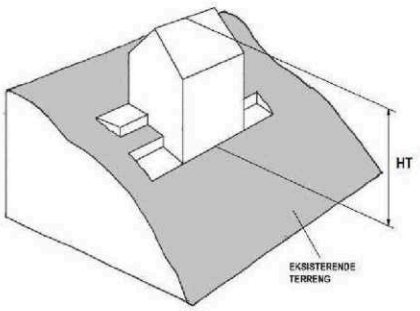
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

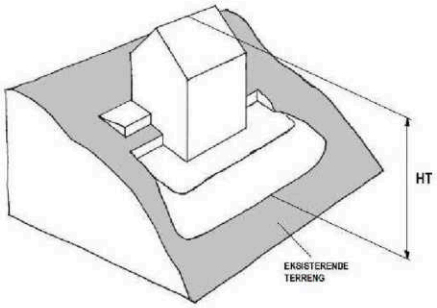
Følgende høyder tillates:

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Harald Sachweh og Rune Sæther
Utsikten 17

0196 OSLO

Bjørknes, Ivar
Skullerud

1970 HEMNES I HØLAND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	900100646	92/330433

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	14. desember 1992

Arbeidssted : 181/1084 Nordstrandveien 85 Hus A+B
Byggherre : Harald Sachweh og Rune Sæther, Utsikten 17, 0196 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS M/GAR ASJE

BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

BRUKSTILLATELSEN GJELDER HUS B:

Mangler:

1) Jfr.godkjente tegninger vist med rødt,vinduene skal utføres i F 30 glass i fast ramme. Attestasjon som viser at arbeidet er utført av godkjent Glassmester i h.t Brannvesenets skriv datert 02.12.1992 må innsendes.Fristen for utførelse av arbeidet settes til **1.02.1993,** i mottsatt fall vil Plan & B.E vurdere om å trekke brukstillatelsen tilbake.

2) Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdig attestert.

3) Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes på huset (svart/hvit).

4) Bad og wc må luftes over tak,samt at lufttilførsel må anordnes i baderomsdør

5) Avkjørsel, biloppstillingsplasser samt snuplass må opparbeides i h.t appobasjon og situasjonskart.

6 Korrigerte plan og fasade tegninger må innsendes i 2 eks i M 1:100 med eget følgeskriv som viser forandringene.

7) Det gjenstår en god del innvendig og utvendig arbeid som må ferdigstilles.

8) Rekkverk og håndlister må oppsettes i h.h.t til byggeforskriftenes kap.44:3

9) Adkomstvei til huset må opparbeides.

10) Gjerde eller annen beskyttelse må oppsettes langs fjellskjæring.

11) Vinduer over 1 etg må utstyres med tilfredstillende barnesikring,jfr.byggeforskriftenes kap.43:23.

Besikt foretatt av Anatole Ouedraogo, tlf. 662251 mellom kl. 14-15.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra d.d. må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

Kopi: Rune Sæther
Nordstrandsveien 85 C
1164 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Nordstrandv. 95				JOUR.NR.	90/646
ARB.'S ART	Kjedehus				GNR./BNR.	181/1084
BYGGHERRE					BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST

Sakens status / Gjenstående arbeider / Vurdering / Konklusjon:

Tugen realisert etter flere purringer

AO-sak

Heuleppes o.f. attest

Avdeling
Overingeniør

Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Rune Sæther

Nordstrandsveien 85C
1164 OSLO

Dato: 26 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704142-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	NORDSTRANDVEIEN 85 C-D	Eiendom:	181/1084
Tiltakshaver:	Rune Sæther og Harald Sachweh	Adresse:	Nordstrandveien 85C-D, 1164 OSLO
Søker:	Ivar Bjørknes	Adresse:	1970 HEMNES
Tiltakstype:	Eneboliger i kjede	Tiltaksart:	Oppføring (Gjenoptagelse av henlagt byggesak med saksnr.: 199000395)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 14.04.2007.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør

Likelydende sendt begge seksjonseiere

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Harald Sachweh

Nordstrandveien 85D
1164 OSLO

Dato: 26 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704142-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	NORDSTRANDVEIEN 85 C-D	Eiendom:	181/1084
Tiltakshaver:	Rune Sæther og Harald Sachweh	Adresse:	Nordstrandveien 85C-D, 1164 OSLO
Søker:	Ivar Bjørknes	Adresse:	1970 HEMNES
Tiltakstype:	Eneboliger i kjede	Tiltaksart:	Oppføring (Gjenoptagelse av henlagt byggesak med saksnr.: 199000395)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 14.04.2007.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør

Likelydende sendt begge seksjonseiere

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RUNE SÆTHER
NORDSTRANDVEIEN 85 D
1164 OSLO

Dato: 19.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201517405-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDSTRANDVEIEN 85D	Eiendom:	181/1084/0/0
Tiltakshaver:	RUNE SÆTHER	Adresse:	NORDSTRANDVEIEN 85 D, 1164 OSLO
Søker:	RUNE SÆTHER	Adresse:	NORDSTRANDVEIEN 85 D, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nordstrandveien 85 D

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517405			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E12		1/10
Snitt	E10		1/11

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CHRISTOFFER KOYRTELLIS RIKVOLD
NORDSTRANDVEIEN 85 D
1164 OSLO

Dato: 01.02.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201900782-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDSTRANDVEIEN 85D	Eiendom:	181/1084/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTOFFER KOYRTELLIS RIKVOLD	Adresse:	NORDSTRANDVEIEN 85 D, 1164 OSLO
Søker:	CHRISTOFFER KOYRTELLIS RIKVOLD	Adresse:	NORDSTRANDVEIEN 85 D, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nordstrandveien 85 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 31.01.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900782			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			8/2

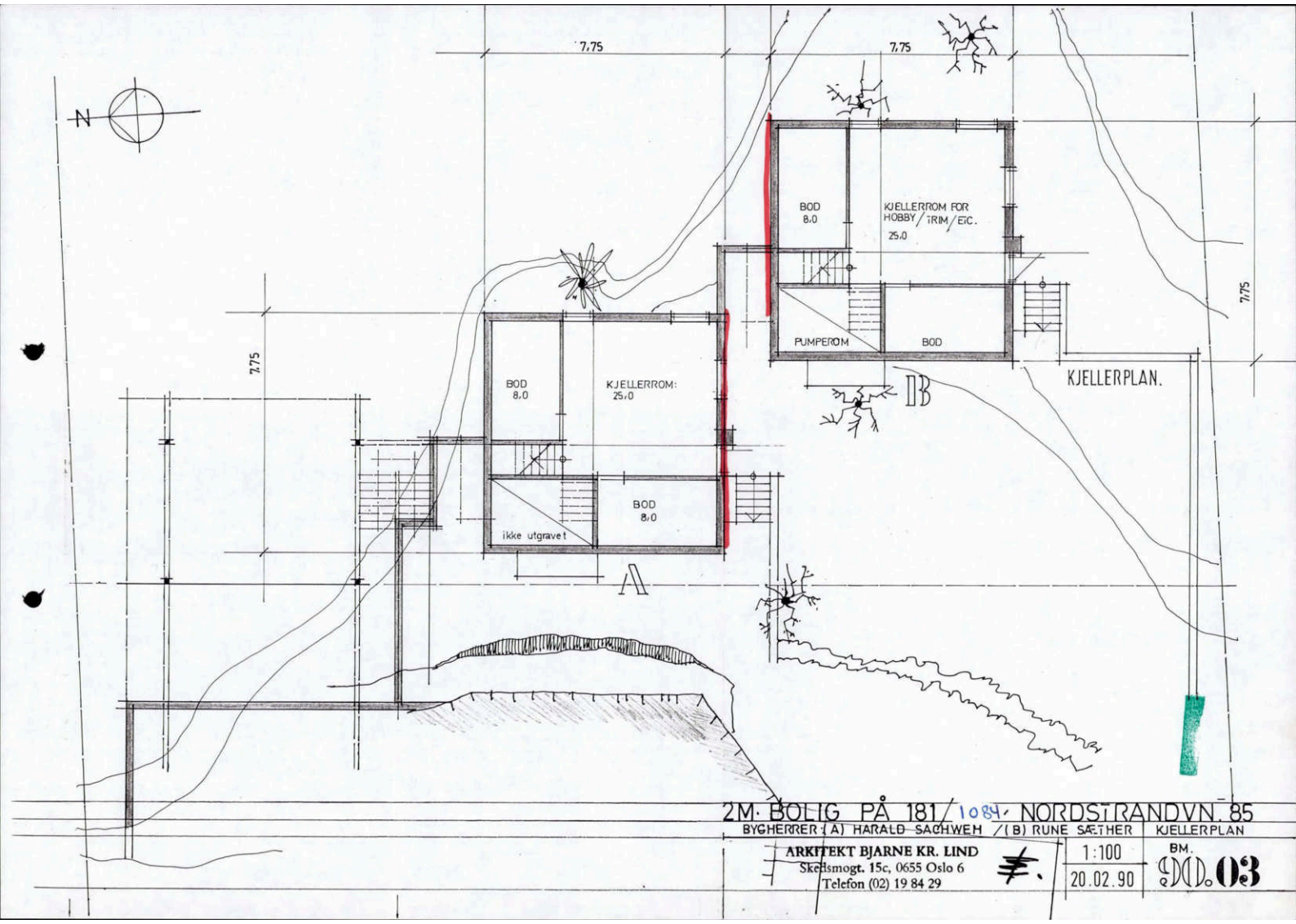
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2019 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



2M. BOLIG PÅ 181/1084 NORDSTRANDVN. 85

BYGHERRER (A) HARALD SACHWEH /(B) RUNE SÆTHER | KJELLERPLAN

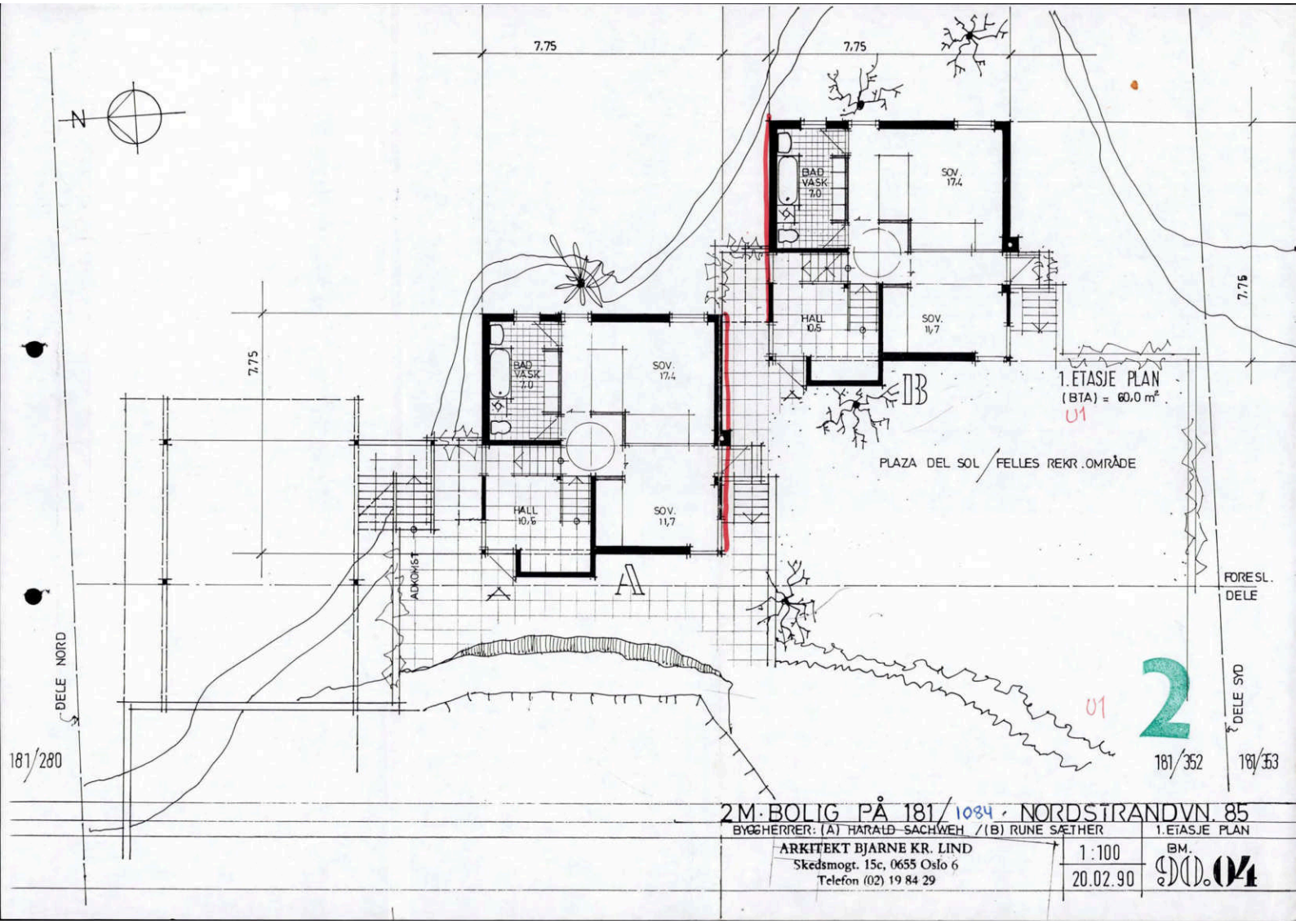
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

BM.

D.03



2M. BOLIG PÅ 181/1084 · NORDSTRANDVN. 85

BYGGHERRER: (A) HARALD SACHWEH /(B) RUNE SÆTHER

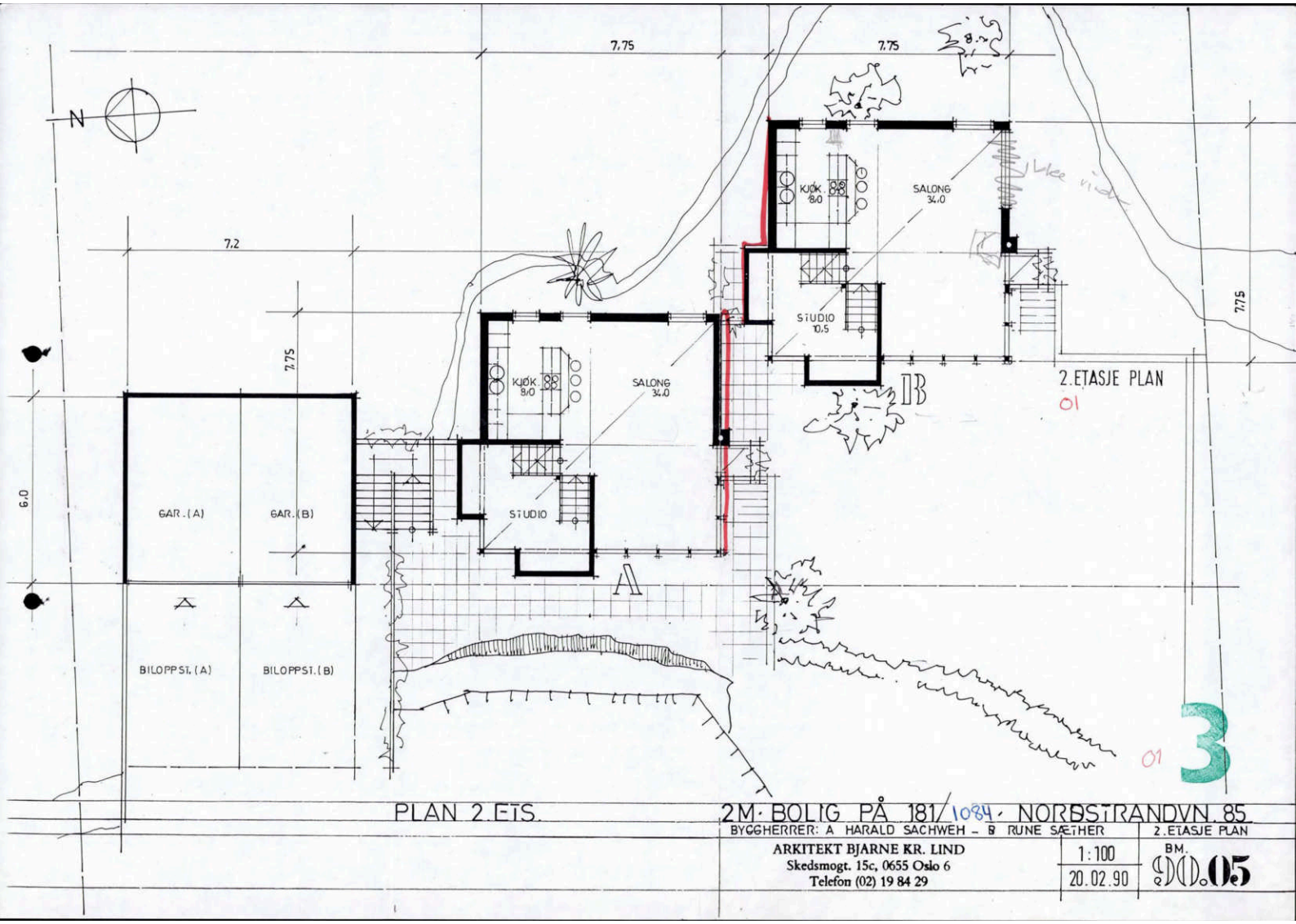
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

1. ETASJE PLAN

BM. DCD. 04



PLAN 2. ETS.

2M. BOLIG PÅ 181/1084 - NORDSTRANDVN. 85

BYGGHERRER: A HARALD SACHWEH – B RUNE SÆTHER

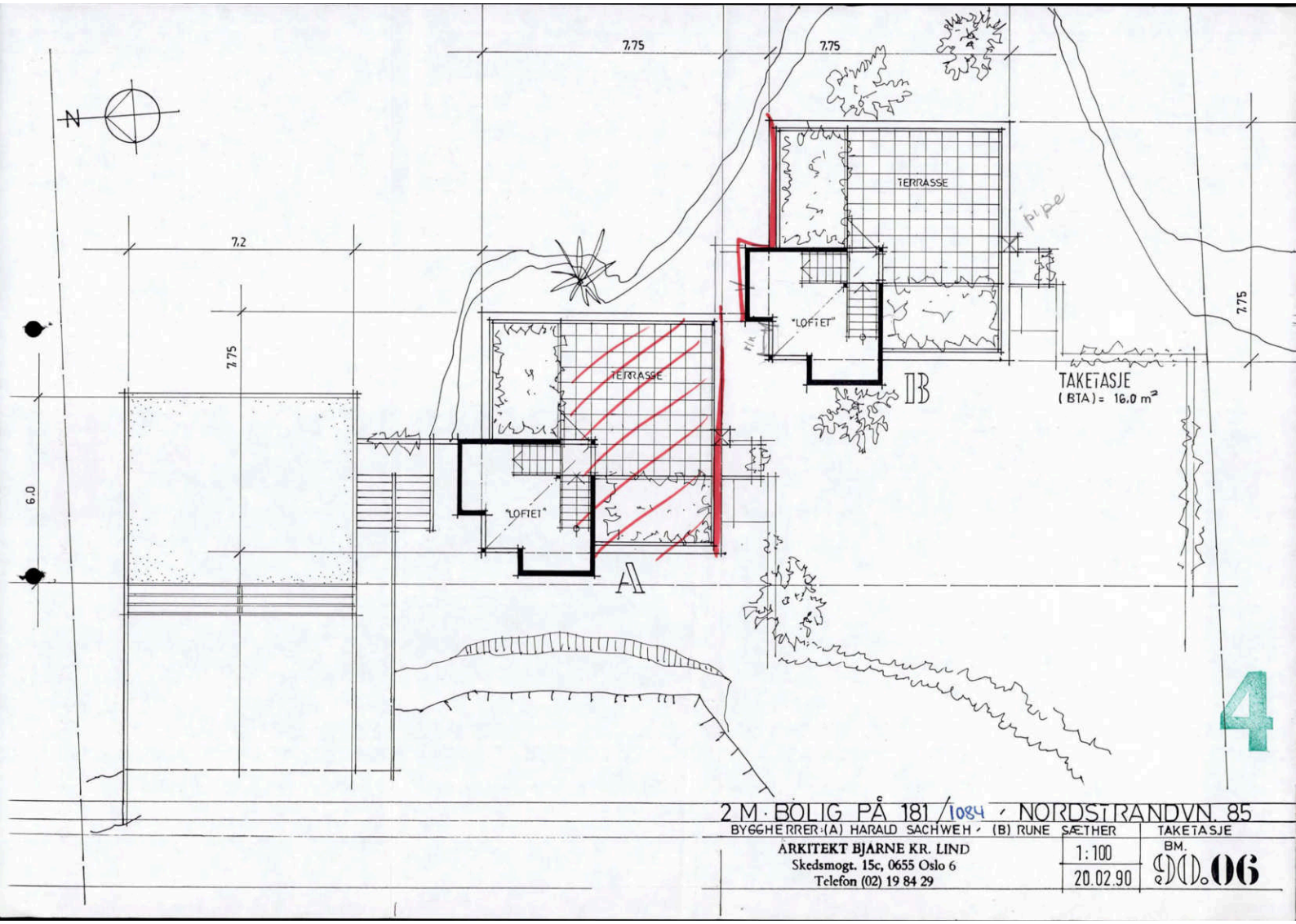
2. ETASJE PLAN

ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

BM. 90.05



4

2 M. BOLIG PÅ 181/1084 - NORDSTRANDVN. 85

BYGGHERRER: (A) HARALD SACHWEH - (B) RUNE SÆTHER

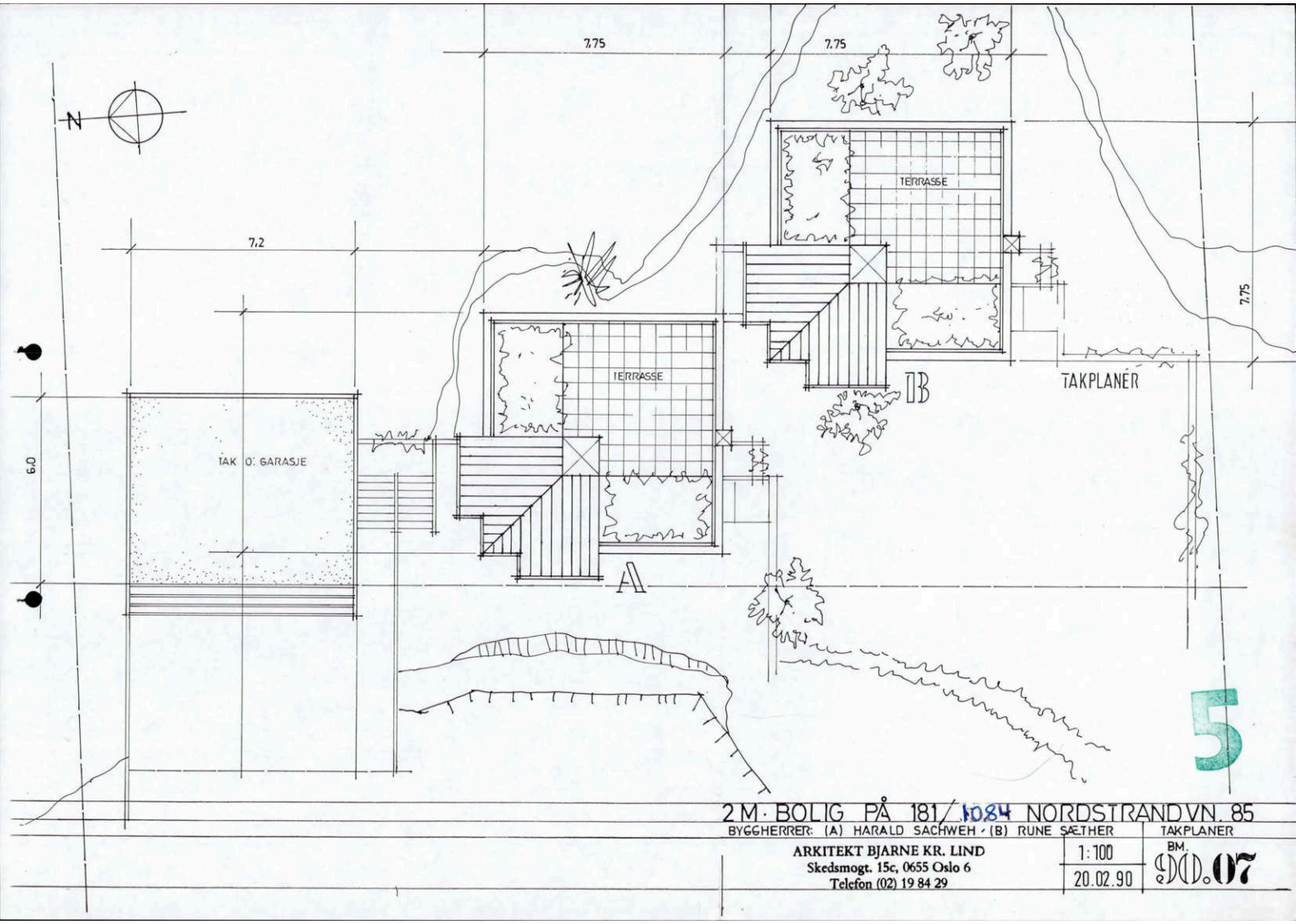
TAKETASJE

ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

BM. D.D. 06



2 M. BOLIG PÅ 181/1084 NORDSTRAND VN. 85

BYGGHERRER: (A) HARALD SACHWEH - (B) RUNE SÆTHER

TAKPLANER

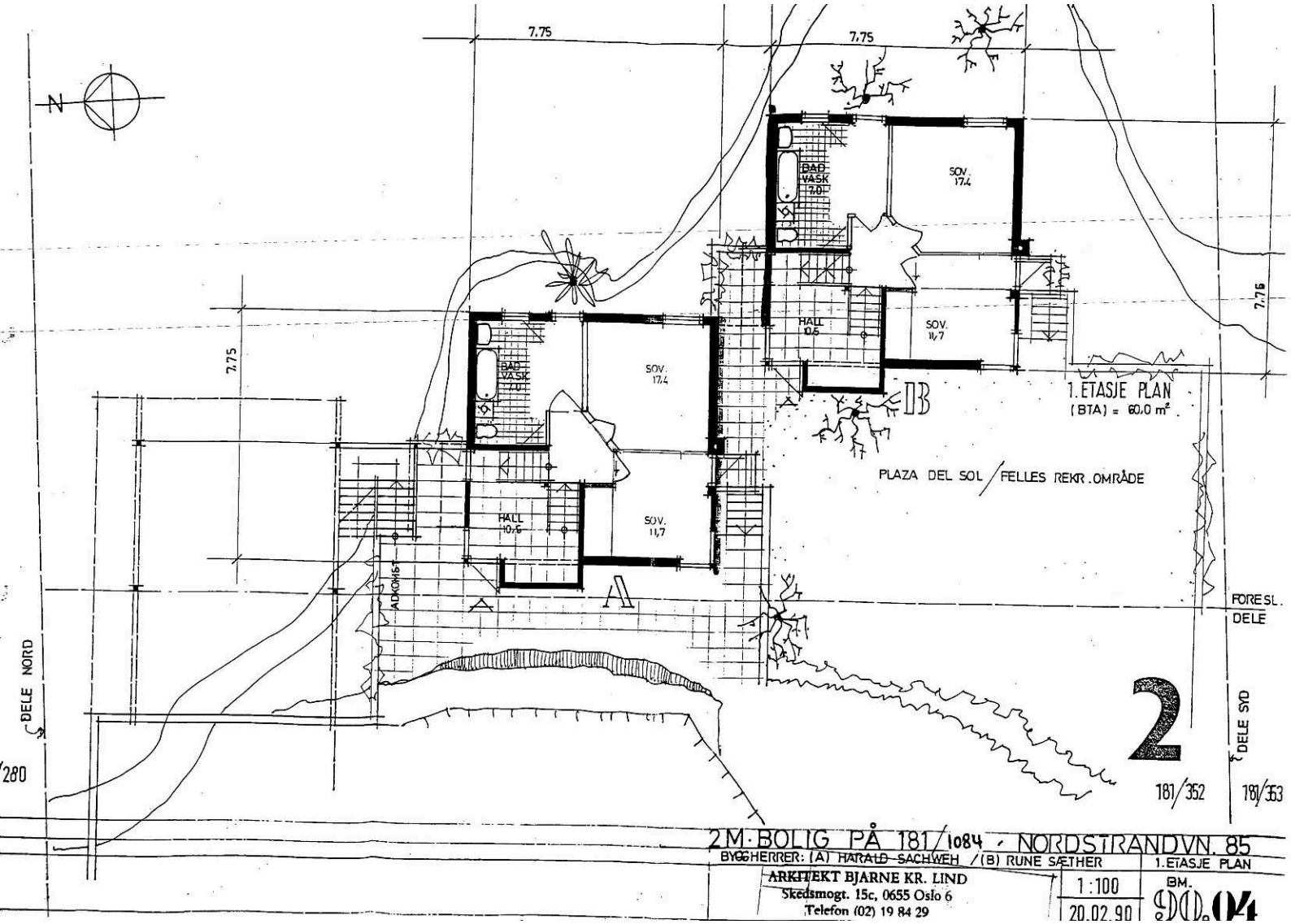
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

BM.

D.07



2M. BOLIG PÅ 181/1084 - NORDSTRANDVN. 85

BYGGHERRER: (A) HARALD SACHWEH / (B) RUNE SÆTHER

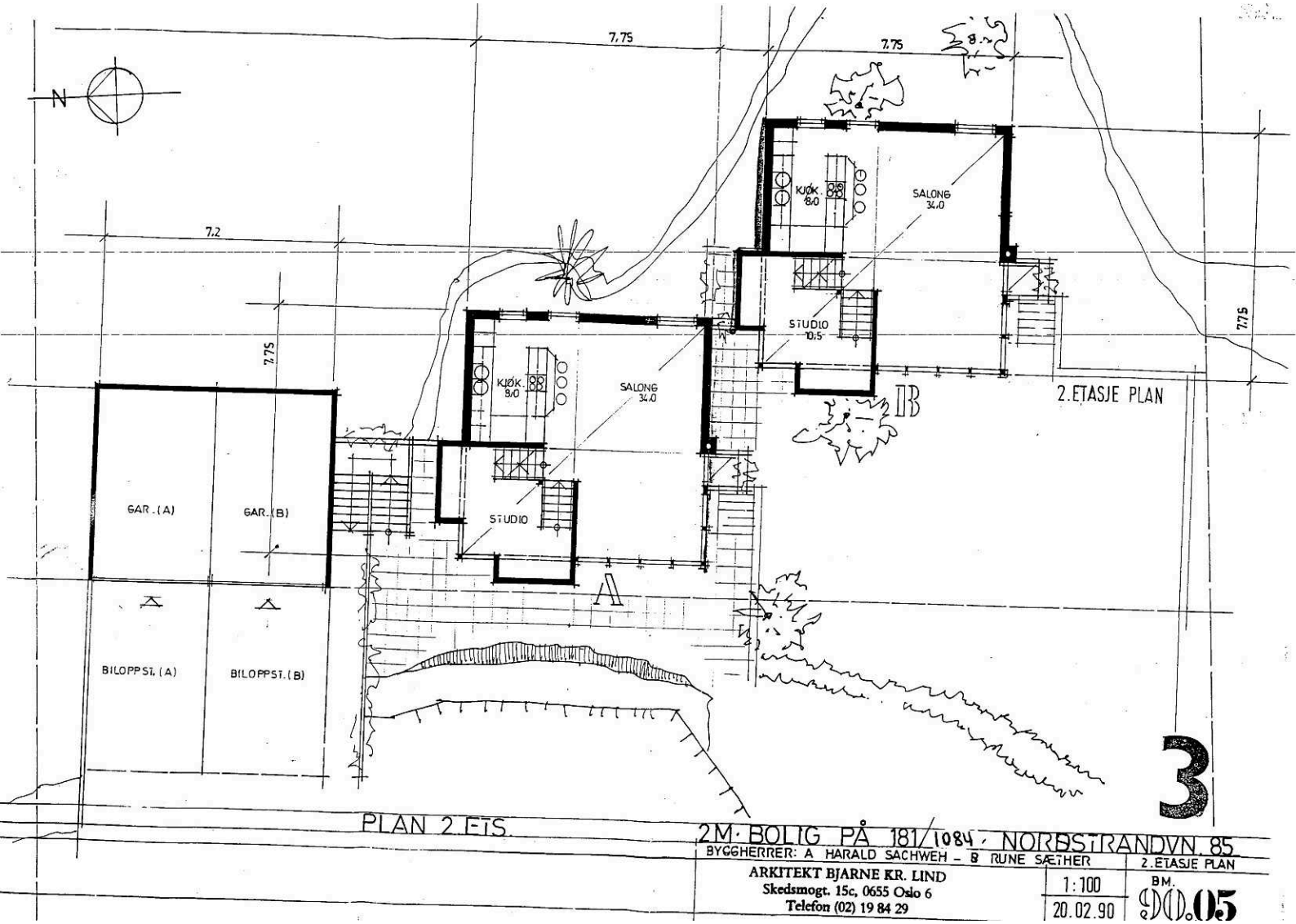
1. ETASJE PLAN

ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

BM. 04



3

PLAN 2 ETS

2M. BOLIG PÅ 181/1084 - NORDSTRANDVN. 85

BYGGHERRER: A HARALD SACHWEH - B RUNE SÆTHER

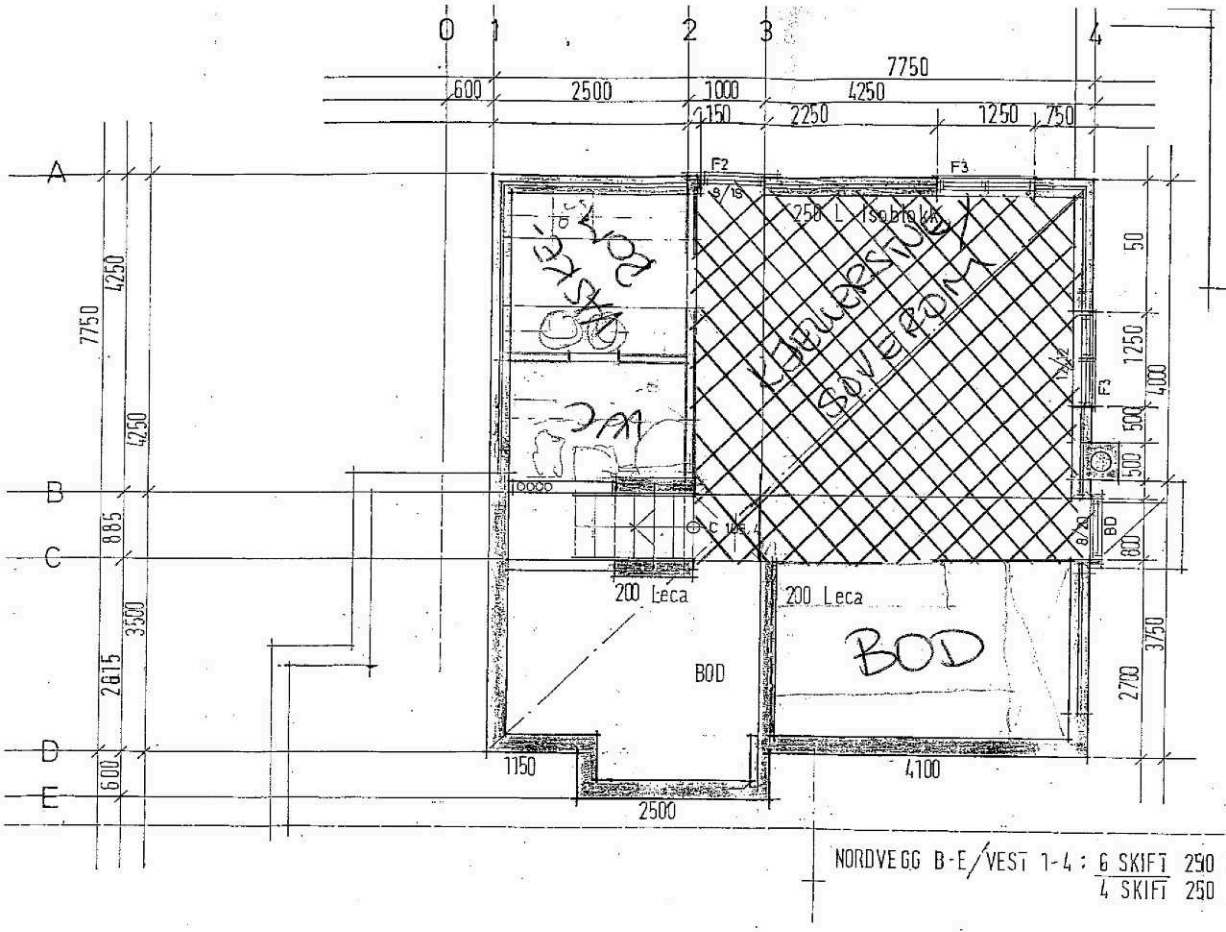
2. ETASJE PLAN

ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29

1:100

20.02.90

BM. 05



E12

GULT OMRÅDE ØNSKES ENDRET TIL HOVEDDEL

SOKKELETS.
1:50

NORDVEGG B-E/VEST 1-4 : 6 SKIFT 250 Leca
4 SKIFT 250 L Isoblokk

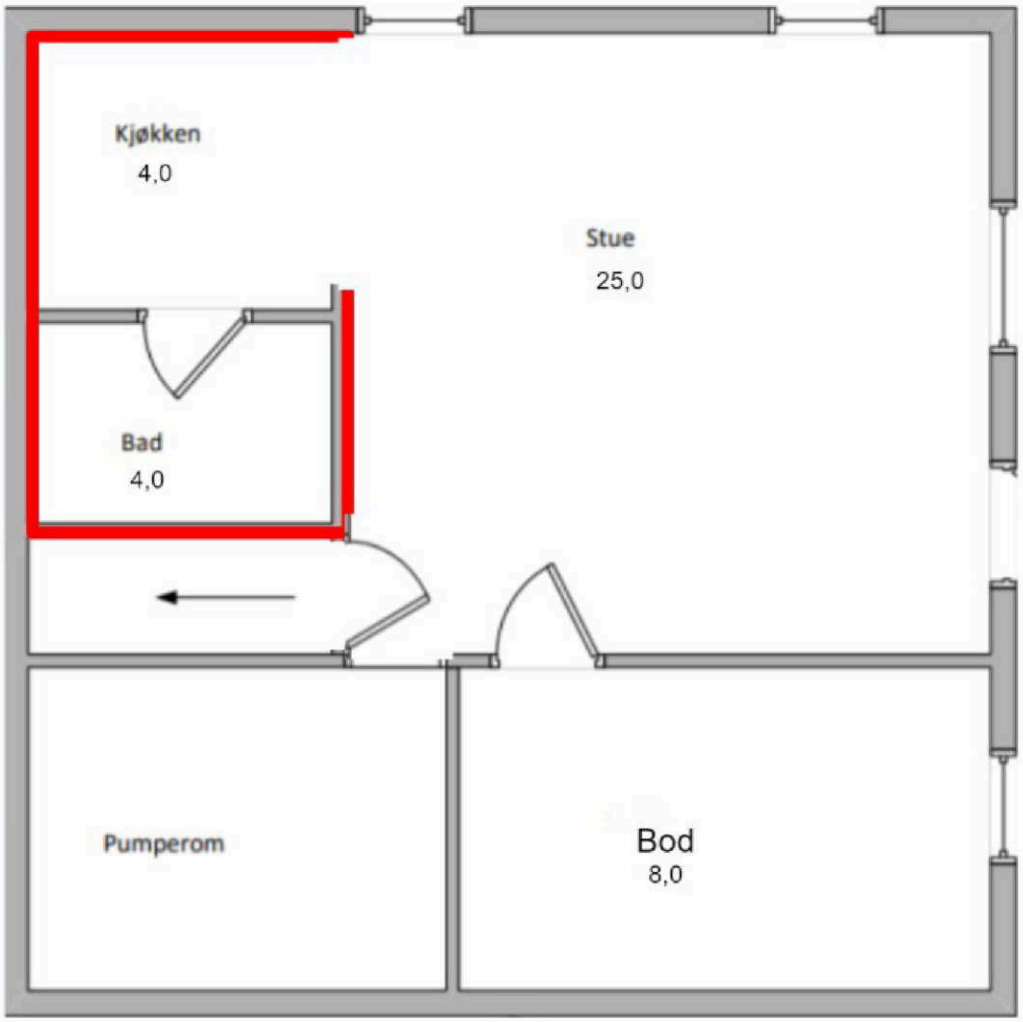
KJEDEHUS NORDSTRANDVN. 85, OSLO

RUNE B

PROD. 20.09.90
27.08.90
15.07.90

A.02

Avmerket rødt område ønsket endret til hoveddel



Oppgraderinger Nordstrandveien 85 D

Bod

På dugnad:

- Plassbygget innredning - 2023
- Lagt silikon mellom gulv og vegg i området under inngangsdør - 2023

Håndverker:

- Satt inn to nye vv beredere, en til hoveddel og en egen til utleiedel - 2022, rørleggertjenesten as
- Ny kurs til vv bereder - 2022, nordstrand elektro
- Byttet manometer - 2021, rørleggertjenesten as

Kjeller

På dugnad:

- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken, lagt oppå eksiterende flis - 2020
- Sparklet mur rundt gammel peis - 2020
- Bygget ny vegg ved inngangsparti - 2020
- Malt bad - 2020
- Bygget lite rom for tilgang til bod - 2020
- Byttet benkeplate - 2020
- Malt himling og vegger i stue og soverom - 2020
- Nytt vindu i rom brukt som soverom - 2022
- Lagt laminatgulv i lite rom - lagt oppå eksisterende flis - 2025

Håndverker:

- Tettet hull i pipe - 2022, proff peis
- Laget opplegg for vaskemaskin - 2021, nordstrand rør
- Koblet på nytt dusjkabinett, inkludert avløp - 2021, nordstrand rør
- Ny kurs til komfyr - 2022, nordstrand elektro
- Ny komfyrvakt - 2022, nordstrand elektro
- Ny undermåler for strøm - 2022, nordstrand elektro
- Ny kurs gulvvarme - 2021, nordstrand elektro

Entre

På dugnad:

- Åpnet opp trappeløp ned til kjeller - 2020
- Lagt flis på flis gulv i éntreen - 2025
- Satt inn nytt garderobeskap - 2025
- Malt vinduer - 2025
- Byttet inngangsdør - 2024

- Helsparklet himling og vegg trappeløp opp - 2025
- Revet panel og lagt ny gips trappeløp ned - 2025
- Lagt rehabgips oppå eksisterende panel på yttervegg - 2025
- Lagt rehab gips i vinduskarmer for listfrie vinduer - 2025
- Malt himling og vegger - 2025
- Ny taklampe - 2025

Håndverker:

- Lagt strømledninger inn i vegg - 2025, optimal elektro
- Byttet termostat - 2022, nordstrand elektro

Mellomgang

På dugnad:

- Lektet ned og gipset himling - 2021
- Revet panel og lagt gips - 2021
- Malt himling og vegger - 2025
- Ny taklampe - 2025

Håndverker:

- Byttet stikk på vegg mot barnerom - 2021, nordstrand elektro

Bad

På dugnad:

- Malt vinduer, listverk og drager - 2025
- Byttet servant - 2020
- Satt inn nytt speil over servant - 2021
- Byttet armatur - 2020
- Satt inn dusjkabinett - 2020
- Satt inn badekar under eksisterende blandebatteri - 2022
- Malt innerdør - 2025

Håndverker:

- Ny lampe over servant - 2021, nordstrand elektro
- Ny stikk over vaskemaskin - 2021, nordstrand elektro
- Koblet på nytt dusjkabinett - 2021, nordstrand rør

Soverom

På dugnad:

- Lektet ned og gipset himling - 2021
- Helsparklett murvegger - 2021
- Ny garderobe - 2021

- Lagt trinnlydsplater og ny parkett - 2021
- Malt himling og vegger - 2025
- Malt vinduer - 2025
- Malt dør - 2025
- Ny taklampe - 2025

Barnerom

På dugnad:

- Revet panel og lagt ny gips - 2021
- Helsparklet mur - 2021
- Lektet ned og gipset himling - 2021
- Byttet isolasjon og plast rundt vinduer, og tettet et hull i ytterveggen - 2021
- Lagt trinnlydsplater og ny parkett 2021
- Malt vinduer og terrassedør - 2025
- Malt himling og vegger - 2025
- Satt inn og malt ny dør - 2025

Håndverker:

- Byttet alle stikk på murvegg og slisset inn ledninger - 2021, nordstrand elektro

Kontor

På dugnad:

- Nye bokhyller - 2020
- Lagt rehabgips over panel og trappeløp - 2025
- Helsparklet himling - 2025
- Malt himling og vegger - 2025
- Malt vinduer - 2025
- Lagt rehab gips i vinduskarmer for listfrie vinduer - 2025
- Ny taklampe - 2025

Kjøkken/stue

På dugnad:

- Lektet ned og gipset himling - 2024
- Lagt rehabgips over eksisterende panel - 2024
- Lagt rehab gips på drager - 2024
- Helsparklet murvegg - 2024
- Sparklet vinduskarmer med tresparkel for listfrie vinduer - 2024
- Malt himling og vegger - 2024
- Malt en stuevegg - 2025
- Malt vinduer - 2024
- Satt inn ny oppvaskmaskin - 2022

Håndverker:

- Satt inn ny peis - 2022, proff peis

Loft:

På dugnad:

- Lagt rehabgips over eksisterende panel - 2024
- Malt vegger - 2024
- Bygget opp igjen rekkverk - 2024
- Lagt gulv utenfor takterrasse - 2021

Håndverker:

- Byttet stikk - 2025, optimal elektro

Takterrasse

På dugnad:

- Oljet terrassen med møretyri - tatt i to partier med ulik grad av forvask, har ført til litt fargeforskjell - 2025
- Revet takplater på pergola - 2023

Håndverker:

- Koblet på stikk bak terrassedør - 2025, optimal elektro

Hage

På dugnad, ingenting er søkt om eller byggemeldt:

- Erstattet gammel støttemur med ny og større - 2021
- Erstattet trapp ned mot entré - 2021
- Bygget alle terrassenivåene med gjerder, pergola, bord, blomsterkasser. Se tinglysning for bruksrett og eventuell overdragelse av 85B sin tomt i skråningen - 2021 - 2025
- Bygget utekjøkken - 2024
- Lagt ny plen - 2024
- Muret ny blomsterkasse ved terrasse - 2025

Håndverker:

- Byttet pumpekum, med to nye pumper, ny sensor og nytt utvendig pumpeskap - 2021, hjelmerud maskin, oslo pumpeservice
- Bytte av sensor pumpekum - 2024, oslo pumpeservice
- Nye lamper på husvegg - 2021, nordstrand elektro

Kjellerterrasse

På dugnad:

- Bygget svalgang rundt huset - 2022
- Erstattet rekkverk på terrassen utenfor kjeller - 2023
- Satt opp ekstra bærestolper i begge ytterhjørner på eksisterende terrasse - 2022
- Bygget ny terrasse utenfor kjellerinngang - 2025

Annet:

På dugnad:

- Malt innvendig trapp og rekkverk - 2024/2025
- Satt inn nødåpner garasjeport - 2021
- Laget nytt tak til varmepumper - 2025

Håndverker:

- Lagt nye varmekabler med automatikk i bakken, med ny asfalt - 2024, øst astfalt, km elektro
- Malt yttervegger, samt vinduer og vannbrett som er vanskelig å komme til med stige - utført av Oslo Fasade AS - 2021
- Byttet takrenner og slisset inn beslag langs vindusrekke på baksiden i overgang mellom mur og treverk - 2021, Oslo Fasade AS
- Oppgradering sikringsskap, 7 nye jordfeilautomater - 2021, nordstrand elektro

Kommentarer:

- Terrassedør takterrasse henger godt i dørstokken
- Utekjøkken - sprekker i flis rundt vasken. Mangler avløp for vasken.
- Hull i vegg for tilgang til el, mellom vegg og kjøkkenbenk
- Termostat/regulator til bad i hoveddel sluttet å funke etter egenerklæring var sendt inn og er derfor ikke nevn der. Har blitt byttet av Optimal Elektro og varmekablene fungerer nå som før. Ikke fått faktura/samsvarserklæring enda, men dette kan fremvises senere.

Sameiet Nordstrandveien 85 C og D.

(G.nr. 181, B.nr. 1084, S.nr. 1 og 2.)

Det er 24. august 1996 inngått avtale mellom eierne av de to ovennevnte seksjoner, om følgende retningslinjer:

Denne reviderte avtalen av 04.01.2015 erstatter forrige versjon av dokumentet som er inngått 24. august 1996 mellom Harald Sachweh og Rune Sæther.

1. **Eiendommen (tomten):**
   Tomten eies med en ideell halvdel av begge parter.
   Eieren av seksjon 1 disponerer, som uteareal, den nordlige halvdelen av tomten.
   Eieren av seksjon 2 disponerer, som uteareal, den sørlige halvdelen av tomten.
   Grensen mellom nordlige og sørlige del forstås som en parallell linje i forhold til beboelseshusene. Linjen er tenkt trukket midt mellom husene fra øst til vest.
   Fordelingen av utearealet gir ingen rettigheter for en evt. senere utnyttelse av tomtearealet for andre formål enn uteareal. Unntak: Se pkt. 3 vedr. garasjeanlegg.
   Eier av seksjon nr. 2 har atkomstrett over seksjon nr. 1 sitt uteareal.

2. **Boligbebyggelsen:**
   Hver av partene har tinglyst disposisjonsrett til hver sin seksjon.
   (Tinglyst 15.06.1990, dagboknr. 36146).
   Eierne er ansvarlig for både utvendig og innvendig vedlikehold for hver sin seksjon.

3. **Garasjeanlegget:**
   Eieren av seksjon 1, disponerer den nordlige havdelen av garasjeanlegget.
   Eieren av seksjon 2, disponerer den sørlige halvdelen av garasjeanlegget.
   Kostnader til vedlikehold av garasjeanlegget fordeles med ½-part på hver.
   Eieren av seksjon 1 har eksklusiv rettighet til evt. å bygge under eksisterende garasjeanlegg. Disposisjonsretten til utbygd del tilfaller eieren av seksjon 1.

4. **Parkering på naboens tomt:**
   Sameiet har tinglyst rettighet til 2 stk. parkeringsplasser på naboens tomt.
   (Tinglyst på g.nr. 181, b.nr 352 den 16. 11.1989. Dagboknr. 80053).
   Seksjon 1, disponerer parkeringsplassen utenfor den nordlige halvdelen av garasjeanlegget.
   Seksjon 2, disponerer parkeringsplassen utenfor den sørlige halvdelen av garasjeanlegget.
   Eierne er ansvarlige for at besøkende og evt. leietakere ikke parkerer på naboens tomt, utover de plasser hver enkelt har tinglyste rettigheter til.

Oslo, 04.01.2016 Sign. RS LSN

5. **Atkomst:**
   Sameiet har tinglyst rett til atkomst over naboens tomt fra Nordstrandveien og frem til garasjeanlegget. Atkomsten er begrenset til den nordlige delen av naboens tomt. (Tinglyst på g.nr. 181, b.nr 352 den 16.11.1989. Dagboknr. 80053).

6. **Elektrisitet til garasje, varmekabler og belysning av atkomstvei:**
   Kostnader til elektrisitet i garasje og til varmekabler og belysning i atkomstveien fordeles i utgangspunktet med ½-part på hver.
   Det er inngått muntlig avtale med naboen i vest om at denne bærer 1/3 av disse kostnadene.
   Så lenge denne muntlige avtalen etterkommes er også sameiets 2 parter ansvarlig for hver sin 1/3-del.

7. **Vedlikehold av atkomstvei med varmekabler og belysning:**
   Kostnader til vedlikehold av atkomstvei med varmekabler skal fordeles med en halvpart på hver.
   Det er inngått muntlig avtale med naboen i vest om at denne bærer 1/3 av disse kostnader. Så lenge denne muntlige avtalen etterkommes er også sameiets 2 parter ansvarlige for hver sin 1/3-del.
   Begge parter er ansvarlige for å informere om at alle som er brukere av varmekablene og som kobler elektrisitet til disse, også er ansvarlige for at elektrisiteten kobles fra når behovet opphører.

8. **Elektrisitet og vedlikehold av kloakkpumpe og utebelysning:**
   Kostnader til elektrisitet for kloakkpumpe bæres av seksjon nr. 2
   Kostnader til elektrisitet for utebelysning på sør-vestre hjørne av seksjon nr. 1 bæres av seksjon nr. 1.
   Kostnader til reparasjon og vedlikehold av nevnte kloakkpumpe og utebelysning, inkl. elektriske installasjoner, bæres med ½-part på hver av partene.

9. **Kommunale avgifter:**
   Kommunale avgifter er splittet på hver seksjon og faktureres fra Oslo kommune, direkte til hver seksjonseier.

10. **Øvrig vedlikehold av tomten / eiendommen:**
    Kostnader til øvrig vedlikehold av for eksempel utvendig atkomsttrapp, steinlegging, beplantning, gjerder, fjerning av større trær, utvendig vann / kloakkanlegg, og lignende arbeider skal fordeles med ½-part på hver.

11. **Ordensregler:**
    Alle som bor i eiendommene skal positivt bidra til ro og orden.
    Hver av partene er ansvarlige for rimelig utvendig vedlikehold av hver sin seksjon.
    Hver av partene er ansvarlige for at gjenstander ikke plasseres utendørs, til sjenanse for øvrige beboere. Partene er ansvarlige for at evt. leietakere etterkommer tilsvarende ansvar.
    Musikkanlegg og lignende må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for øvrige beboere. Alle hverdager skal det være ro i husene etter kl. 23.00.
    Alt matavfall skal legges i kommunale avfallscontainere, uten noen form for mellomlagring.

Oslo, 04.01.2016 Sign. LSN

Sameiet har en felles plikt til at evt. tilbakemeldinger vedrørende ro og orden, fra andre eiere og evt. andre leietakere, løses til fordel for alle parter.

Oslo 04.01.2016

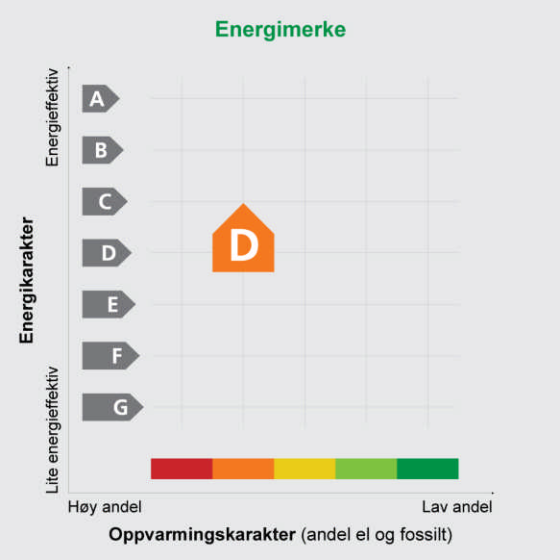
Lise Solem Nybo / Knut Kure
Seksjon nr. 1
Nordstrandveien 85 C

Rune Sæther
Seksjon nr. 2.
Nordstrandveien 85 D

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordstrandveien 85 D
Postnr	1164
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	181
Bnr.	1084
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1159328
Dato	31.07.2020



Innmeldt av	Øystein Opheim

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordstrandveien 85 D
Postnr/Sted: 1164 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 31.07.2020 14:48:06
Energimerkenummer: A2020-1159328
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Øystein Opheim

Gnr: 181
Bnr: 1084
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nordstrandveien 85D
1164 OSLO
Gnr./Bnr.: 181/1084
Seksjonsnr. : 2
Oslo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 167 m² (BRA-i: 167 m²)
Frittliggende terrasse
Bruksareal: 0 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 167 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.12.2025
Referansenummer	15078070
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0135
Hjemmelshaver/selger	Line Willersrud Tuv/Kristian Willersrud Tuv
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Line Willersrud Tuv/Kristian Willersrud Tuv
Utvendige snødekte flater	Ja (Is)
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	16.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nordstrandveien 85D
Postnummer/sted	1164 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	181/1084
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 982 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1992		
Frittliggende terrasse	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Enebolig med eiet tomt. Tomteareal er opparbeidet med blant annet innkjørsel,internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av murkonstruksjoner. Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning og malte murkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp og valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt i hoveddel fra 2024. Profilert entrédør med glassfelt i hybeldel fra byggeår. Vindu med karmer av tre og 2-lags glass fra 2022 i soverom hybel. Terrassedør, balkongdører og øvrige vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue. Toshiba varmepumper er plassert i trappegang og stue hybel.

Enebolig over fire plan.
Boligens 3.etasje består av tv-stue.
Boligens 2.etasje består av trappegang og stue med åpen kjøkkenløsning.
Boligens 1.etasje består av entré, gang, bad og to soverom.
Boligens hybel i underetasje består av entré, bad, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bod/pumperom.

Utgang fra tv-stue i 3.etasje til takterrasse.
Utgang fra stue til balkong.
Utgang fra soverom 2 til balkong.
Utgang fra stue/kjøkken i hybel til terrasse.
Frittliggende terrasse.

Boligen disponerer i tillegg en del i en frittstående garasje som deles med naboen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1.etasje		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Baderom underetasje		Vannrør	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken - Kjøkken hoveddel		Vannrør	10	
		Annet	10	
Kjøkken - Kjøkken hybel		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom - 2.etasje		Overflater gulv	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Innvendige trapper - Trapp fra entré til gang og underetasje.		Innvendige trapper	13	
Innvendige trapper - Trapp fra tv-stue til takterrasse og 2.etasje		Innvendige trapper	13	
Innvendige trapper - Trapp fra trappegang til stue/kjøkken og 1.etasje.		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetsmåling	13	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	13	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	14	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse.		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 2.etasje.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 1.etasje.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Stikkledninger og tanker		Septiktank	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	14			14	40
	Tv-stue.				Takterrasse
2.etasje	57			57	1
	Trappegang og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong
1.etasje	54			54	1
	Entré, gang, bad og to soverom.				Balkong
Underetasje	42			42	36
	Entré, bad, soverom, og stue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse
SUM	167			167	78
	Total bruksareal: 167 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittliggende terrasse	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje					68
					Frittliggende terrasse
SUM					68
	Total bruksareal: 0 m²				

Kommentar til areal

Underetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 54m², men grunnet lav takhøyde i bod/pumperom er kun 42m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12m².

Boligen disponerer en del i en frittstående garasje. Grunnet at garasje ikke er fysisk inndelt er ikke arealet medtatt i boligens bruksareal.

Utgang fra tv-stue i 3.etasje til takterrasse på 40m² (TBA).
Utgang fra stue til balkong på 1m² (TBA).
Utgang fra soverom 2 til balkong på 1m² (TBA).
Utgang fra stue/kjøkken i hybel til terrasse på 36m² (TBA).
Frittliggende terrasse på 68m² (TBA).

Eneboligen inneholder 167m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malte murkonstruksjoner. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjkabinett med skyvedører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående badekar med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert på vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett med dusjvegger og badekar er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett/badekar forutsettes.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking i entré mot baderom og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 18,1 %, temperatur 17,4 grader C og duggpunkt -7,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse.
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Baderom underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Vegger med sokkelfliser og malte flater. Himling med trekledning. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjkabinett med skyvedører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert på vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk i åpen vegg mot baderom med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingene viser vektprosent på 6,6%. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 24mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser stedvis på gulvflate. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken hoveddel

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2019. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Bør vurderes etablert.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Kjøkken hybel

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat fra 2020. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer: kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator i overskap med mekanisk avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt over platetopp.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2

Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Bør vurderes etablert.
Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 3.etasje

Gulvflate belagt med parkett. Vegger med malte flater. Himling/skråhimlinger med trekledning. Naturlig tilluft via ventiler på vinduer.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

Øvrige rom - 2.etasje

Gulvflater er belagt med parkett. Gulvvarme i stue/kjøkken. Vegger og himlinger med malte flater. Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv	Det er registrert fuktskader på parkett i trappegang etter vann fra varmepumpe. Til kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflate i entré er belagt med fliser med gulvvarme. Gulvflater med parkett i øvrige rom. Vegger og himlinger med malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom 1. Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er innredet og har ikke utlektede kjellervegger. Gulvflater er belagt med laminat med gulvvarme. Vegger og himlinger med malte flater og trekledning. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entré. Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som ikke er utlektet fra grunnmuren. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i kosntruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko med tanke på at dette er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Det er utført fuktmåling på overflater med egnet instrument for fuktmåling uten at det er registrert forhøyede fuktverdier. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen av elementer fra byggeår. Peisovn er plassert i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper - Trapp fra entré til gang og underetasje.

Trapp av treverk med rekkverk av treverk.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper - Trapp fra tv-stue til takterrasse og 2.etasje

Trapp av treverk med rekkverk av treverk.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper - Trapp fra trappegang til stue/kjøkken og 1.etasje.

Trapp av treverk med rekkverk av treverk.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Kryssmåling av stue/kjøkken hybel.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i boligens underetasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 8mm. Målingene er utført i en eldre bolig og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre boliger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av tv-stue.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i boligens 3.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 8mm. Målingene er utført i en eldre bolig og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre boliger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av murkonstruksjoner.
Kryssmåling av stue/kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i boligens 2.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11mm. Målingene er utført i en eldre bolig og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre boliger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av murkonstruksjoner.
Kryssmåling av soverom 1.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i boligens 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15mm. Målingene er utført i en eldre bolig og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre boliger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i bod/pumperom. Stakeluke er plassert i bod/pumperom. Hovedstoppekran for utekran er plassert i inspeksjonsluke på kjøkken i hoveddel. OSO varmtvannsberedere på 194 liter og 112 liter fra 2022. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue. Toshiba varmepumper fra 2018 er plassert i trappegang og stue hybeldel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning og malte murkonstruksjoner.

TG 2	Fasader ink. kledning	Det registreres enkelte riss/sprekker på vegger med malte murkonstruksjoner. Det er usikkerhet rundt hvorvidt rissene har en negativ utvikling. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er i tillegg registrert stedvis råteskader nederst på kledning ved entré. Utskiftning av kledning bør påregnes. Tiltak anbefales.
TGIU	Konstruksjon	Vegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning er ikkebesiktiget. Besiktigelse krever større inngrep.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør med glassfelt i hoveddel fra 2024. Profilert entrédør med glassfelt i hybeldel fra byggeår. Vindu med karmer av tre og 2-lags glass fra 2022 i soverom hybel. Terrassedør, balkongdører og øvrige vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår.

TG 2	Vinduer	Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.
	Dører	Terrassedør, balkongdører og entrédør til hybel bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. I tillegg har dørblader til terrassedør og balkongdører kontakt med dørterskel/dørkarm. Noe som medfører at dørene henger når de åpnes og lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertak

Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp og valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Takrenner, beslag og nedløp av stålkonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold		
TG i	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taktekking på det flate taket ligger under takterrasse og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Se punkt Takterrasse.	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket av valmtak er inspisert fra takterrasse, med den begrensning dette innebærer.	
TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen på valmet tak er lukket, inspeksjon ikke mulig. Taket med flat konstruksjon er en lukket konstruksjon, inspeksjon ikke mulig.	

Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse.

Utgang fra tv-stue i 3. etasje til takterrasse på 40m². Takterrasse er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 116cm. Terrassen har i tillegg pergola,utebelysning og stikkontakter.

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstand er ikke kjent. Dette er erfaringsmessig å betrakte som en risikokonstruksjon. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko med tanke på at dette betraktes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 2.etasje.

Utgang fra stue til balkong på 1m2. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 92cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 1.etasje.

Utgang fra soverom 2 til balkong på 1m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 92cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse underetasje.

Utgang fra entré i hybel til terrasse på 36m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 106cm.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Terrasser / platting på terreng - Frittliggende terrasse.

Frittliggende terrasse på 68m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 103cm.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Utvendige trapper - Utvendig trapp ved entré ned mot underetasje.

Utvendig trapp av treverk med rekkverk av treverk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Helhetsvurdering

Utvendige trapper - Utvendig trapp ved entré underetasje

Utvendig trapp av betong. Trinn belagt med naturstein.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Helhetsvurdering

Utvendige trapper - Utvendig trapp i frittliggende terrasse.

Utvendig trapp av treverk med rekkverk av treverk og glass.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Helhetsvurdering	

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner fra byggeår.

TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker stedvis på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann. Boligen har egen pumpekum for septik på tomten.

TG 2	Septiktank	Pumpekum for septik på eiendommen. Ukjent alder på røropplegg, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand av røropplegg. Videre undersøkelser anbefales.
TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke besiktiget.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 3. etasje oppmålt til 1,89-3,49 meter.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 2. etasje oppmålt til 2,32 meter i stue/kjøkken, og 2,35 meter i trappegang.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 1. etasje oppmålt til 2,51 meter i entré, 2,35 meter på bad og gang, og 2,33 meter i øvrige rom.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens underetasje oppmålt til 2,20 meter på kjøkken, 2,23 meter på bad, 2,39 meter i stue og entré og 2,42 meter på soverom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger er fremlagt datert den 20.02.1990.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider utført i boligen gjennom årene. Det er fremlagt faktura vedrørende asfaltarbeider på tomten datert den 04.11.2024. Det er fremlagt faktura vedrørende arbeider med pumpekum for septik datert den 23.12.2021 og 15.11.2024. Det er fremlagt faktura vedrørende diverse fasadearbeider datert den 16.08.2021 og 09.07.2021. Det er fremlagt faktura vedrørende montering av peisovn datert 06.01.2022. Det er fremlagt dokumentasjon vedrørende utskiftning av varmtvannsberedere datert 10.05.2022. Det er fremlagt dokumentasjon vedrørende diverse rørarbeider på baderommene datert den 13.01.2021. Detaljert oversikt over fakturaer/dokumentasjon/liste over utførte arbeider kan fremlegges av selger ved behov.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæringer vedrørende diverse eneringer/utvidelser er fremlagt ved befaringstidspunktet. Arbeider utført av: Nordstrand Elektro På Timen AS og Optimal Elektro AS Datert: 16.06.2021 og 09.05.2025. Detaljerte opplysninger vedrørende samsvarserklæringer kan fremlegges ved behov av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Det er fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendring av kjelleretasjen datert den 19.02.2016
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 05.01.2026

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



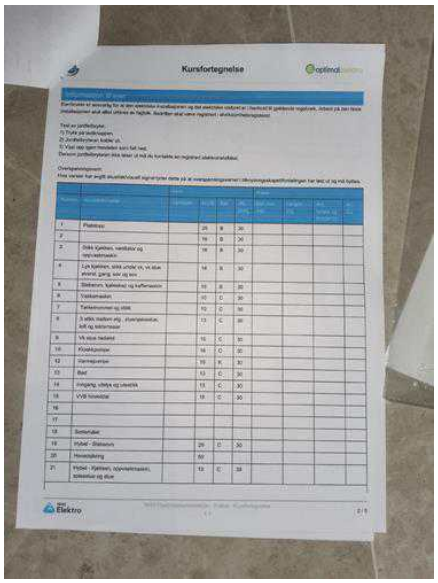
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsonen bad 1]



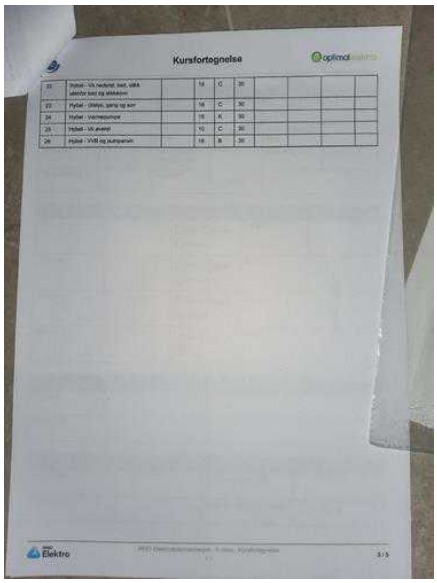
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under badekar bad 1]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 1]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 2]



Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk bod/pumperom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad hybel]

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.929-1988

M.prot. 177

Side 139

DAGBOKFØRT

22.FEB.90 012658

Reg.nr.:

Gnr.181 bnr.1084

BYSKRIVEREN I OSLO

År 1989 den 17. oktober ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.181 bnr.352.

Forretningen ble rekvirert av Aud og Tore Bregård. Bestyrer ved forretningen var avd.ing. Arild Kirkeby.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 1114,5 kvadratmeter.

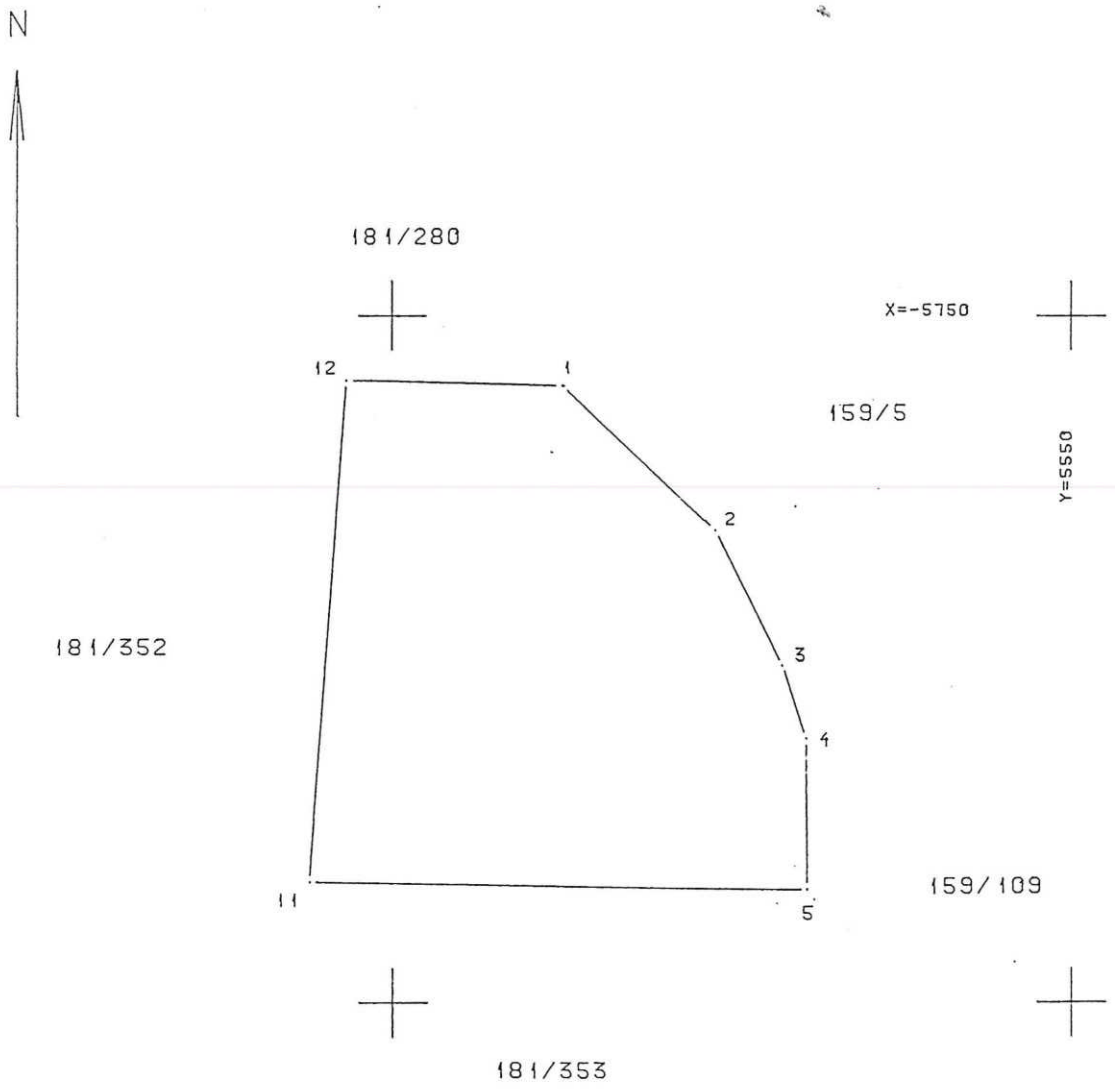
Representasjonspunkt: X=-5773 Y=5512 H=105
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 19. januar 1990

Einar Grahum

Arild Kirkeby

MÅLEBREVKART			Areal 1114.5 M^2
Gnr 181	Bnr 1084	Teignr 1	Målestokk 1:500



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1		-5755.14	5512.72		
				15.36	
2		-5765.66	5523.91		
				11.00	
3		-5775.48	5528.87		
				5.61	
4		-5780.81	5530.63		
				11.00	
5		-5791.81	5530.69		
				36.78	
11		-5791.21	5493.92		
				36.60	
12		-5754.72	5496.65		
				16.08	

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 54 NORDSTRAND
1112 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-19-0273 (Christoffer Buchardt Werpen)
Vår referanse: 1830115/9885473
Bestilling: C1 2019-05-21 102

Dato
21.05.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23103	105	21.4.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	352	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

23103

18 OKT. 1977

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 75 bnr. 96, Aker distrikt

I anledning deling i 3 parseller av eiendommen 75/96 er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 70.2 kan 75/96 ikke bebygges nærmere den eksisterende bebyggelse på 75/1148 enn forskriftsmessig avstand (8 m).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 75 bnr. 96, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 18. oktober 1977

Hjemmelsinnehaver Olav Haugen

Avskriftens riktighet bekreftes: BL

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Returneres til:

RUNE SÆTHER
TRONDHEIMSVEIEN 51 B
0560 OSLO 5

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO	181	1084	

Doknr: 36146 Tinglyst: 15.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
09 08 63 [redacted]	SÆTHER RUNE	
15 01 63 [redacted]	SACHWEH HARALD	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1/2	11			21			31			41			51		
2	B	1/2	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SEKSJON NR. 1: HARALD SACHWEH
SEKSJON NR. 2: RUNE SÆTHER

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

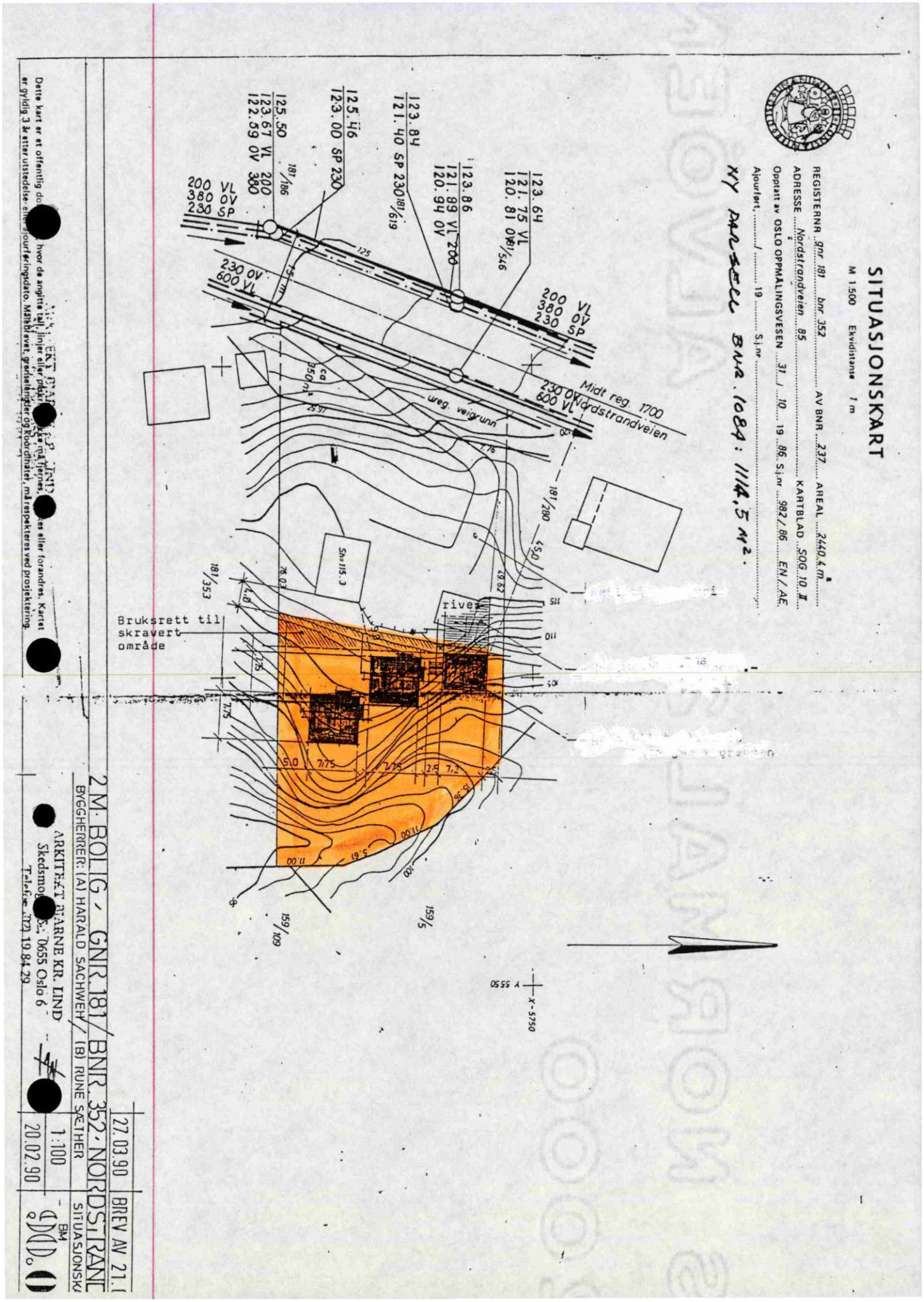
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

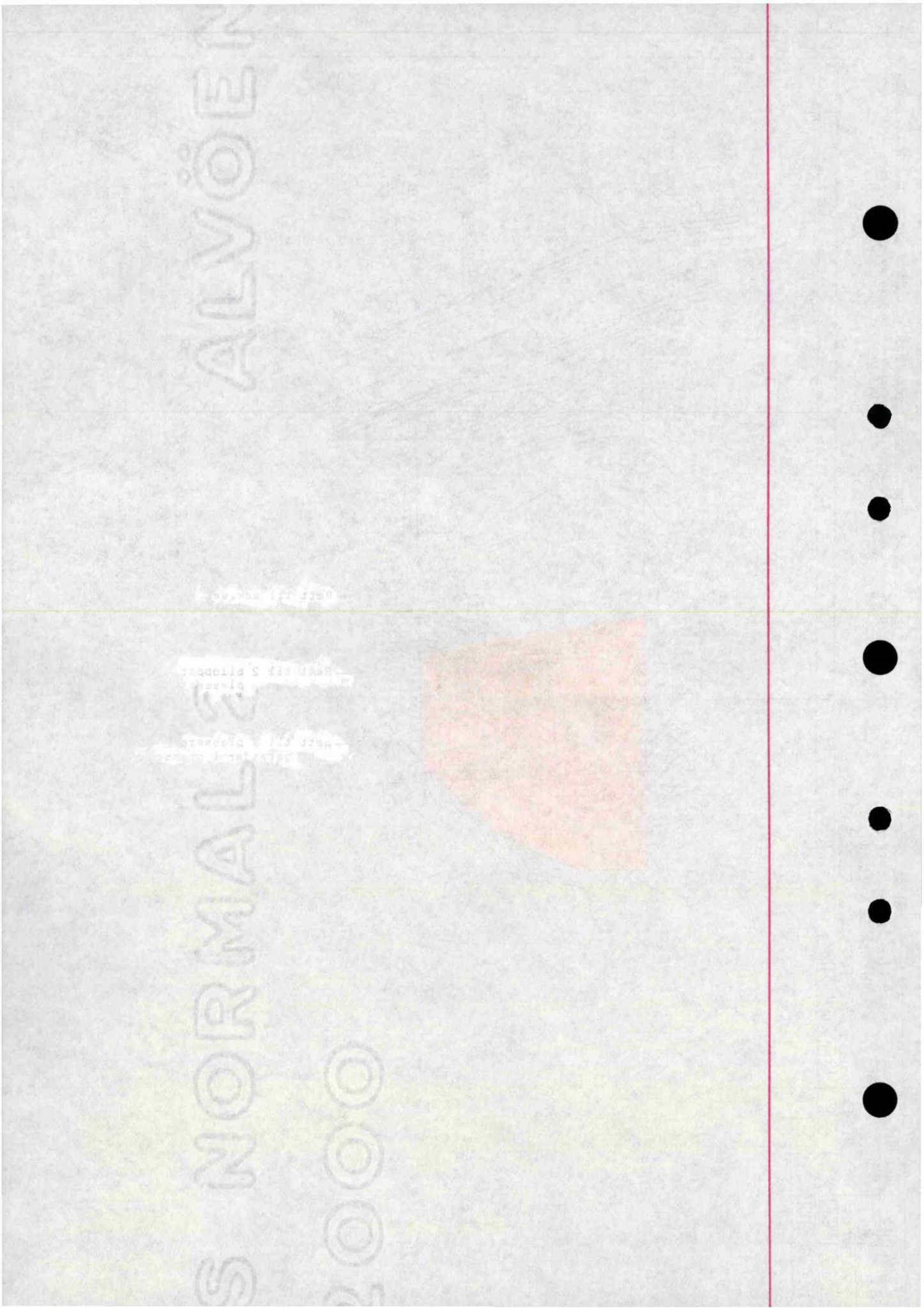
7. Underskrifter

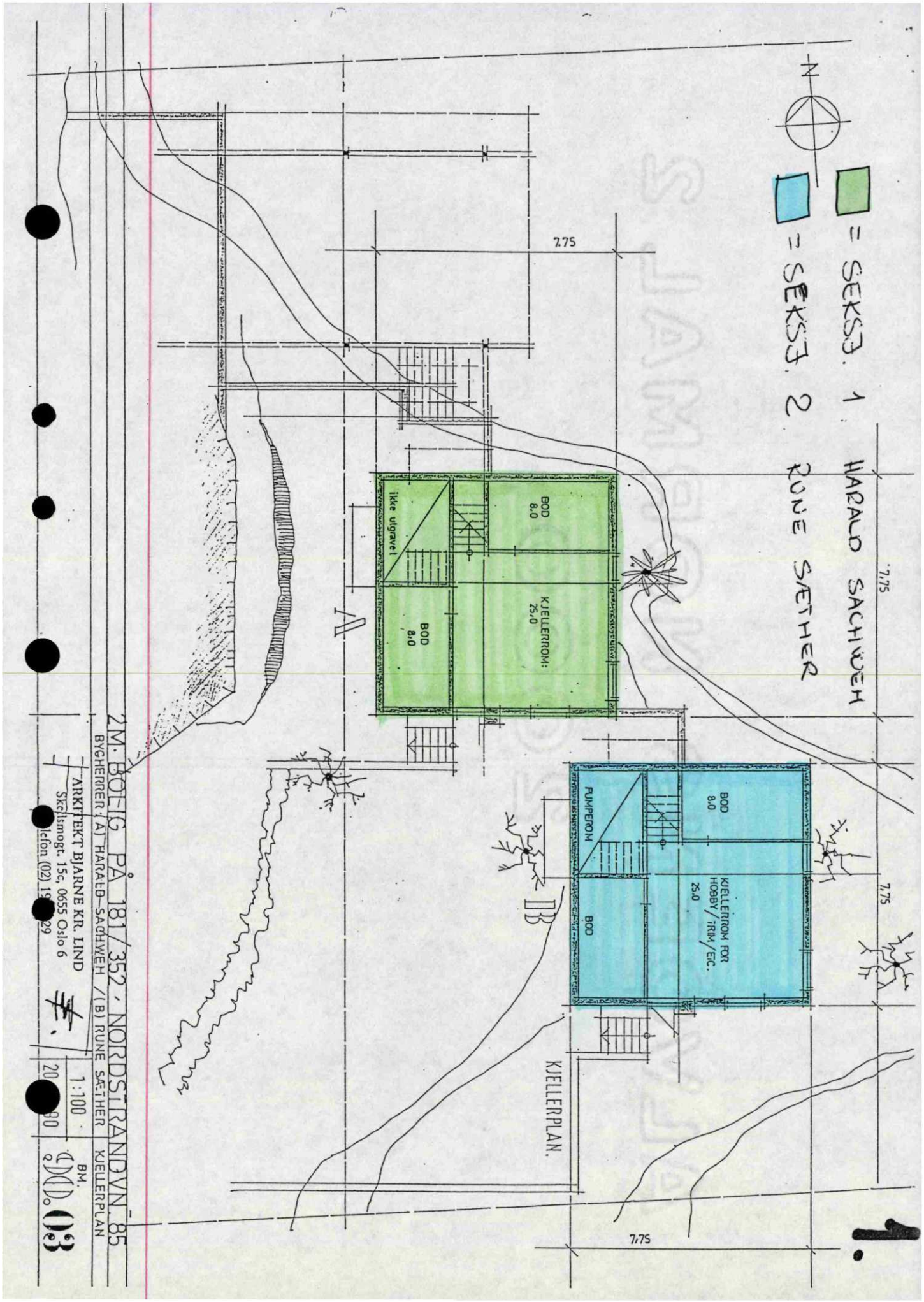
BEGGE ER UGIFT

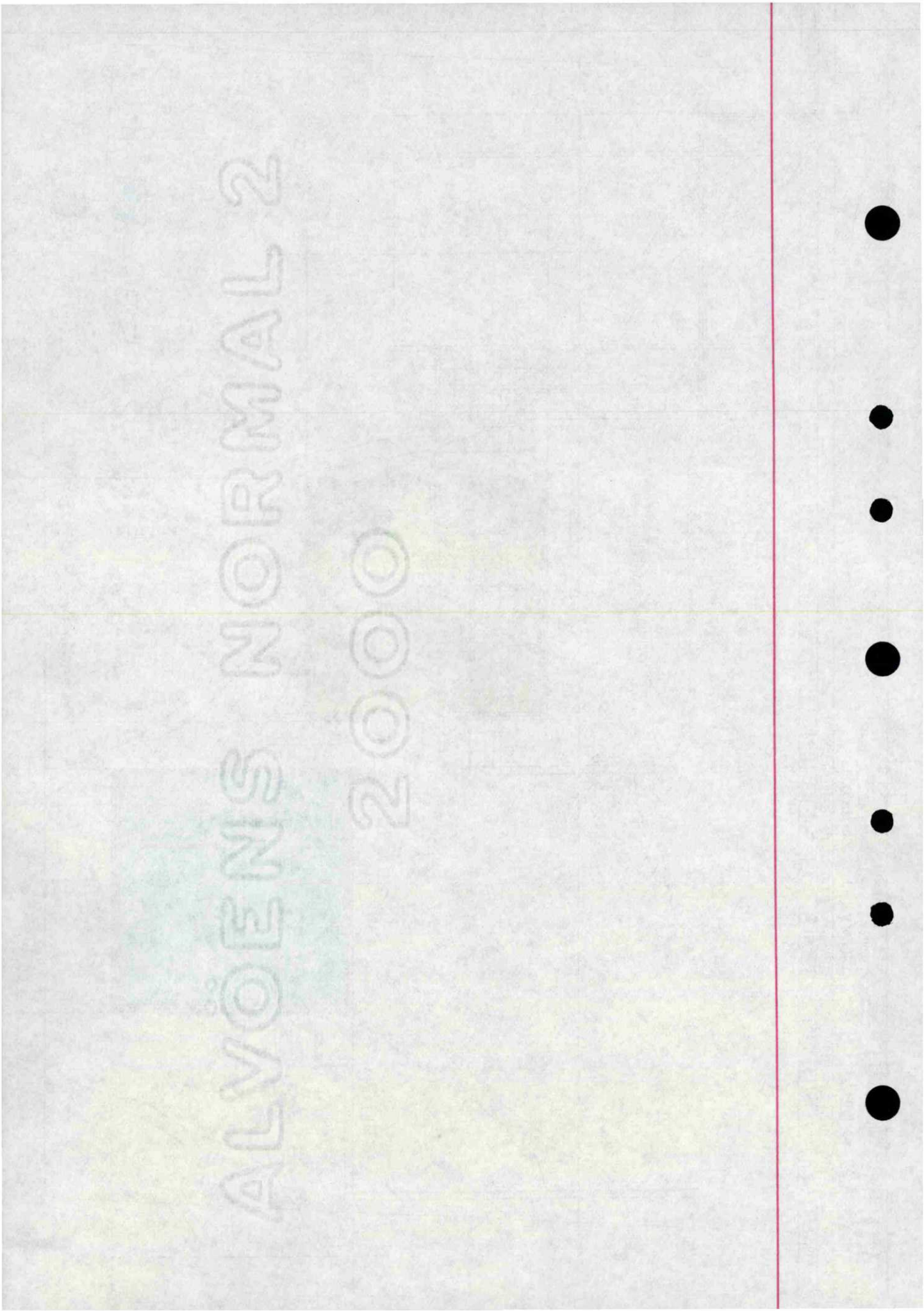
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
OSLO 03.07.90.	RUNE SÆTHER	HARALD SACHWEH
	VITNE NR.1	VITNE NR. 2
	BIRGITTE GRAV	PÅL E. KORNFELDT
	250166 [redacted]	090557 [redacted]

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

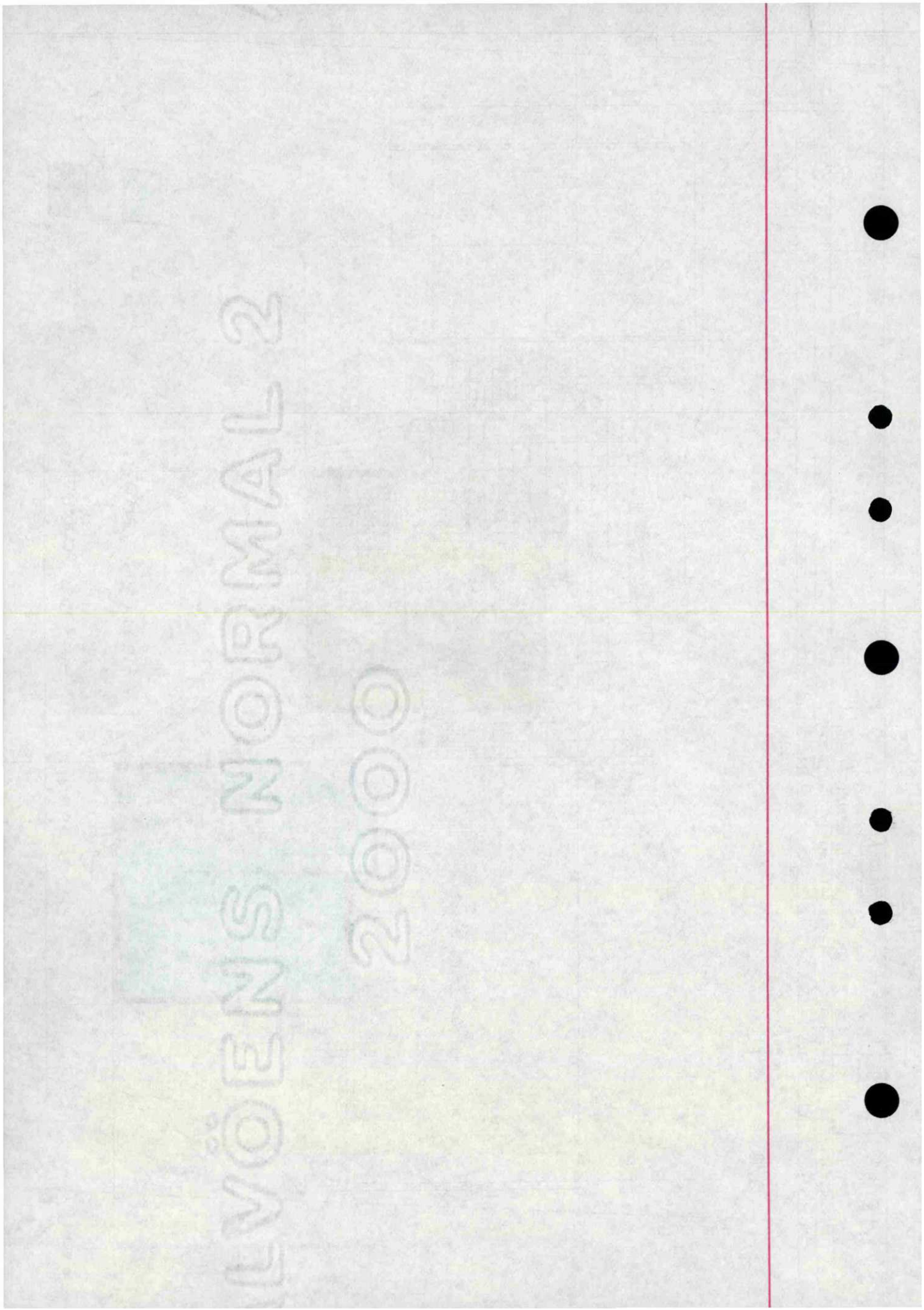

SITUASJONSKART
M 1:500 Ekvidistanse 1 m
REGISTERNR gnr. 181 bnr. 352 AV BNR 237 AREAL 2440,4 m²
ADRESSE Nordstrandveien 85 KARTBLAD SOG. 10 II
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 31./10. 19 86 Sj.nr 982/86 EN./AE.
Ajourført, .../..... 19 ..... Sj.nr .....
XY PARSELL BNR. 1084: 1114,5 m².
Midt reg. 1700
Nordstrandveien
ureg. veigrunn
Bruksrett til skravert område
Rive
Sh=115.3
123.64 121.75 VL 120.81 OV 181/546
123.86 121.89 VL 200 120.94 OV
123.84 121.40 SP 230 181/619
125.46 123.00 SP 230
125.50 123.67 VL 200 122.59 OV 380 181/186
200 380 230 VL OV SP
230 OV 600 VL
181/280
181/353
159/109
159/5
2M: BOLIG - GNR. 181/BNR. 352, NORDSTRAND
BYGGHERRER: (A) HARALD SACHWEH / (B) RUNE SÆTHER
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmo... 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29
27.03.90 BREV AV 21.
1:100
20.02.90
SITUASJONSK
BM
Dette kart er et offentlig do... hvor de angitte tall, linjer eller punkter... er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrev, grensebeskrivelser og koordinater, må respekteres ved prosjektering.


ÄLVÖFÖRETAGEN
NORMALSEKTION
1:5000

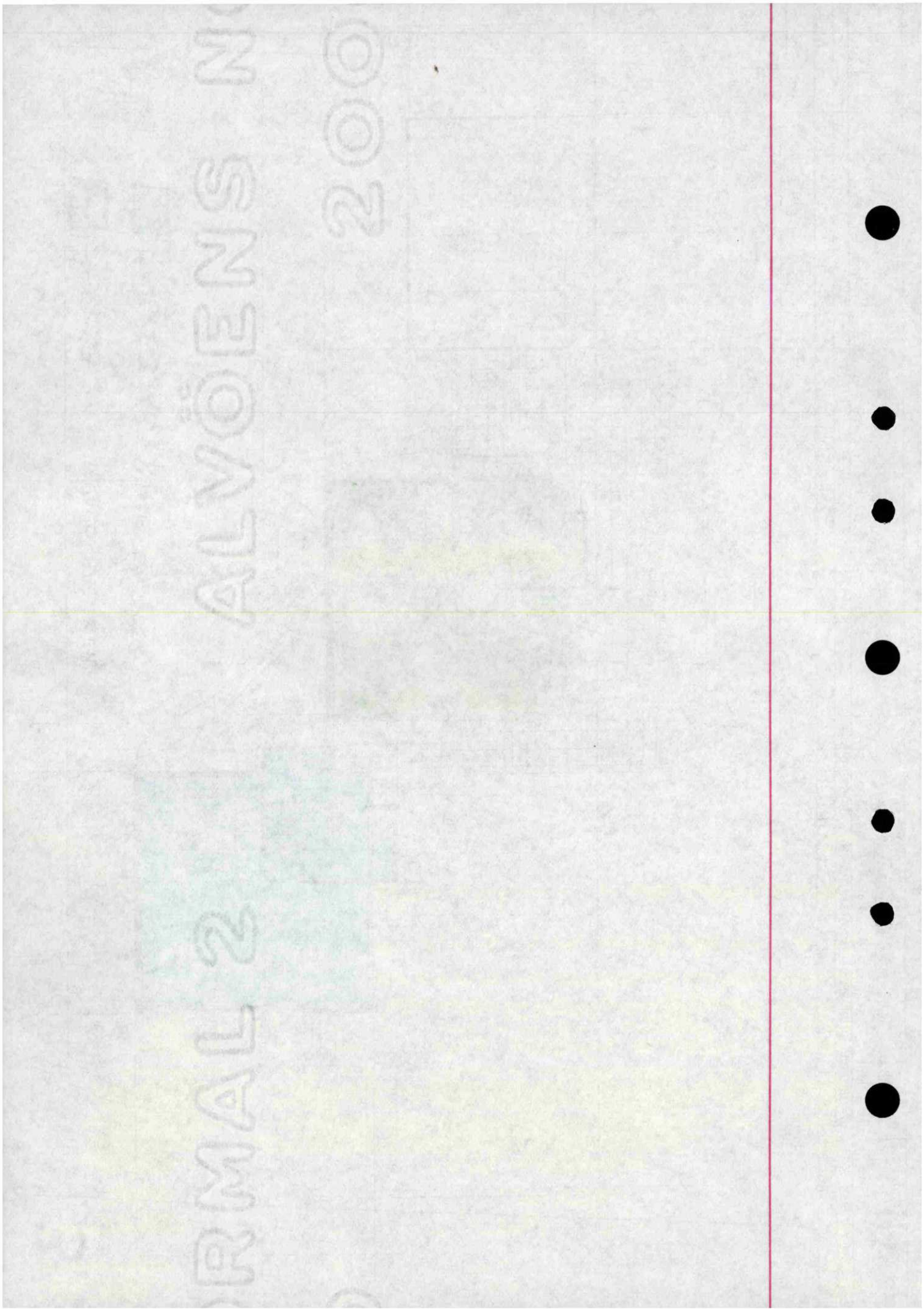

= SEKSJ. 1 HARALD SACHWEH
= SEKSJ. 2 RUNE SÆTHER
N
7.75
BOD 8.0
KJELLERROM: 25.0
BOD 8.0
ikke utgravet
PUMPEROM
BOD 8.0
KJELLERROM FOR HOBBY/TRIM/ETC. 25.0
BOD
KJELLERPLAN.
2M. BOLIG PÅ 181/352, NORDSTRANDVN. 85
BYGHERRER: (A) HARALD-SACHWEH / (B) RUNE SÆTHER
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skeismogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 29
1:100
KJELLERPLAN
BM.
DD. 03

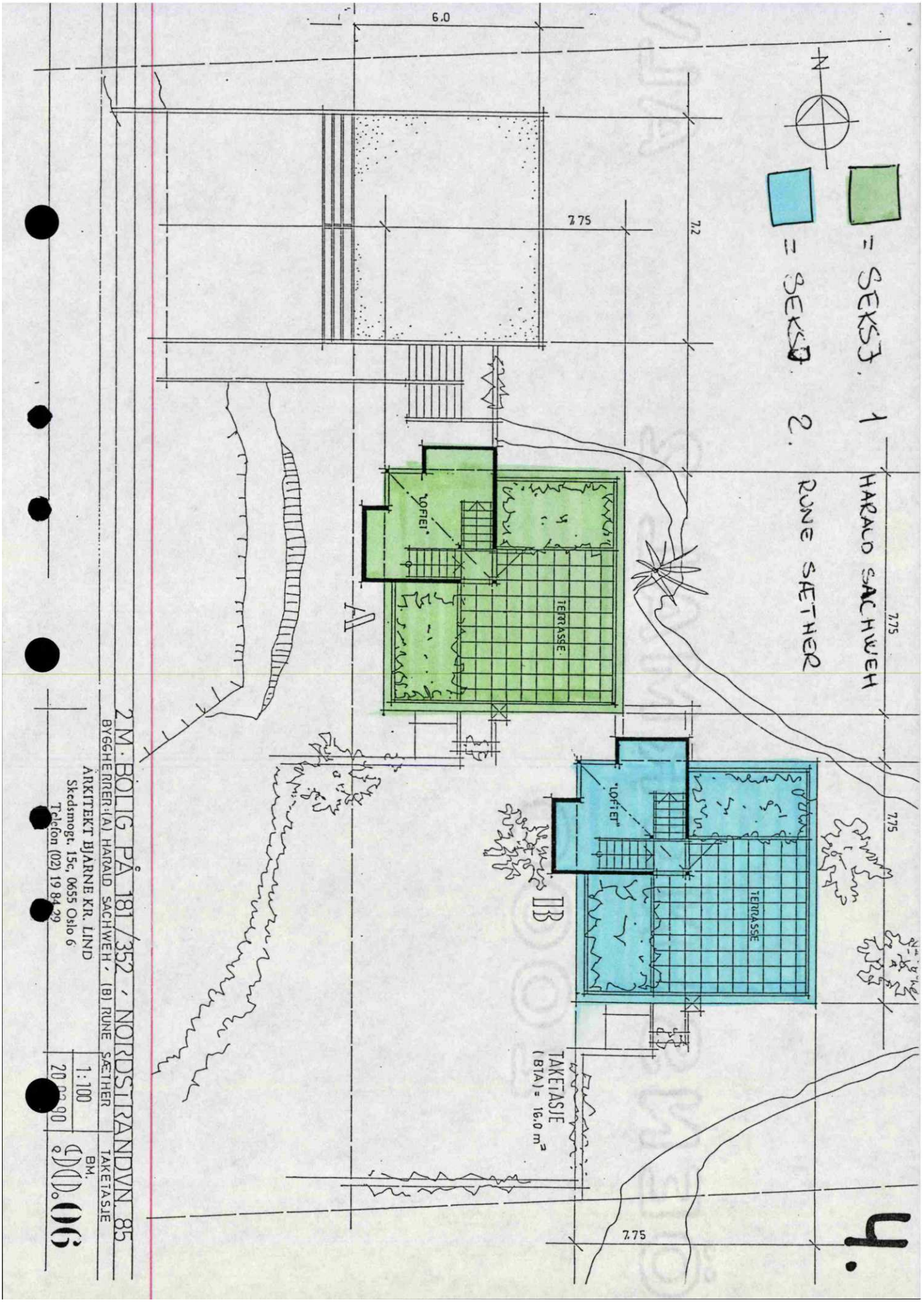

ÅLVÅGENS NORMAL 2
2000

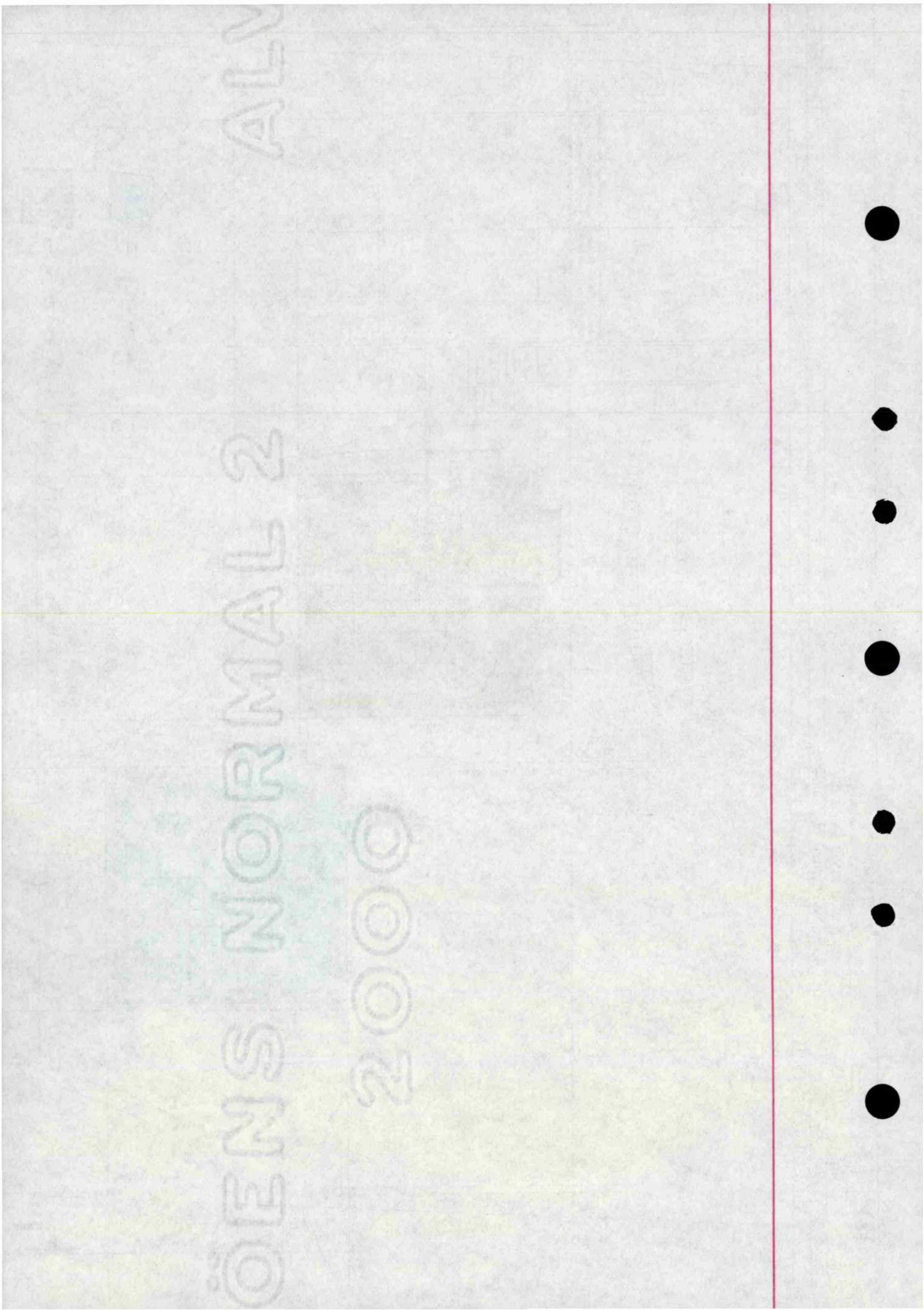

1/280
DELE NORD
= SEKSJ. 1. HARALD SACHWEH
= SEKSJ. 2. RUNE SÆTHER
7.75
ADKOMST
HALL 10.6
BAD VASK 7.0
SOV. 11.7
SOV. 17.4
HALL 0.5
BAD VASK 7.0
SOV. 11.7
SOV. 17.4
PLAZA DEL SOL / FELLES REKR. OMRÅDE
1. ETASJE PLAN
(BTA) = 60.0 m²
2.
181/352
181/353
DELE SYD
FORESL. DELE
2M·BOLIG PÅ 181/352, NORDSTRANDVN. 85
BYGGHERRER: (A) HARALD-SACHWEH /(B) RUNE SÆTHER
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 8
1:100
1. ETASJE PLAN
BM.
20
A101


EUREF89 NORMAL 2000


= SEKS3. 1. HARALD SACHWEH
= SEKS3. 2. RUNE SÆTHER
PLAN 2 ETS.
2M: BOLIG PÅ 181/352 - NORDSTRANDVN. 85
BYGGHERRER: A. HARALD SACHWEH - B. RUNE SÆTHER
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
2. ETASJE PLAN
2. ETASJE PLAN
STUDIO
KJØK. 8.0
SALONG 3.0
STUDIO 10.5
KJØK. 8.0
SALONG 3.0
6.0
7.75
7.2
7.75
7.75
7.75
3.


ALVÖENS 200


6.0
7.75
7.2
7.75
7.75
7.75
= SEKS. 1
= SEKS. 2.
HARALD SACHWEH
RUNE SÆTHER
LOFTET
TERRASSE
LOFTET
TERRASSE
TAKETASJE
(BTA) = 16.0 m²
2 M. BOLIG PÅ 181/352 - NORDSTRANDVN. 85
BYGGHERRER: (A) HARALD SACHWEH, (B) RUNE SÆTHER
ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon (02) 19 84 29
1:100
20.09.90
BM.
TAKETASJE
4.


ØENS NORMAL 2
2000

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 23103 Tinglyst: 21.04.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

vedrørende felles stikkledninger for følgende eiendommer i Oslo kommune:

G.nr	181,	b.nr	353,	Nordstrandvn	83	b
G.nr	181,	b.nr	352,	Nordstrandvn	85	b
G.nr	181,	b.nr	1083,	Nordstrandvn	85	a
G.nr	181,	b.nr	1084,	Nordstrandvn	85	c

TINGLYST
21 APR 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 23103

Mellom eierne av ovennevnte eiendommer er det inngått følgende avtale:

Ledningsanlegget er utført etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

Ledningsanleggets drift og vedlikehold er et fellesansvar for de eiendommer som benytter dette. Evt utgifter som måtte påløpe på "fellesanlegget" i denne forbindelse fordeles på den enkelte boenhet i forhold til lengden den enkelte boenhet gjør seg bruk av felles ledning. Evt utgifter til vedlikehold av ledninger som utelukkende benyttes av en boenhet er således denne boenhets eneansvar.

Det gis videre fri adgang for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på anlegget.

Oppstår akutte skader på anlegget, fordeles utgiftene ifm utbedringen av disse med like deler mellom de boenheter som benytter anlegget der skaden(e) oppsto. Eierne av de eiendommer som overenskomsten omfatter forplikter seg imidlertid til ikke å utføre arbeider eller foreta handlinger som kan skade eller gjøre anlegget utilgjengelig. Likeledes er de forpliktet til å benytte anlegget på en måte som ikke utsetter det for risiko for at skade eller utilgjengelighet kan oppstå. Evt brudd på disse bestemmelsene medfører erstatningsansvar overfor evt skadelidende, og eier(ne) av de(n) boenhet(er) der skaden(e) er forvoldt bærer det hele og fulle ansvar for at ledningene settes i forskriftsmessig stand.

Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres ved skjønn der denne avtale inngår som grunnlag for skjønnet. Skjønnsmenn utpekes av byfogden og deres skjønn er endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

For g.nr 181, b.nr 353, Nordstrandvn 83, 230522 [redacted] 290951 [redacted] 280250 [redacted]

Oslo, 16/4-97 Hjemmelshaver(e) Arne Olsby Anne-Kari Olsby Steen Alexsten Steen

For g.nr 181, b.nr 352, Nordstrandvn 85 b, 141153 [redacted] 030650 [redacted]

Oslo, 16/4-97 Hjemmelshaver(e) Knut Helaas Bregård Jane Bregård

For g.nr 181, b.nr 1083, Nordstrandvn 85 a, 141153 [redacted] 030650 [redacted]

Oslo, 16/4-97 Hjemmelshaver(e) Knut Helaas Bregård Jane Bregård

For g.nr 181, b.nr 1084, Nordstrandvn 85 c 150763 [redacted] 090863 [redacted]

Oslo, 16/4-97 Hjemmelshaver(e) Harald Sachweh Rune Sather

Seksjon 1 Seksjon 2

gdr

Aud og Tore Bregård.Nordstrandsveien 85.1164 Oslo 11.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 181 BNR. 352 BNR. 1083 OG BNR. 1084.

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 1083
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nordstrandveien
over gnr. 181 bnr. 352
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 352
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nordstrandveien
over gnr. 181 bnr. 1083
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 1084
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nordstrandveien
over gnr. 181 bnr.1083 og bnr. 352
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASSER

Gnr. 181 bnr. 1084
skal ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser
på gnr. 181 bnr.352
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 181 bnr. 352 og bnr. 1083
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 28/10-1989

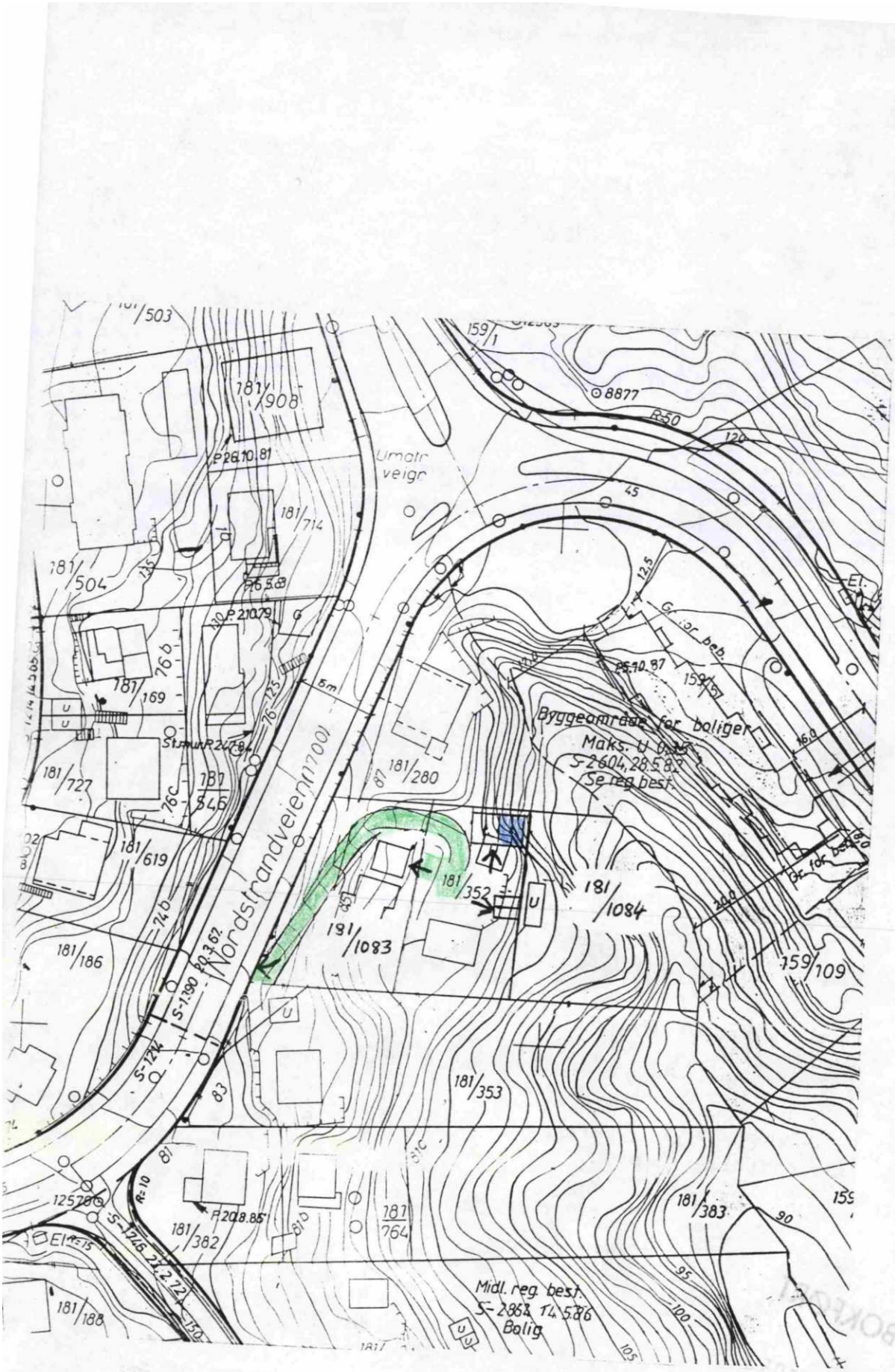
For gnr. 181 bnr. 352
og bnr.1083

Aud Melaas Bregård
Hjemmelsinnehaver
Aud Melaas Bregård

Tore Bregård
Hjemmelsinnehaver
Tore Bregård

DAGBOKFØRT
16.NOV.89 080053
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


Nordstrandveien (1700)
Byggeområde for boliger
Maks. U
S-2604, 28.5.82
Se reg best.
Midl. reg. best.
S-2863, 14.5.86
Bolig
181/1084
181/1083
181/352
181/353
181/280
181/908
181/714
181/504
181/169
181/727
181/619
181/186
181/546
181/764
181/383
181/382
181/188
159/109
159/1
159/57
P 28.10.81
P 21.0.79
P 26.5.83
P 20.8.85
P 20.3.62
S-1390
S-1246
S-1244
8877
R50
Gr. for beb.
Byggegr. for beb.
Gr. for beb.
Umatr veigr
El.

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 39300 Tinglyst: 29.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE SOM REGULERER ANSVARSFORHOLD VEDRØRENDE VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMENE I NORDSTRANDVN 85 I OSLO.

I forbindelse med utbygging av de to fradelte parsellene g.nr 181, b.nr 1083 (vestre tomt) og g.nr 181, b.nr 1084 (østre tomt) fra g.nr 181, b.nr 352 (bebygde midtre eiendom), reguleres ansvarsforholdene vedrørende anleggelse og vedlikehold av vann og avløp på følgende måte:

1) ANLEGGELSE: Ledningene legges fra østre tomt inn på midtre tomt parallelt med og så nær inntil dennes grense mot nabo i syd (g.nr 181, b.nr 353) som det er praktisk mulig. Vann- og avløpsledningene for den eksisterende bebyggelse på midtre eiendom forblir slik de er idag fram til kummen der ledningene møtes. Kummen i møtepunktet for vann- og avløpsledningene søkes likedan lagt så nær nevnte nabo som praktisk mulig og nedgravd på en slik måte at heller ikke den er synlig når anlegget er fullført. Det skal også legges til rette for en eventuell senere tilkobling for vann og avløp for vestre tomt. Ledningenes kryssing av grensen mot nevnte nabo i syd søkes lagt på samme sted som avløpstraseen til midtre eiendom går idag.

Fra kryssingspunktet over grensen til nabo i syd anlegges videre ledningene over dennes grunn og videre i eksisterende trase fram til tilknytnings≡ punktet til det offentlige vann- og avløpsnett.

Anlegget skal ha kapasitet til å dekke behovet til dagens bebyggelse på midtre eiendom foruten fire separate boenheter, hvorav to på østre og to på vestre tomt. Overskytende kapasitet i ledningsnettet utover dette er felleseie mellom de tre hjemmels≡ innehaverne, og eventuell utnyttelse av denne med tilhørende kompensasjon vil være gjenstand for forhandlinger når dette måtte bli aktuelt.

Det forutsettes at anlegget finner sted i tråd med det offentlige regelverk for slike anlegg.

Det påhviler eier av østre tomt å administrere gjennomføringen av anlegget, herunder innbefattet innhenting av de nødvendige tillatelser som anlegget krever av de offentlige myndigheter såvel som av berørte naboer. Samme eier bærer også risikoen for eventuelle bristende forutsetninger eller uforutsette forhold som måtte oppstå under arbeidet med anlegget og likedan ansvaret for ferdigstillelsen av dette.

Kostnadene forbundet med gjennomføringen av oven≡ nevnte anlegg bæres i sin helhet av eier av østre tomt. Ved salg av vestre tomt eller nåværende eiers utbygging av denne, har imidlertid eier av østre tomt krav på å få dekket halvparten av den delen av ovennevnte anleggs kostnader som ikke henfører seg til østre tomts eksklusive del av ledningsnettet. Denne halvpart er fastsatt til kr. 35.000,-. Dette beløp er så gjenstand for indeksregulering etter konsumprisindeksen regnet fra og med måneden for ferdigstillelse av anlegget til måneden da vestre

tomt selges eller utbygging påbegynnes. Beløpet forfaller også til betaling denne måneden.

Eier av midtre eiendom skal ikke betale noen del av anleggets kostnader.

Til anleggskostnader som følgelig skal fordeles etter ovennevnte prinsipper regnes også eventuelle fremtidige kostnader som måtte påløpe ved utbedring eller vedlikehold av ledningsnettet, inkludert ledningene fra kum til eksisterende bebyggelse på midtre eiendom, som følge av mangelfullt eller dårlig utført anleggsarbeid eller anvendelse av materialer av dårlig kvalitet.

2) VEDLIKEHOLD: Det fremtidige vedlikehold av oven≡ nevnte anlegg er et fellesansvar for de eiendommer som benytter dette. Eventuelle vedlikeholdsutgifter som måtte påløpe på "fellesanlegget", dvs fra og med kummen på grense mot nabo i syd og videre til det kommunale anlegg bæres derfor av samtlige eiendommer i fellesskap ved at kostnadene fordeles med like store beløp på hver av de til enhver tid eksisterende boligseksjoner som befinner seg på de tre eiendommer. Seksjon er her ment i lovens forstand.

Eventuelt vedlikehold av ledningene fra den enkelte eiendom og fram til den nevnte kum der " fellesan≡ legget" begynner, er denne eiendoms ansvar og kost≡ nader forbundet med dette bæres følgelig av samme eiendom.

Eierne av de tre eiendommer forplikter seg til ikke å utføre arbeid som kan skade ledningene eller gjøre disse utilgjengelige. Likeledes er de forpliktet til å benytte anlegget på en måte som ikke utsetter det for risiko for at skade eller utilgjengelighet kan oppstå. Eventuelle brudd på disse bestemmelser medfører erstatningsansvar overfor eventuelle skade≡ lidende. Videre gis det fri adkomst til nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Eventuelle tvister om denne avtale avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og skjøn≡ net er endelig.

Denne avtale tinglyses på alle tre berørte eien≡ dommer og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke av de tre eiendommers hjemmelsinnehavere og Oslo Vann- og Avløpsverk.

Oslo, 28/6-1990.

G.nr 181, b.nr 352 og g.nr 181, b.nr 1083:

Aud Melaas Bregård
Aud Melaas Bregård

Tore Bregård
Tore Bregård

G.nr 181, b.nr 1084: Seksjon 1 og 2

Harald Sachweh
Harald Sachweh

Rune Sæther
Rune Sæther

DAGBOKFØRT

29. JUNI 90 039300

BYSKRIVEREN I OSLO

FLYÖENS NORMAL 2000

DAGBOKFØRT

21.FEB.90 012270

FOGDEKONTORET I OSLO

MEGLERCO A/S KOLBOTN
Statsautoriserte eiendomsmeglere
Jørn Ramberg Anders Foss
Tlf. (02) 80 08 85/80 62 50 Telefax (02) 80 98 15
Liaveien 13, Boks 86, 1411 KOLBOTN

SKJØTE

Aud Bregård 141153-[redacted]

Tore Bregård 030650-[redacted]

skjøter og overdrar herved til

Harald Sachweh 150163-[redacted]

Rune Sæther 090863-[redacted]

eiendommen

Østre tomteparsell av Nordstrandsveien 85, parsell av

gnr. 181 bnr. 1084 i Oslo kommune

for kr. 290.000,-

kroner tohundredeognittitusen 00/100 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Sted/dato 7/9-1989

Aud Bregård

Tore Bregård

☐ Jeg/vi er ikke gift

☐ Jeg/vi er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg/oss og ektefelle(r) som heller ikke er ervervsmessig tilknyttet denne.

☒ Vi er gift med hverandre

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 181 bnr. 352, aksepterer eksklusiv bruks- og disposisjonsrett for gnr. 181 bnr. 1084 til det areal som ligger på førstnevnte eiendom 4 meter fra eksisterende bebyggelse på bnr. 352 i østlig retning, og parallelt med bebyggelse mot grense i nord/syd. Såfremt Oslo kommune aksepterer grensejustering tilsvarende ovennevnte bruksrett, vil tomteparsellen vederlagsfritt kunne overskjøtes til gnr. 181 bnr. 1084. Alle kostnader forbundet med dette bæres av Harald Sachweh og Rune Sæther som kjøpere samt Aud og Tore Bregård som selgere, datert 07.09.89, særskilt § 6.

Nærværende erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra hjemmelshavere til forannevnte eiendommer.

Jeg/vi bekrefter herved at ovennevnte, som er myndig(e), har undertegnet, eller vedkjent seg sin(e) underskrifter i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

STATSAUTORISERT ANDERS FOSS EIENDOMSMEGLER

Avskriftens riktighet bekreftes

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250130
Addresse	Nordstrandveien 85 D		
Postnr.	1164	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristian Willersrud Tuv		
Selgers navn	Line Willersrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89929762

Våtrom

Initialer selger:
K T
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Røret fra vasken kommer ut over vannlåsen i sluket til badekar. Dette førte til at det tidvis kunne være litt vond lukt fra dette røret, så vi har satt inn en ekstra vannlås i toppen av sluket etter innflytning i 2020. Ingen lukt etter tiltak.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt opplegg for vaskemaskin i kjellerNytt dusjkabinett i kjellerNytt dusjkabinett på hovedbadNye varmtvannsberedere, en til hoveddel og en til kjeller

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny servant og armatur i 2020 på hovedbad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

KvitteringerDokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikk over vaskemaskin på hovedbad.Ny lampe hovedbad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KvitteringerSamsvarserklæring på stikk

Initialer selger:
K T
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi fikk tilbakeslag inn i pumperom/bod i 2021 pga defekt pumpesystem i pumpekum. Byttet hele pumpetanken, med to nye pumper og ny sensor for vannstand, samt nytt styringsskap på yttervegg.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet hele pumpetanken, med to nye pumper og ny sensor for vannstand i 2021.Gikk en alarm fra styringsskapet i 2024 pga en skade på sensorledningen. Ny sensor ble installert på garanti.Byttet manometer i 2021.Nye varmtvannstanker i 2022

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet oppvaskmaskin og montert nytt armatur på bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

85C og 85D deler bruk, kost og ansvar for pumpekum som befinner seg i 85D sin hage. Herifra pumpes det opp på kum i hagen til 85B, og derfra er det naturlig fall ut på kommunalt nett.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K T
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oslo fasade AS byttet takrenner da de malte huset i 2021. De slisset også inn beslag i overgangen mellom treverk og mur i vinduesrekke på bakside av hus.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i keramikkplate i ildsted pga en vedkubbe som har falt ned. Har ingen endring i funksjonalitet. Ny plate kan kjøpes av ny eier om ønskelig.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk/riss i gulv barnerom, under parkettSprekk/riss i mur trappeløp mellom stue og loft, i overgang mellom mur og leca plank i tak.Sprekk/riss i trappeløp opp til takterrasse i overgang mellom mur og leca plank i tak.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier fikk lagt ny membran og bygget opp nytt terrassedekke 2017 etter en lekkasje.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takterrasse ble bygget opp på nyt av tidligere eier. Arbeid gjort av Progruppen AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse utenfor kjeller har fått ekstra støtter i hjørnene og nytt rekkverk. Ellers er alt av terrasser, støttemurer, gjerder osv bygget nytt.Kjellervindu til soverom byttet i 2022.Ny inngangsdør i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egne endringer gjort på dugnad.Tidligere eiers endringer gjort av Progruppen AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Under flommen Hans i 2023 hadde vi bittelitt fuktinntrenging i pumperom i nord/vestlig hjørne mellom gulv og vegg. La da en tjukk silikonstripe som et tiltak. Ikke hatt noe nytt tilfelle.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt laminat på eksisterende flis i kjeller. Bygget vegg for å lage inngangsparti.Bygget lite rom for å innlemme bod i hoveddel.Alt gjort på dugnad.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet stikk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Kledd overflater med rehabgips.Bygget opp nytt rekkverk på øverste trappeløp, da dette var fjernet av forrige eier.Lagt ny parkett ved utgang takterrasse.Malt vegger og trapp 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering.Samsvarserklæring.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytt alle vanlige sikringer til jordfeilautomat, ny undermåler, ny kurs til varmekabler kjeller, ny kurs komfyr kjeller, nye utendørslamper, nye stikk på barnerom og en ny stikk mellomgang v/bad, koblet nye v.v beredere direkte på kurs, ny termostat entre

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer2 samsvarserklæringer. Har etterspurt de andre fra nordstrand elektro, men siden de er kjøpt opp av optimal vet jeg ikke om det er så lett å få tak i.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er en sprekk i vannbrettet på varmepumpe i hoveddel. Det betyr at denne bare kan benyttes til oppvarming med mindre man bytter vannbrettet.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Noen runder med service.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norsk klimasenter

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleie i kjeller.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Soverommet er bare godkjent som bod, resten er godkjent for varig opphold.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye varmekabler i bakken med ny asfalt over ned mot garasjen med automatisk sensor på garasjetaket. Utført av KM elektro og Øst asfalt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kvitteringer

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt boligprosjekt, Munkerudgrenda, skal bygges i skogholtet som grenser til naboens tomtegrense. Det vil gi endring av nabolaget, men vil ikke ha betydelig endring av de nærmeste omgivelsene til huset.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nye terrasser er ikke meld/søkt om. Gjennomsnittlig planert terreng er godt under 0.5m, kun med noen partier over 1 m over bakken. Vi har tolket lovverket som at tiltak dermed ikke er meldepliktig.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt av el er gjort av faglært. Alt rør, bortsett fra ny servant og montering av ny oppvaskmaskin, er gjort av faglært. Alt annet oppussingsarbeid, terrassebygging, støttemur osv er gjort på dugnad.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen små maur i kjeller i 2021, ble borte etter tiltak.Ett og annet sølvkre på bad og i kjeller.Heggspinnmøll på hegg i 2 år. Treet skal opparbeide motstandsdyktighet i løpet av 1-3 år.Småfugl i vegg 2021, ble borte etter tetting av hull.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K T
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.01.2026

Signert av *Kristian Willersrud Tuv*

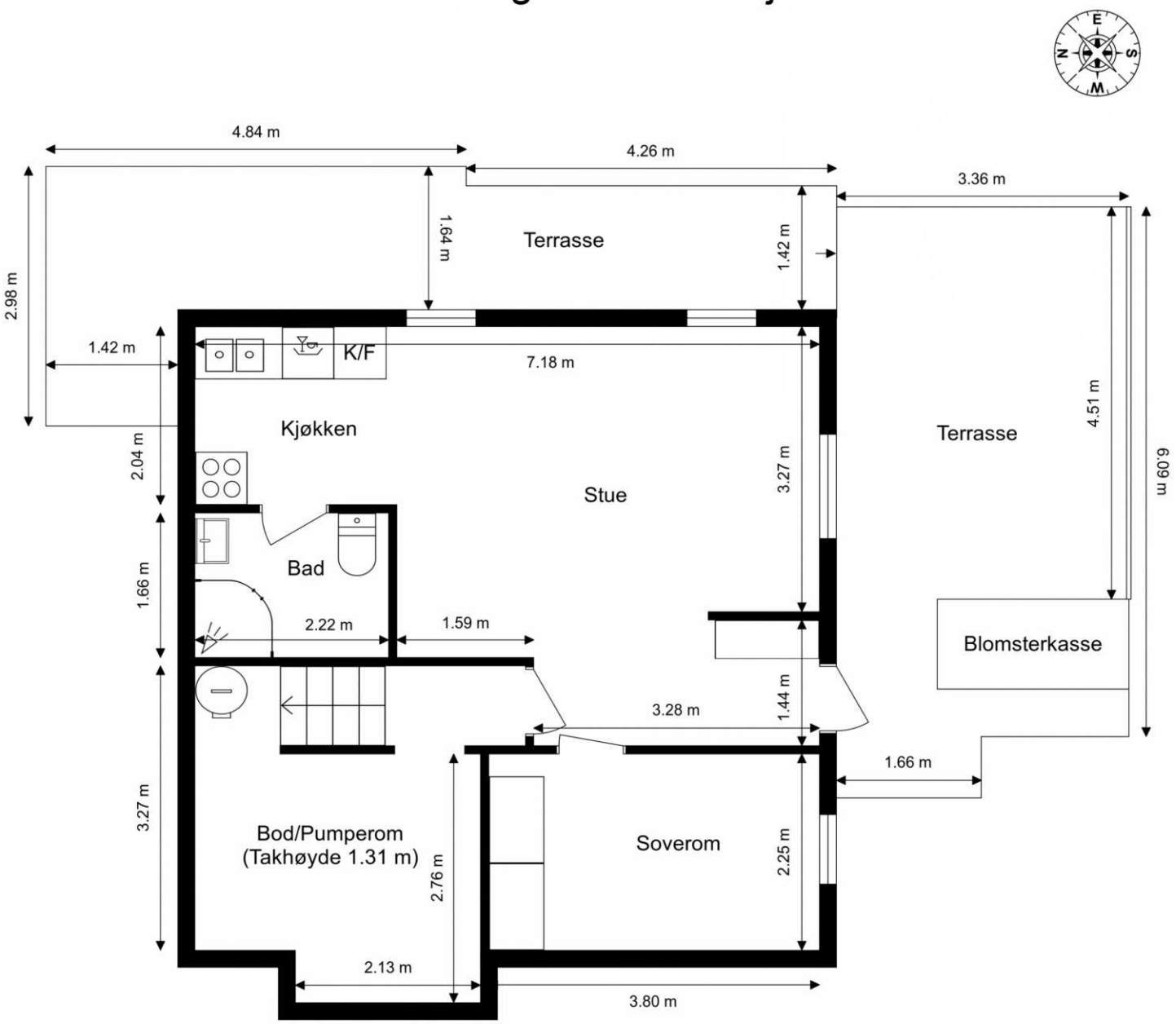
Signert av *Line Willersrud*

Initialer selger:
K T
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nordstrandveien 85D, 1164 OSLO

Enebolig - Underetasje



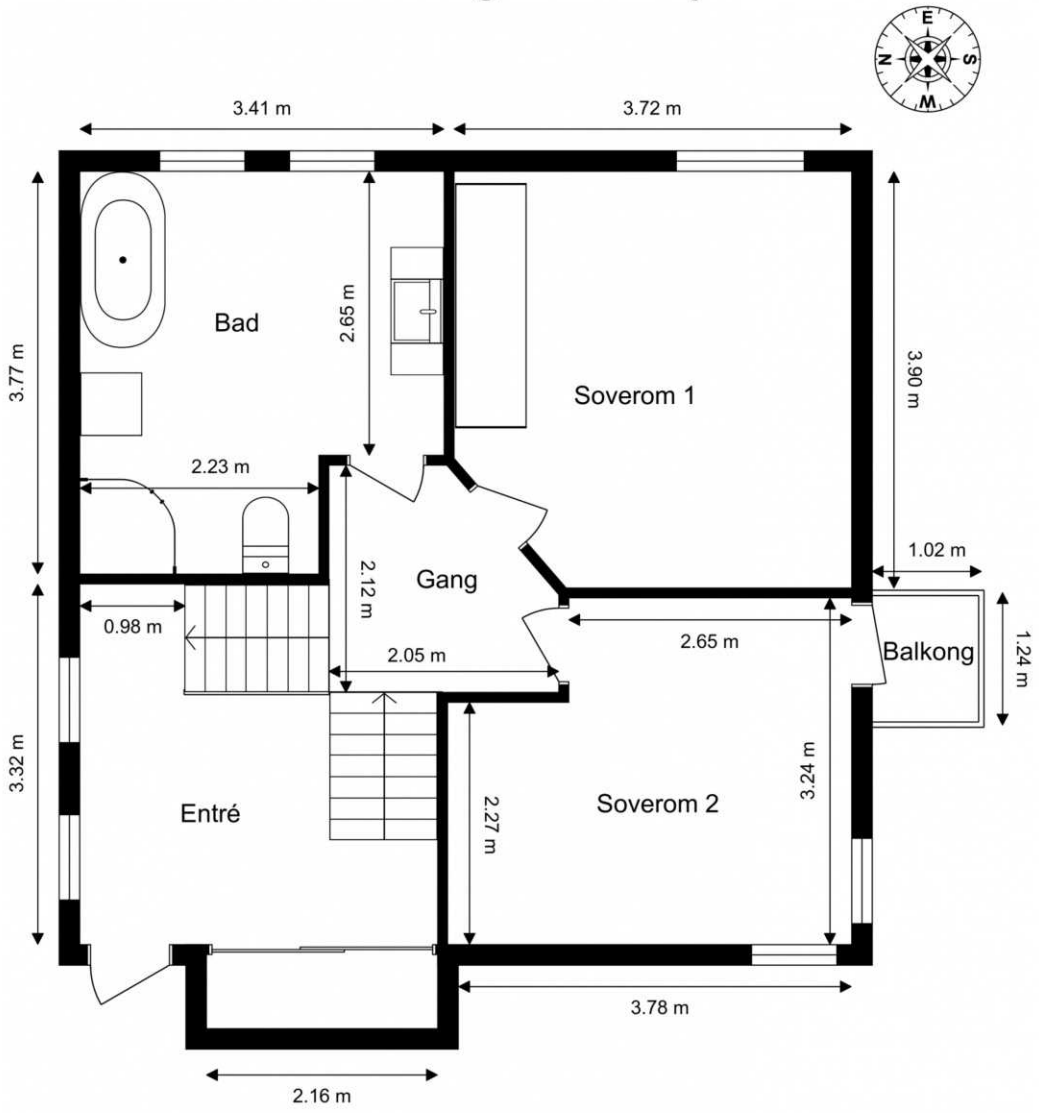
Ordernr. 15078070

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Nordstrandveien 85D, 1164 OSLO

Enebolig - 1.etasje



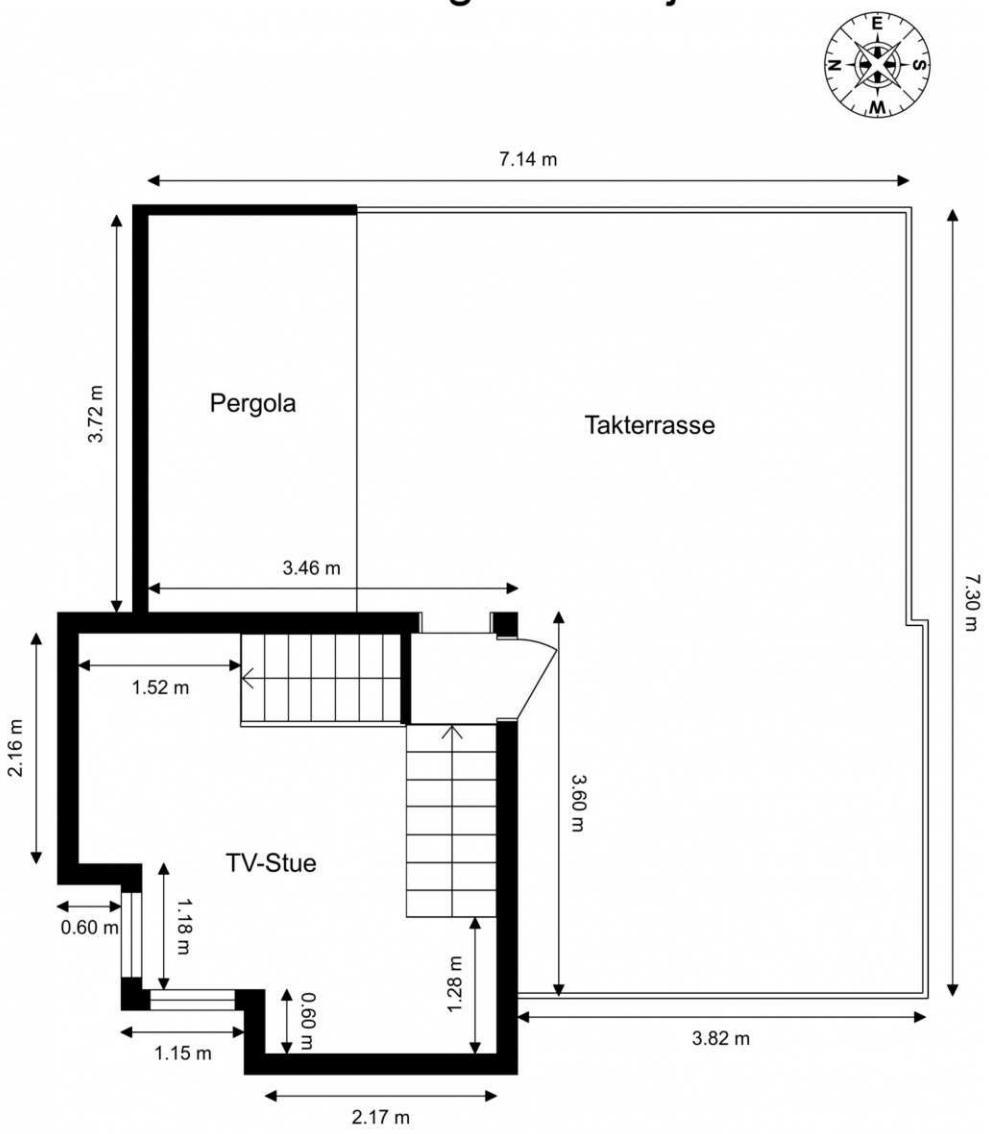
Ordernr. 15078070

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Nordstrandveien 85D, 1164 OSLO

Enebolig - 3.etasje



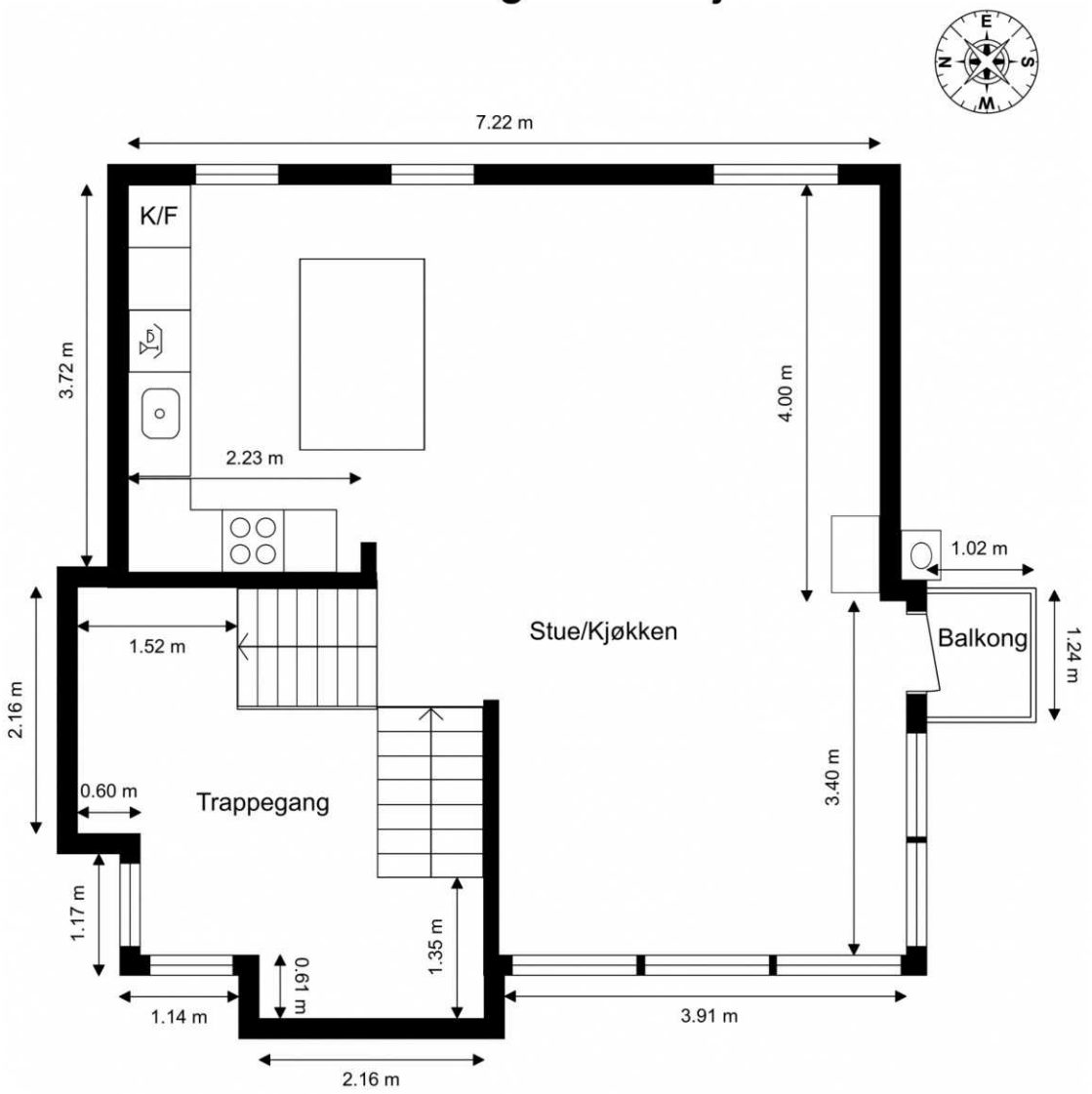
Ordernr. 15078070

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Nordstrandveien 85D, 1164 OSLO

Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15078070

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

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:
Nordstrandveien 85 D, 1164 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 1084, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Antone Norstrøm

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 455 01 160

E-post: helene.nordstrom@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.
