PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SKOGHOLTVEIEN 17E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Skogholtveien 17 E, 1178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 1021, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3309 **Eiendomsverdi ref nr:** XH3273

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Norsk takst

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft. Taket er tekket om i 2025 av Oslo bygg og Restaurering. Det er fremlagt bilder og dokumentasjon i form av kontrakt og beskrivelse.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere. Renner og beslag er byttet samtidig med taket.

Bindingsverkvegger med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. For- og bakside er malt i 2025. Gavlveggen er malt i 2020. Gavlveggen ble sjekket og malt i 2020 etter et lynnedslag på naboeiendommen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring og gavlvegger. 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

To balkong- terrassedører fra byggeår med glassfelt. Profilert ytterdør med glassfelt.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 23,3 m². Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen. Det er noe værslitte terrassebord.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Balkongen er på ca. 4,6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i hovedsak. Fliser i entréen. Veggflater: Malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt panelhimling.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Elementpipe fra byggeår. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i flis. Sotluke er lokalisert i nisje ved peisen.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedør til kjøkkenet. Noen bruksmerker må påregnes.

Det er montert elektrisk gulvvarme som varmekilde i entréen, stuen, vaskerommet og baderomsgulvet. Peis i stuen. Panelovner på soverommene. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Vaskerommet er fra 1993 (byggeår).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på vaskerommet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Spalteventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak servant, bereder og utslagsvask, som den mest fuktutsatte delen av rommet, vender mot yttervegg og mot pipe i tilstøtende stue. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra entréen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør i glass, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2014 og ble utført av De Lilla.

Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder og beskrivelser. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Spalteventil i vindu.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende bod. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2013.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er påkoblingspunkt til oppvaskmaskin med stoppekran. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran. Kobberrør med plastkappe under utslagsvasken. Bad: Skjult anlegg. Rør i rør så vidt synlige i servantskap. Rørene har tettemuffer. Bod 2. etg.: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen.

Mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er plassert på loftet. Spalteventiler i vinduene . Ventilator på kjøkkenet, avtrekksventiler på bad og vaskerom med konstant avtrekk.

Varmtvannsbereder på 198 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 19 kurser inkludert ringetrafo og overspenningsvern. Hovedsikring på 63 A.

Zaptec billader montert i april/mai 2024 i carporten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Støpt plate på kult. Det er ikke grunnmur.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være ok.
Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

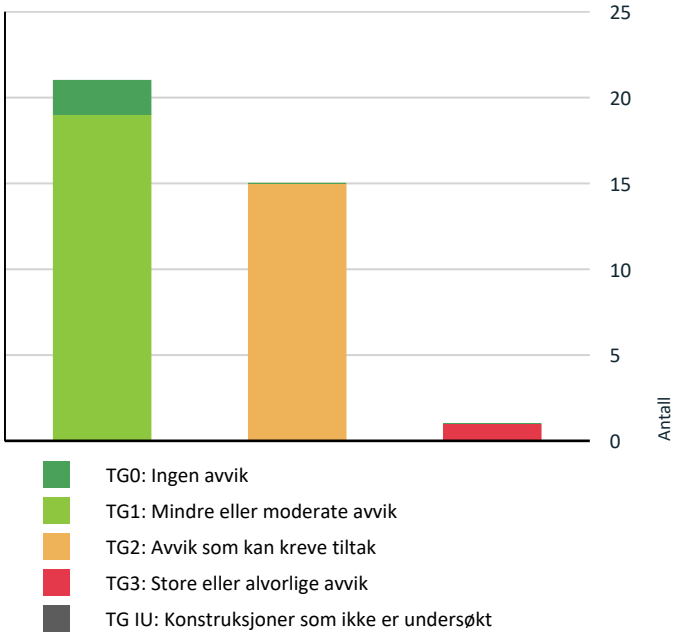
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Tegningene viser planløsningen i 2. etg., men plantegningen over 1. etg. er uten rominndeling.

Sammendrag av boligens tilstand

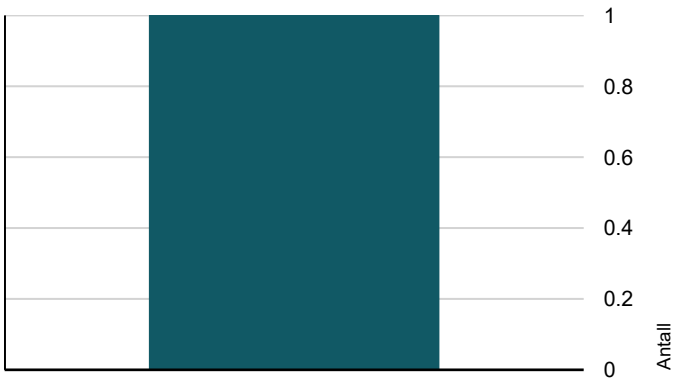
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Taket er tekket om i 2025 av Oslo bygg og Restaurering. Det er fremlagt bilder og dokumentasjon i form av kontrakt og beskrivelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere. Renner og beslag er byttet samtidig med taket.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkvegger med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

For- og bakside er malt i 2025. Gavlveggen er malt i 2020. Gavlveggen ble sjekket og malt i 2020 etter et lynnedslag på naboeiendommen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring og gavlvegger.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse
Soverom v/bad: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndtaket på vindu på soverom v/bad er hardt å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet bør følges opp med jevnlig vedlikehold som smøring av bevegelige deler.

TG 1 Dører

Beskrivelse
To balkong- terrassedører fra byggeår med glassfelt.

Noen bruksmerker og alderstegn må påregnes.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse
Profilert ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et limprodukt/fugemasse som har rent nedover glasset på døren. Se bilde. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaske/skrape bort massen.

Tilstandsrapport



Glass på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 23,3 m². Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen.

Det er noe værslitte terrassebord.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. 4,6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde annet sted i rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det blir vått på gulvet i uteboden ved skikkelig regnvær eller snøsmelting. Døren til uteboden er treg og subber i karm. Eier opplyser at dette varierer avhengig av utetemperatur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det blir vått på gulvet i uteboden ved skikkelig regnvær eller snøsmelting. Døren til uteboden er treg og subber i karm. Eier opplyser at dette varierer avhengig av utetemperatur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dør, alternativt bytte dør. Fuktproblematikk skyldes utvendige forhold. Boden henger sammen med andre boder og utbedring bør vurderes samlet for alle bodene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i hovedsak. Fliser i entréen. Veggflater: Malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt panelhimling.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Eikeparkett i stuen og kjøkkenet. Bjørkeparkett i gangen og på soverommene i 2. etg. Alle gulvflater er fra 1993.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Gulv kjøkken og stue: 3- stavs parkett.

Vurdering av avvik:

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

Det er bruksmerker i parketten, spesielt foran kjøkkeninnredning og under trappen i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

Parketten under trappen ser ut til å ha en gammel vannskade. (Det er ikke målt fukt på befaringen). Parketten er oppsprukket og må eventuelt byttes. Da må man bytte i hele rommet.



Parketten er oppsprukket og spriker i skjøtene. (Under trappen).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Største avvik er målt i kjøkkenet med 13 mm. gjennom hele rommet og 5 mm. på to meters lengde.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe fra byggeår. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i flis. Sotluke er lokalisert i nisje ved peisen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. (2 sider er kravet på elementpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Se eget HMS- punkt annet sted i rapporten for rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er et par overflateskader på trinn. Se bilder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandle trinn. Avviket er vurdert å være estetisk.



Merke på trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedør til kjøkkenet. Noen bruksmerker må påregnes.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Entré: Glassdør med terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektrisk gulvvarme som varmekilde i entréen, stuen, vaskerommet og baderomsgulvet. Peis i stuen. Panelovner på soverommene. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

Det er også lagt varme i gulvet på kjøkkenet, men denne fungerer ikke. Det foreligger en rapport fra M-TEK på feilsøk fra 2014.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Vaskerommet er fra 1993 (byggeår).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Himling med malt panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 9 mm. Høyde på terskel er ca. 24 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot sluk på store deler av gulvet, men det er målt motfall i området ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

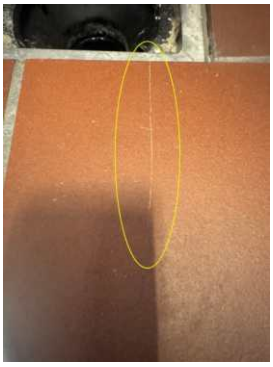
Tilstandsrapport

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer rommet. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Rommet har en alder som tilsier at rehabilitering ikke er langt unna i tid, eventuelle partielle utbedringer bør vurderes opp mot det.



Sprekk i flis.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk fra byggeår under utslagsvasken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det kan ikke konstateres membran på vaskerommet. Membran er som regel synlig nede i sluk (men ikke alltid). Uansett er badet fra 1993 og membran vil være over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader. I dette tilfellet vil vann renne ned i grunn.

I praksis betyr dette rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle. Gulvstående toalett. Utslagsvask med ett greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i emaljen i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.



Riss i emaljen i servanten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på vaskerommet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Spalteventil i vindu.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak servant, bereder og utslagsvask, som den mest fuktutsatte delen av rommet, vender mot yttervegg og mot pipe i tilstøtende stue. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra entréen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør i glass, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2014 og ble utført av De Lilla.

Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder og beskrivelser. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er riss i tre flis på venstre side av vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av riss betyr bytte av flis. Det forutsetter at man får tak i samme type flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flis ligge som den er.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist under servanten til underkant terskel er ca. 15 mm. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser at det er motfall ved døren. Det måles også svakt fall i dusjen (til sluk). Høydekravet på 25 mm. mellom slukrist og topp membran er ivaretatt. I fremlagt dokumentasjon står det at badet skal bygges etter våtromsnormen "så langt det lar seg gjøre". I tillegg finnes såkalt preaksepterte løsninger i veiledningen til byggeforskrift. I begge disse referansene er det krav til konkret fall mot sluk i hele rommet som ikke er innfridd.

Silikonfuge slipper mot veggen på et lite område. Se bilde. Årsaken kan være en setning i bygget eller at fugen ikke er fylt ordentlig opp ved påføring.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fuge på nytt.



Det måles fall mot døren.



Silikonfuge slipper.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membranmansjett under servanten. Slukrenne i dusjen.

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Spalteventil i vindu.



Test av avtrekk. Papiret henger.

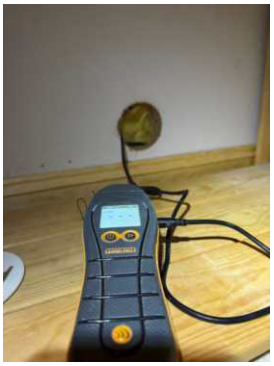
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende bod. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til lekkasjestopper og komfyrvakt kom i 2010.

Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er påkoblingspunkt til oppvaskmaskin med stoppekran.

Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran. Kobberrør med plastkappe under utslagsvasken.

Bad: Skjult anlegg. Rør i rør så vidt synlige i servantskap. Rørene har tettemuffer.

Bod 2. etg.: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun den eldste delen av anlegget. Rør i forbindelse med badet i 2. etg. er fra 2014.

Sjekklister fra rørlegger som ligger i rørskapet (fra 2014), er ikke fylt ut.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. (Gjelder den eldste delen).

Sjekklister burde vært fylt ut.



Rørskap i boden.



Inntaksrør i vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er plassert på loftet. Spalteventiler i vinduene . Ventilator på kjøkkenet, avtrekksventiler på bad og vaskerom med konstant avtrekk.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkobling skal vurderes opp mot dagens krav uavhengig av når berederen er installert. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Dette skal likevel kommenteres (selv om berederen er koblet før 2008).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 19 kurser inkludert ringetrafo og overspenningsvern. Hovedsikring på 63 A.

Zaptec billader montert i april/mai 2024 i carporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ref. eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider på badet i 2014 og montert elbillader i 2024. Dette arbeidet er det ikke fremvist samsvarserklæring på.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet alder på anlegget og dokumentasjon (samsvarserklæring) på de delene av anlegget som er endret etter 1999. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på kult. Det er ikke grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være ok.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre reparasjoner og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 91 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken.

Rekkverk/håndløper på innvendig trapp er lavere enn 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

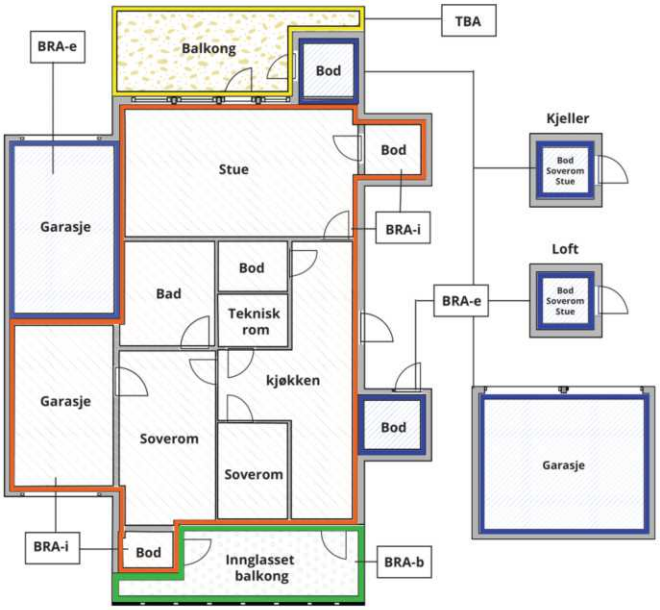
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	54			54	23
2. etasje	56			56	5
Kaldloft, ikke målbart					
Ute		4		4	
SUM	**110**	**4**			**28**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vaskerom, entré, kjøkken, stue		
2. etasje	Bad, 3 soverom, gang, bod		
Kaldloft, ikke målbart			
Ute		Utebod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 239 cm. i stuen. Ca. 239 cm. i soverom i 2. etg.

1. etg.: Terrasse på ca. 23,3 m². 2. etg.: Balkong (TBA) på ca. 4,6 m².

Kaldloft har et gulvareal på ca. 17 m². Arealet er ikke målbart grunnet høyde.

Utebod i forbindelse med carporten (BRA-e) på ca. 3,6 m².

Det følger med en plass i carport. Carport er ikke del av BRA, men skal oppgis i tekst. Carporten er ca. 238 cm. bred. (Det er plass til 3 biler, hvorav en plass disponeres av denne seksjonen). Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Tegningene viser planløsningen i 2. etg., men plantegningen over 1. etg. er uten rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	1021		4	1530 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Skogholtveien 17 E

Hjemmelshaver
Madsen Ulla

Eierandel
109 / 436

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bekkelagshøyden i Oslo. Det er god dekning av skoler og barnehager. Lambertseter senter ligger i nærheten med forretninger og servicetilbud. Jacobs på Holtet og Rema 1000 Lambertseter er nærmeste matbutikker. Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane (Karlsrud) og buss. Trikk fra Holtet.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	137815508			

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN PANORAMA Oppdragsnr.: 38260132

Adresse: KONGSVEIEN 104

Postnr.: 1177 Sted: OSLO

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja

Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [X] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 1993 Hvor lenge har du bodd i boligen? 33 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [ ] Nei [X] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Innbo: KLP Polisenr. 137815508 IF (samvirket) Polise/avtalenr.: SP00004609S1.16.1

Selger 1 Fornavn: ULLA Etternavn: MADSEN

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

   [ ] Nei [X] Ja Beskrivelse: Lekkasje fra bad til kjøkken, mai-93. Utbedret mai-93.

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   [ ] Nei [X] Ja Beskrivelse: Total renovering av bad, høst 2014

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse: Total renovering av bad. Dokumentasjon foreligger.

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   [ ] Nei [X] Ja Beskrivelse: Alt ble fornyet på bad.

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse: De Lilla

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** [X] Nei [ ] Ja

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

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Takluikasje

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Total takfornying. Dokumentasjon foreligger.

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse OSLO BYGG og RESTAURERING

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Zaptec fra mai 2024

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Kabel fra hus til carport utført av Mr. Elektro i forbindelse med el-bil lader. Mai 2024
WC i 1. etg: Knappen for å dra ned kan henge og opp hvis man er litt for rask/uforsiktig.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	25. mars 2026	Sted	Oslo

Signatur selger 1:

Ulla Madsen

Signatur selger 2:

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET RASCHSVN. 16, G.NR. 158, B.NR. 1021 I OSLO

§ 1:

Generelt.

Boligsameiet Raschsvn. 16, G.nr. 158, b.nr. 1021 i Oslo er et boligsameie for selveierleiligheter med tilhørende boder og tilknyttede rettigheter. Sameiet er delt opp i 4 like store boligseksjoner, og hver sameier har tinglyst skjøte på sin seksjon, og eksklusive bruksrett til denne, som er benevnt med seksjonsnr.

Alle seksjonseiere plikter å være medlemmer av Sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Sameiet hefter innbyrdes etter seksjonens størrelse for Sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Uansett eierforhold har hver seksjon kun 1 stemme

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsingsrett eller oppløsingsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.

§ 2:

Formål.

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av de i Sameiet bestående eierseksjoner, samt fellesareal som sameierne har vanlig bruksrett til.

§ 3:

Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på 2 - to - medlemmer, som velges av Sameiet for 2 - to - år. Ved valg av styre bør kontinuitet etterstrebes. Styret velger selv sin formann. Utad forplikter styret Sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til å lede alt som er knyttet til ordinær drift av Sameiet i samsvar med lov om eierseksjoner, Sameiets vedtekter og vedtak i årsmøte.

Vedtak treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. Styret gis anledning til å ansette forretningsfører for Sameiet.

§ 4:

Årsmøte.

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen 1. juni, etter forutgående skriftlig innkalling med minst 14 - fjorten - dagers varsel.

Eksatraordinært møte avholdes når styret eller minst 1/4-del av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Frist for innkalling til slike møter er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiemøter har hver sameier 1 - en - stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig, som selv må være sameier og har skriftlig, datert fullmakt med angivelse om hvilket møte fullmakten gjelder for.

For gyldig vedtak må minst 2 - to - sameiere være representert på møtet. Om et sameiemøte ikke representerer mange nok sameiere til at et gyldig vedtak kan fattes, kan det med samme varslingsfrist som foran nevnt, innkalles til nytt møte. I et slikt nytt møte kan vedtak fattes av flertallet av de sameiere som er representert på møtet. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Styrets forslag til budsjett for neste år.
4. Valg av styre, varamedlemmer og revisor.
5. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt til styret innen 1. mars s.å.

§ 5:

Rådighetsrett.

Sameierne har den fulle rådighet over sin seksjon, som fritt kan omsettes, utleies til boligformål og pantsettes.
Ved salg eller utleie, skal dette meddeles til Sameiets styre eller forretningsfører for registrering.

For bruk av leiligheten er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for Sameiet, og de til enhver tid gjeldene offentlige bestemmelser.

§ 6:

Vedlikehold.

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten og ytre rom, som er til eksklusiv bruksrett.

Ytre vedlikehold av eiendommen, bygningskropp, bunnledninger fram til forgreninger på hovedledning, felles kabelanlegg, samt utstyr og fellesrom skal bekostes av Sameiet.

Til dekning av påregnlige fremtidige vedlikeholdsutgifter, opprettes det fond i Sameiet. Fondet opparbeides gjennom det beløp sameierne innbetaler til dekning av fellesutgifter til Sameiet.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke er i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for de andre sameierne. Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse av styret.

§ 7:

Fellesutgifter.

Fellesutgifter i Sameiet fordeles etter eierandelens (seksjonens) størrelse og innbetales i månedlige à kontobeløp til Sameiet.

På bakgrunn av budsjett, fastsetter styret den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter og fond.

§ 8:

Sikkerhet.

Til sikkerhet for de forpliktelser som den enkelte seksjonseier har over for Sameiet, har Sameiet panterett i hver seksjon - stor kr. 20.000,- - kronertjuetusen 00/100. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste kjøpesum, senere etter 90% av verditakst avholdt av en godkjent takstmann. Panteretten, som er tinglyst i hver seksjon skal være uten opptrinnsrett.

§ 9:

Mislighold.(§ 16 i lov om eierseksjoner).

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 16 A (se § 10 nedenfor).

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 6 mnd. fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke senest på auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av Namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

§ 10:

Utkastelse.(§ 16 A i lov om eierseksjoner).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig foringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt.
Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelser mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av Namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For utkastelse gjelder bestemmelsene i Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.
Etter reglene i paragrafen her, kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 16 om salg.

§ 11:

Vedtektsendring.

Endring av disse vedtekter krever minst 3/4-dels flertall av de stemmeberettigede. Vedtektene vedtas av undertegnede sameiere som binder for seg og sine rettsetterfølgere.

Ski, den 1993

Oslo, den 26. februar 1993: Rita Lillegraven
Oslo 4/3-93 Gunnlaug Mokleu
Oslo 7/3-93 Ulla Madsen
Larvik 11/3-93 Unni B Olving

Trond Oscar E. Jr
Jan-Arne Aarvik
T.E. Martinsen
Gunnar Olving

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET RASCHSVN. 16 I OSLO

§ 1:

Ytre orden.

Utvendige fellesarealer må ikke belemres med gjenstander som tilhører sameierne, så som kasser, sportsartikler, barnevogner, sykler, o.l.

Biler m.v. skal parkeres på den iht. kjøpekontrakt angitte parkeringsplass.

Hunder, katter e.l. andre husdyr må ikke luftes på gårdsplass eller andre fellesarealer.

Lufting og tørking av tøy, møbler, tepper o.l., må ikke foregå til sjenanse for de andre sameiere.

Uten styrets skriftlige samtykke, er det ikke tillatt å sette opp utvendige reklameplakater, automater, flaggstenger, antenner, o.l. Dersom gjerde mellom sameiet og g.nr. 158, b.nr. 27 skal oppsettes, forplikter sameierne seg til å oppføre dette i treverk og ikke høyere enn 1 meter.

§ 2:

Indre orden.

Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kott.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrom må det ikke musiseres, nyttes høytalere, forårsakes sjenerende støy fra baderom, bruk av vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på de andre sameiere.

Skal det ved enkelte anledninger holdes selskapligheter ut over kl. 23.00, skal de tilstøtende sameiere varsles og gi sitt samtykke på forhånd. Om dagen må det ikke drives musikkøvelser eller musiseres mer enn sammenlagt 3 timer og høytalere etc. må ikke være til sjenanse for de andre sameiere.

Musikk - og/eller sangundervisning/øvelse er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ski, den 1993

Oslo, den 26. februar 1993: Rita Rillegraven Unni Oscar Eide
Oslo 4/3-93 Gunnlaug Knutsen Jan-Ave Aarseth
Oslo 7/3-93. Ulla Madsen J.E. Martinsen
Langhus 11/3-93 Unni B. Olving Gunnar Olving

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Rogne & Lundby A/S

Nordbyveien 21
1400 SKI

Dato: 17 JUL 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9201335-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	RASCHS VEI 16, HUS 2	Eiendom:	158/27//2
Tiltakshaver:	Rogne og Lundby A/S	Adresse:	Nordbyveien 21, 1400 SKI
Søker:	Rogne og Lundby A/S	Adresse:	Nordbyveien 21, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

for Jan Otto Strøm
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

PLAN- OG BYGNINGSETATEN **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/0027 Raschs vei 16	Journalnr.	92/310192 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG, SEKSJON 1 OG 2, BOLIG, (2)	Innlevert	06,07,92
Byggherre	Rogne og Lundby A/S, Boks 31, 1436 SKOTBU		
Anmelder	Rogne og Lundby A/S, Boks 31, 1436 SKOTBU		

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

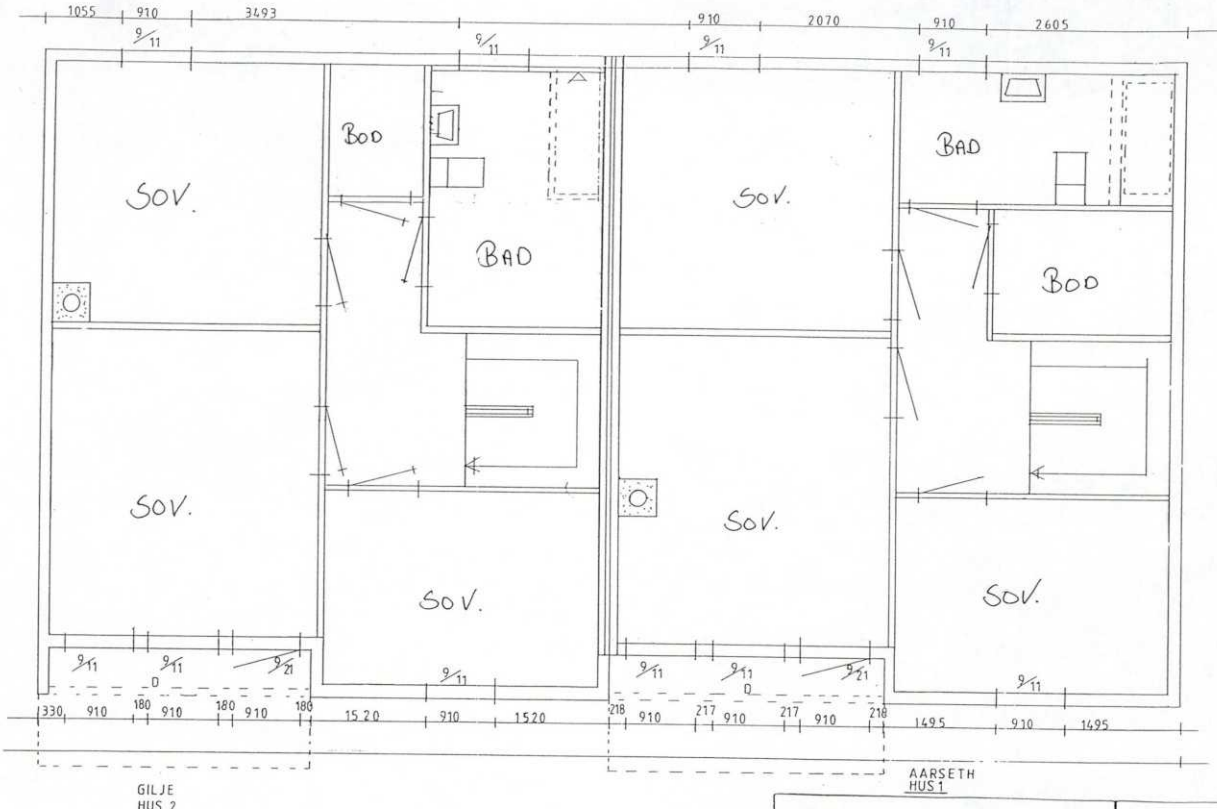
App.: 13/8 -92 Igang: 4/1 -93 Bruk: 13/5 -93 ~~9/7~~

Mlt. sbet. bereqn. kan byggetill. qis. f.t topp grm. R-O 2/11-92.

SEND BYGGETILLATELSE til/fra topp grunnmur 3/11-92 TH. 4/11-92 KG.

Mlt. sbet. bereqn. kan full byggetill. qis.

SEND BYGGETILLATELSE til/fra topp grunnmur 13/1-93 TH. 15/1-93 KG R-O 8/1-92

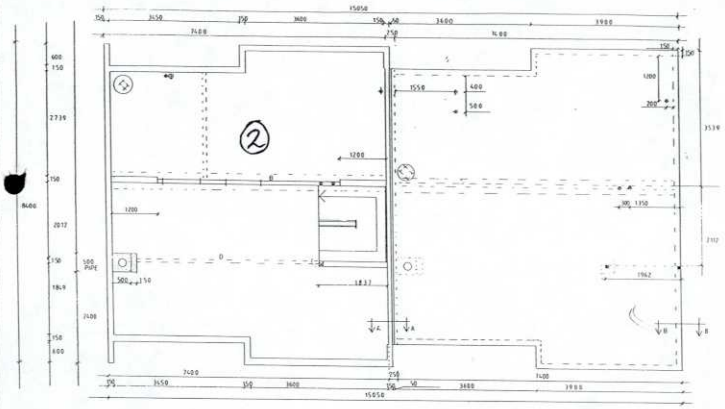


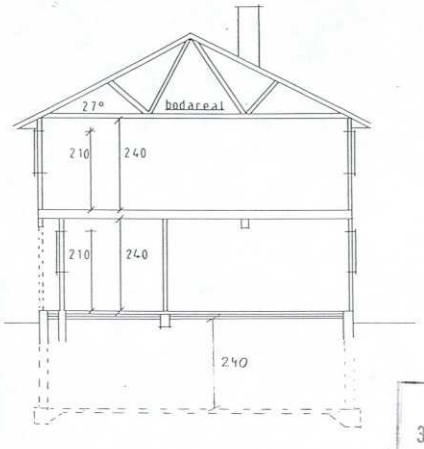
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

20/2-91

BYGGHERRE ROGNE OG LUNDBY EIENDOMSUTV.					
BYGGEPLASS RASCHS VEI 16					
KOMMUNE OSLO		GNR 158	BNR 1006		
MÅL 1:50	ERSTATNING FOR			SAKTYPE MONTERINGSTEGN. 2.ETG.	
				BRA Bruksareal	BA Beregnet areal	BTA Brutto areal
TEGN AB	DATO 5.92	KJELLER/UNDERETG		m²	m²	m²
AB	DATO 9.92	1. ETG.		m²	x1,0 m²	BYA Bebygd areal
	DATO	2. ETG./LOFT		m²	x m²	m²
		SUM		m²	m²	

Rogne & Lundby as
EIENDOMSUTVIKLING

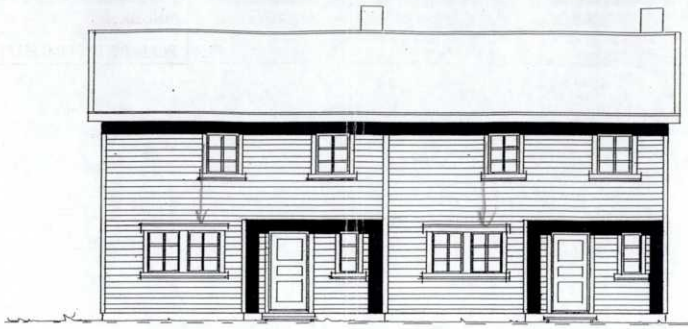




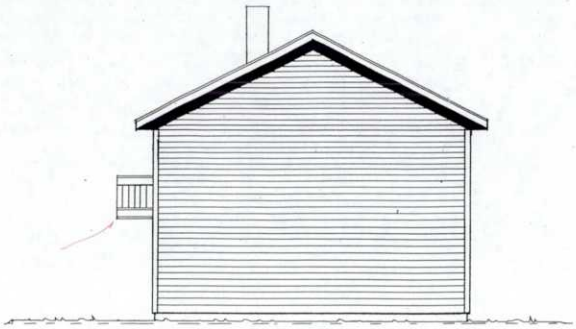
MOTTATT
30. OKT. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

3

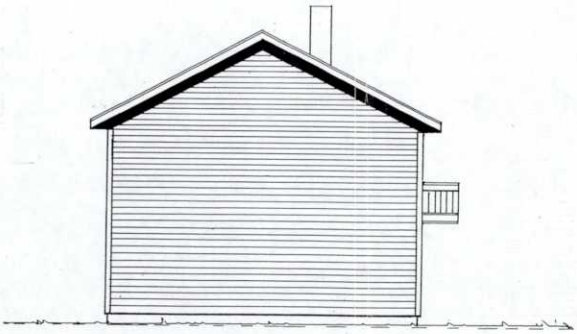
BYGGHERRE: ROGNE & LUNDBY			GRUNNMUR LEILIGHET NR. 2		
BYGGEPLASS: RASCHS VEI 16					
KOMMUNE: OSLO	G.NR	B.NR			
MÅL: 1:100	ERSTATNING FOR		SAK/TYPE		
			BRA Bruksareal	BA Beregnet areal	BTA Brutto areal
TEGN	DATO	KJELLER/UNDERETG	51.1 M²	10.22 M²	M²
	DATO	1. ETG	M²	×1,0 M²	BYA Bebygd areal
	DATO	2. ETG./LOFT	M²	× M²	M²
		SUM	M²	M²	



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

2

BYGGHERRE Rogne & Lundby A/S.							
BYGGEPLASS Rasch's vei 16							
KOMMUNE Oslo G.NR 158 B.NR 27							Hus 1 og 2
MÅL 1:100	ERSTATNING FOR		SAK/TYPE	BRA Bruksareal		BA Beregnet areal		BTA Brutto areal
TEGN JL	DATO 1/7 - 92	KJELLER/UNDERETG.			M²		M²	126,4 M²
	DATO	1. ETG.		107,8	M²	x1,0 107,8	M²	BYA Bebygd areal
	DATO	2. ETG./LOFT		110,0	M²	x1,0 110,0	M²	M²
		SUM		217,8	M²	217,8	M²	

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR 158 BNR 1021
ADRESSE Skogholtveien 17 C
SAKSNUMMER 1999 09 219

C

ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 1999 09 219

ADRESSE Skogholtveien 17 C

GNR 158 BNR 1021

158/1021

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199909219 (B) Skogholtveien 17 C - Oppføring av carport
Eiendom: 158/ 1021/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABSO / EG
Sone: 3010

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak

Byggested: SKOGHOLTVEIEN 17 C
Poststed: 1178 OSLO

Tiltakstype: BOL5, Bod/garasje
Tiltaksart: 10, Oppføring

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak

Merknad: VAV; plassering OK 281099 PGR
Omgjort til ett-trinns søknad LTH
Denne mappen erstatter tidligere mappe 199300617
VEI: Ny søknad om disp avst fra vei (5,2m fra midt vei) datert 29.5.

Søkn.kateg.: 1
Søker: Fjeld Bruk Garasjer AS
POSTBOKS 1
1640 RÅDE

Tiltakshaver: Sameiet Skogholtveien 17 v Olving
Skogholtveien 17F
1178 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
[redacted]						
17	V	28042010	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RASU	J
16	U	02052001	Vedr. krav om refusjon av innbetalte	Fjeld Bruk Garasjer AS	Ø / ØBS / EG	J
15	I	14022001	Klage på vedtak om ikke refusjon av t	Sameiet Skogholtveien	Ø / ØBS /	J
14	U	11012001	Vedr. refusjon av tidligere betalte g	Sameiet Skogholtveien	Ø / ØBS / EG	J
13	I	25102000	Søknad om refusjon av innbetalt gebyr	Sameiet Skogholtveien	Ø / /	J
12	U	05072000	Erklæring - Avstand til vei		Ø / ØBS / EG	J
11	U	10072000	Tillatelse til endring	Fjeld Bruk Garasjer AS	Ø / ØBS / EG	J
10	U	19062000	DISPENSASJON FRA VEGLOVENS AVSTANDSBE	Fjeld Bruk Garasjer AS	BST / BSK / JNK	A
9	I	29052000	Vedr. ytterligere dispensasjon fra av	Fjeld Bruk Garasjer AS	Ø / /	A
8	U	29121999	Erklæring - Avstand til vei	Fjeld Bruk Garasjer AS	Ø / ØBS / EG	J
7	U	29121999	Vedtak - Tillatelse	Fjeld Bruk Garasjer AS	Ø / ØBS / EG	J
6	I	21111999	Søknad om forenklet avfallplan - Skog	Sameiet Skogholtveien	Ø / /	J
5	I	05111999	Vedr. veidisp./avkjørsel - Skogholtve	Samferdselsetaten	Ø / /	J
4	U	28101999	Oversendelse Samferdselsetaten, veidi	Samferdselsetaten	BST / BSKF / KMK	J
~~3~~	~~X~~	~~24101999~~	~~Utgår~~	/	BST / BSKF / KMK	U
2	U	28101999	Omgjøring til ordinær søknad - Skogho	Fjell Bruk Garasjer AS	BST / BSS / BLTH	A
1	I	22091999	Søknad om enkle tiltak - Skogholtveie	Fjeld Bruk Garasjer AS	BST / /	A

*Dokument 8&12 mangler ved arkivering. Se kommentar i DocuLive.

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
[redacted]					
01 Silt av byggestart	Kirsten Kvam			28101999	28101999
31 Behandling av avfallsplan	Arvid Monsen			07121999	07121999
08 Tillatelse ett trinn	Ellen Gulbrandsen			22121999	28121999
14 Beregne gebyr	Ellen Gulbrandsen			22121999	28121999
535 Påvise tiltakets plassering	Pål Sandnes			11052000	11052000
11 Endret tillatelse	Ellen Gulbrandsen			05072000	05072000
14 Beregne gebyr	Ellen Gulbrandsen			05072000	07072000
00m Gabrestanse	Ramadan Sulejman				

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

037826

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 301	Bygningsnr. 81695296	Løpenr.		Utfyllingsdato 1201 2000		Brukerid MBO		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 29/12/1999	Dato for igangsetting	Dato for tatt i bruk		Status 0	På-/tilbygg	Bygn.type 181	Næringsgr. 4	
3 Tiltakshavers navn og adresse	Rolle B	Type E	Tiltakshavers navn Sameiet Skogholtveien 17 v/Olving						
	Tiltakshavers adresse Skogholtveien 17 F			Postnr. 1178	Poststed OSLO				
4 Ansvarlig søkers navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarlig søkers navn						
	Ansvarlig søkers adresse			Postnr.	Poststed				

Maks. antall kryss								
	5 Koordinater	Kartblad SOF 7-4	Koordinatsystem 41	X-koordinat -3675	Y-koordinat 4310	Z-koordinat	Kvalitet koordinat	
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre; [ ] Lett-2 betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet						
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre; [ ] Lett-2 betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 9 Annet						
(3)	7 Materialer i yttervegger	[X] 1 Tre; [ ] Lett 2 betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet						
(1)	8 Fundamentering	[ ] 1 Grunnmur; [ ] Bankett/2 såle; [ ] 3 Påler; [X] 9 Annet						
(1)	9 Vannforsyning	[ ] Tilknyttet 1 off. vannverk; [ ] Tilknyttet 2 privat vannverk; [ ] Annen privat vannforsyning, 3 innlagt vann; [ ] Annen privat vannforsyning, 4 ikke innlagt vann						
(1)	10 Oppvarming	[ ] 0 Ved; [ ] Oljefyr-1 anlegg; [ ] Oljefyrt 2 ildsted; [ ] 3 El; [ ] Oljefyr-4 anlegg/el; [ ] 5 Oljefyringsanlegg/ved; [ ] Oljefyrt 6 ildsted/el; [ ] Oljefyrt 7 ildsted/ved; [ ] 8 El/ved; [ ] 9 Annet						
	11 Byggesaksreferanse m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 19990921	Kode	Nr. (7 pos.)			

Endring av plassering: 10/07-00

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
H1			47	47
Sum			47	47

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Boligspesifikasjon						Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adressenavnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
						Skogholt VN.	16514	17	C		158	1021		

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

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] Vanlig brønn/5 oppkomme	
(1)	15 Kloakk	[ ] 1 Off. kloakk	[ ] Privat 2 kloakk	[ ] Ikke tilknyttet 3 kloakk			
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	[ ] Infiltrasjons-1 grøft	[ ] Lukket 2 anlegg	[ ] Sandfilter-3 grøft	[ ] Andre 9 rensetiltak		
-	17 Sanit.utstyr Heiser Rekkløp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkløp	Antall etasjer	Bebygd areal
(1)	18 Renovasjon	[ ] Offentlig 1 renovasjon	[ ] Felles/privat 2 renovasjon	[ ] Ikke felles 3 renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Carport / ~~Garasje~~ med bod

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 28-04-2010**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199909219 – 17**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Skogholtveien 17 C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
X	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 26.06.97

RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE

Mappenr.: 9909219 Type: 1. X 2. 3. 4.

Gnr: 158 Bnr: 1021 Adr.: Skogheltveien 17

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Tiltakstype: FORHÅNDSKONFERANSE
			Eksp.	Anmodning om forhåndskonferanse mottatt
			Seksj.l.	Anmodning om forhåndskonferanse fordelt
			Saksb.	Bekreftet avtale om forhåndskonferanse sendt
			Saksb.	Avholdt forhåndskonferanse, dato:
			Saksb.	Referat utsendt
				REGISTRERING - SAKSFORBEREDELSE
4.10	KMK	KMK	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
			Seksj.l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
			Saksb.	Ansvarlig søker godkjent i tiltakskl. 1 2 3 Avslag
			Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev 28/10-99
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: OK SE: 28/10-99
				Byant. OBV BU
28/10		STH.	Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
22.12.99	EB	EB	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
			Seksj,l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
23/12			Seksj.l.	Rammetillatelse m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:
			Eksp.	Sendt byråd/BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 26.06.97				
RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE				
Mappenr.:				Type: 1. 2. 3. 4.
Gnr:	Bnr:			Adr.:
Dato:	Sign. av ansv.			Tiltakstype
	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	**SØKNAD OM ENDRING**
5.7.00	EG		Saksb.	1. Tillegg m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
5/7-00	SM		Seksj.l.	1. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tillegg m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
				IGANGSETTINGSTILLATLSE
			Eksp.	Søknad om igangsettingstillatelse innregistrert
			Seksj.l	Søknad om igangsettingstillatels fordelt
			Saksb.	Tilskrevet ved mangler
			Saksb.	Kontrollplan prosjektering godkjent
			Saksb.	Kontrollplan for utførelsen godkjent
			Saksb.	Nødvendig uttalelse/samtykke gitt av andre etater
			Saksb.	Øvrige vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.
			Eksp.	Underretn. om igangsetting til protesterende.
			Saksb.	Igangsettingstillatelse gitt dato:
			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarslig søker
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1. klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse
			Seksj.l	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen
				FERDIGSTILLELSE
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.
			Eksp.	Anmodning om bruksbesiktigelse mottatt.
			Saksb.	Brukstillatelse gitt.
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Saksb.	Anmodning om ferdigattest mottatt
			Saksb.	Alternativ ferdigbefaring avholdt
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
			Saksb.	Ferdigattest gitt.
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
			Saksb.	Sendt arkivet.

Oslo

S-12GA

I henhold til den Kongelig resolusjon av 23 november 1923 gives bemyndigelse har Arbeidsdepartementet idag meddelt approbasjona paa den paa nærværende kart avsatte regulering av Raschs vei og dens forlengelse til Kongsveien i Aker i 12,5 m bredde.

S-12GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.11.1925
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 192500435
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

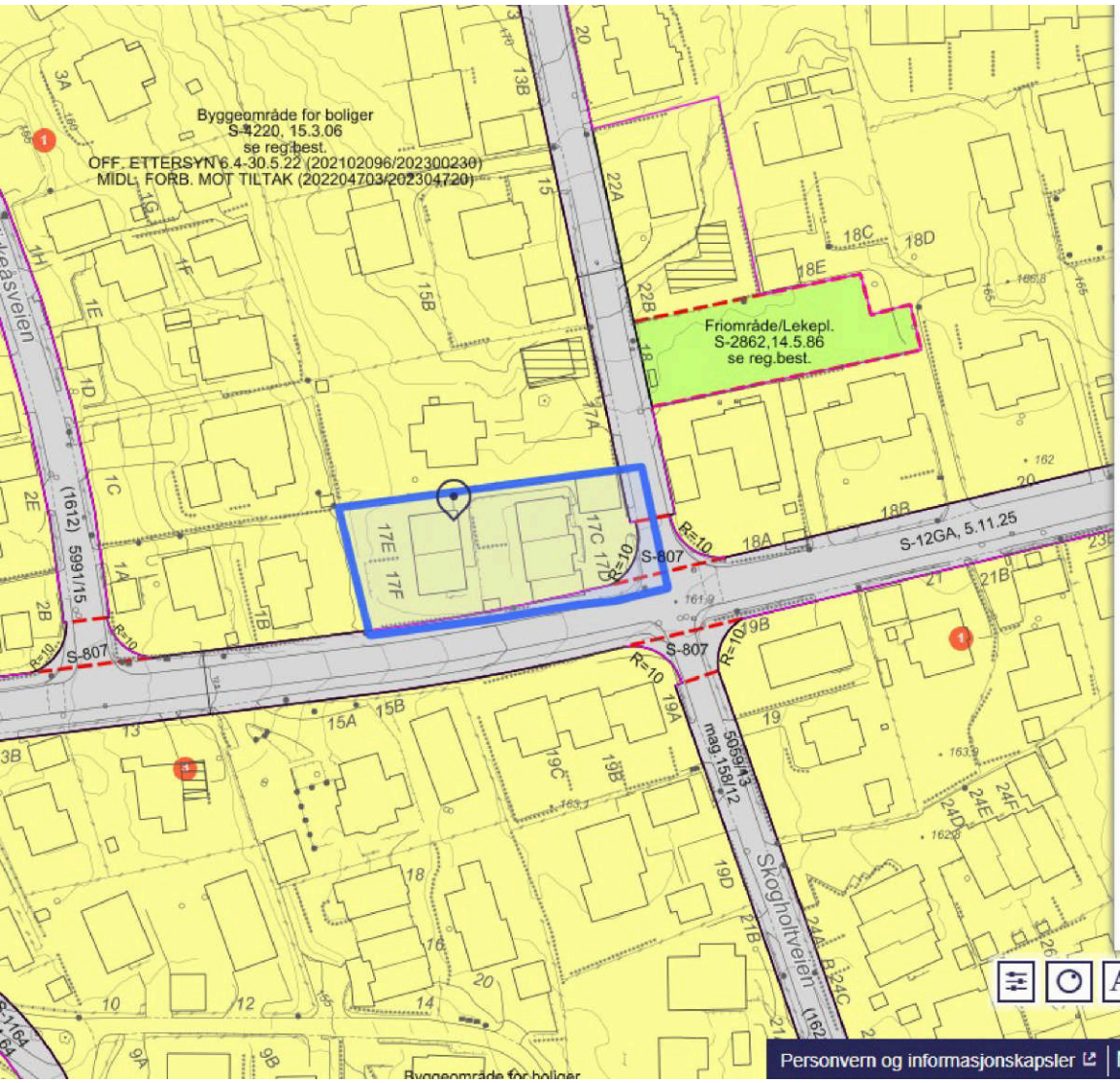
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



158/1021 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordstrand
1178 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 1530m²
Se matrikkel og tinglysing

Planer

- **Kommuneplan**
- **Kommunedelplan** (1)
- Områderegulering (0)
- **Reguleringsplaner** (5)
- Skilt- og reklameplan (0)
- Torshovkvartalene (0)
- Planprogrammer (0)
- VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)
- Plankunngjøringer (0)
- **Midlertidig forbud mot tiltak** (1)

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.

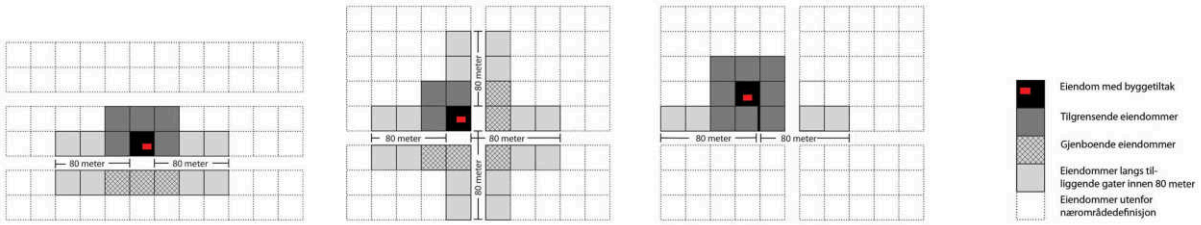
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

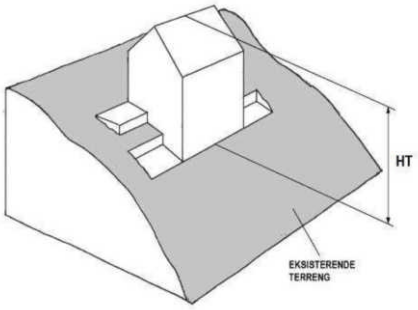
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

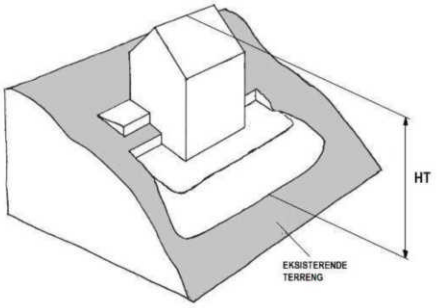
Følgende høyder tillates:

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

S-807

Regulering av Raschs vei, vei 1627 med avsvingningskurver for en del kryssende og tilstøtende veier.

S-807 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.11.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901504
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Returneres til:

ARVID SEMB RØNNINGEN
ADVOKAT
Pb. 1384
1401 Ski

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

11.NOV 92 054301

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	158	1021	

BYSKRIVEREN I OSLO

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel [3]
23 0 9 52 [redacted]	Jarle Sundelin	
10 1 2 48	Tove Rikheim Sundelin	

Doknr: 54301 Tinglyst: 11.11.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	109	11			21			31			41			51		
2	B	109	12			22			32			42			52		
3	B	109	13			23			33			43			53		
4	B	109	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: 436 = nevner: 436

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg forbeholder sameiet seg panterett stor kr. 20.000,- pr. seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere innen 90% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp etter konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år regnet fra 01.11.92.

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 11-91

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).

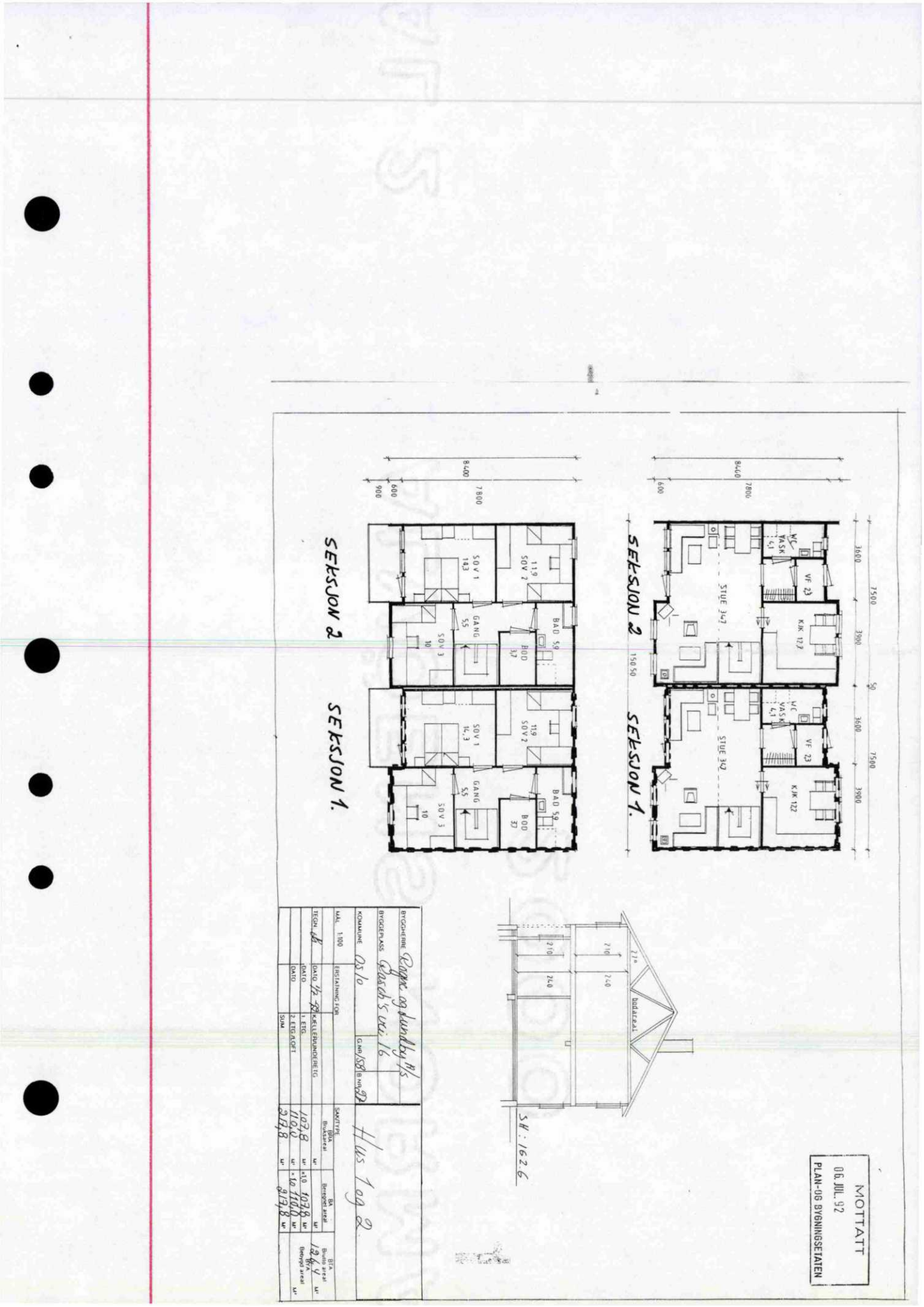
6. Tegninger m.v.

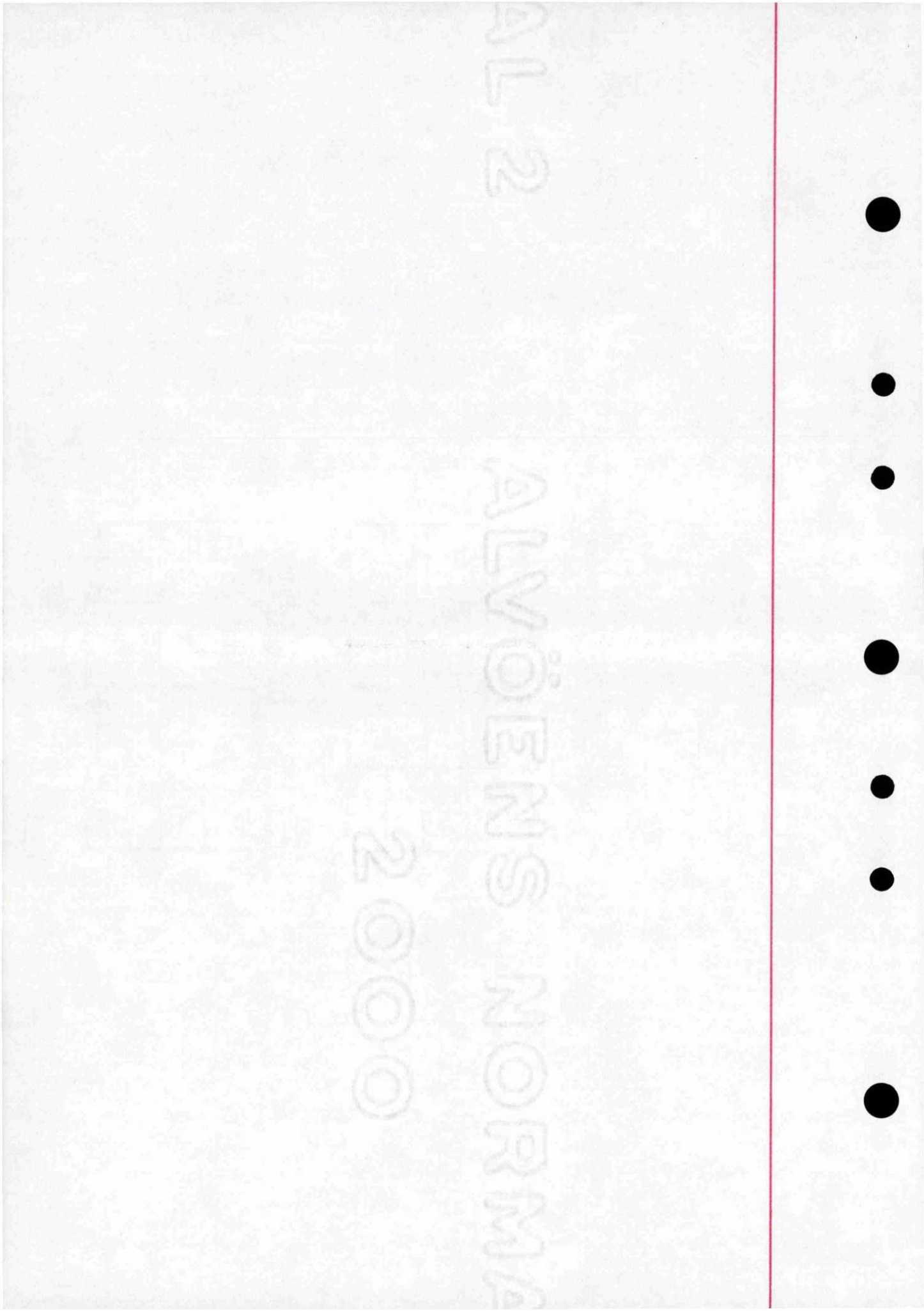
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens 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

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 3/11-92	Tove R. Sundelin Jarle Sundelin

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.


MOTTATT
06. JUL. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
SEKSJON 1.
SEKSJON 2
SEKSJON 2
SEKSJON 1.
STUE 34,7
KJK 12,7
STUE 34,2
KJK 12,2
SOV 1 14,3
SOV 2 11,9
SOV 3 10
GANG 5,5
BAD 5,9
BOD 3,7
VF 2,3
VASK 1,1
7800
8400
600
900
3600
7500
3900
150
50
2,10
2,40
22°
bodareal
S.H.: 162,6
BYGGHERRE Rapp og Lundby A/S
BYGGEPLASS Gaasbekkveien 16
KOMMUNE Oslo
GNR/BNR 88/20
MÅL 1:100
EKSISTERENDE FOR
TEGN dk
DATO 12-92
KJELLER/UNDERETG
1. ETG.
2. ETG./LOFT
SUM
SAKSTYPE
Hus 1 og 2.
BRA Bruksareal
BRA Bruksareal
BRA Bruksareal
BRA Bruksareal
Bruttoareal
Bebygd areal
103,8
110,0
213,8
126,4

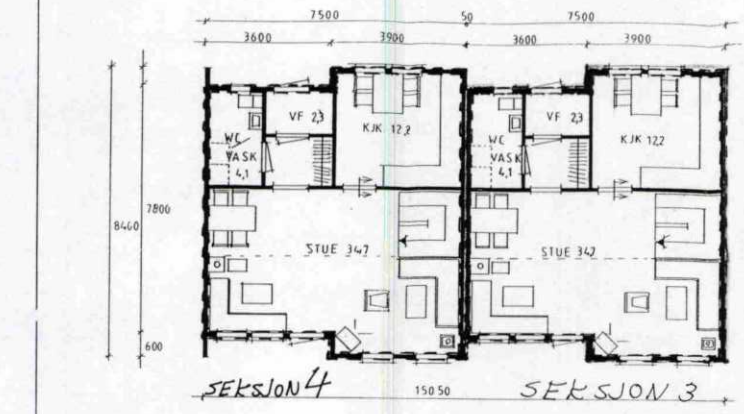

ALVØ: ENSJØ NORD
2000

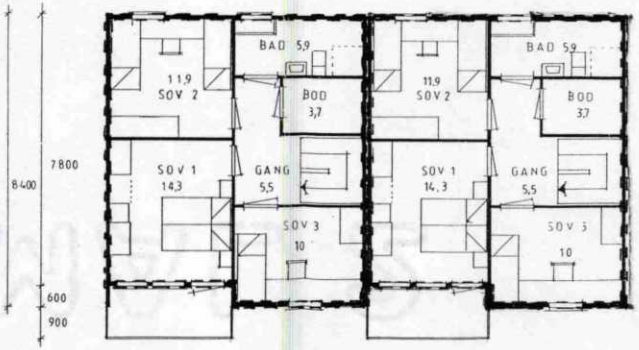
Side 5 av 8

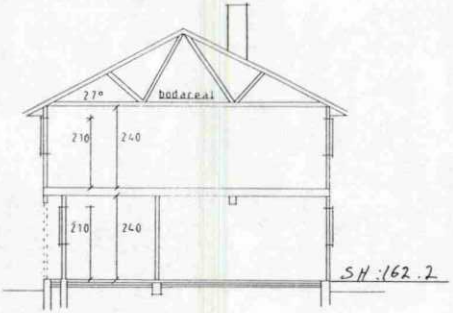
Attestert kopi av dok.nr. 1992/54301/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:26

Kartverket

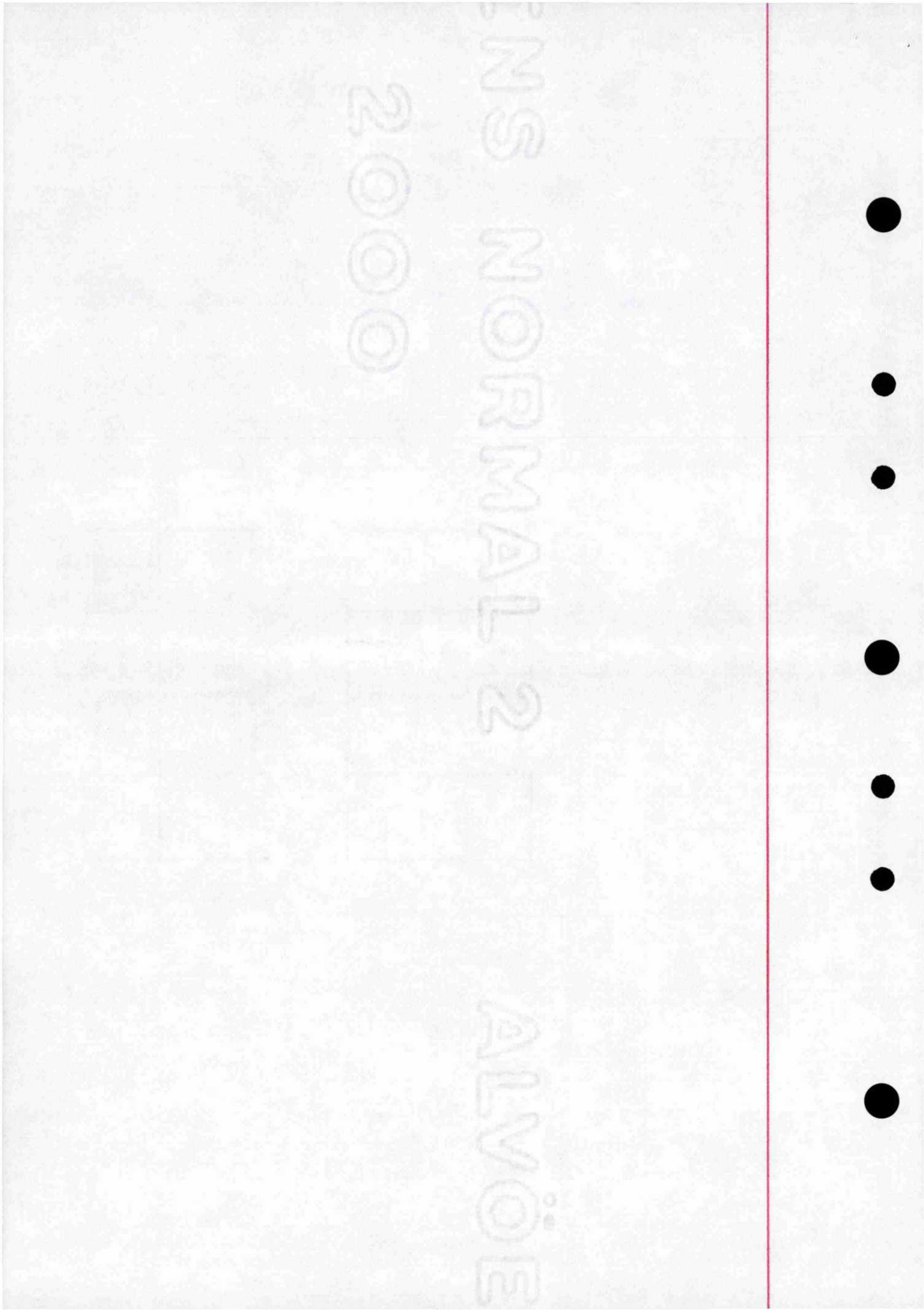
MOTTATT
06. JUL. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



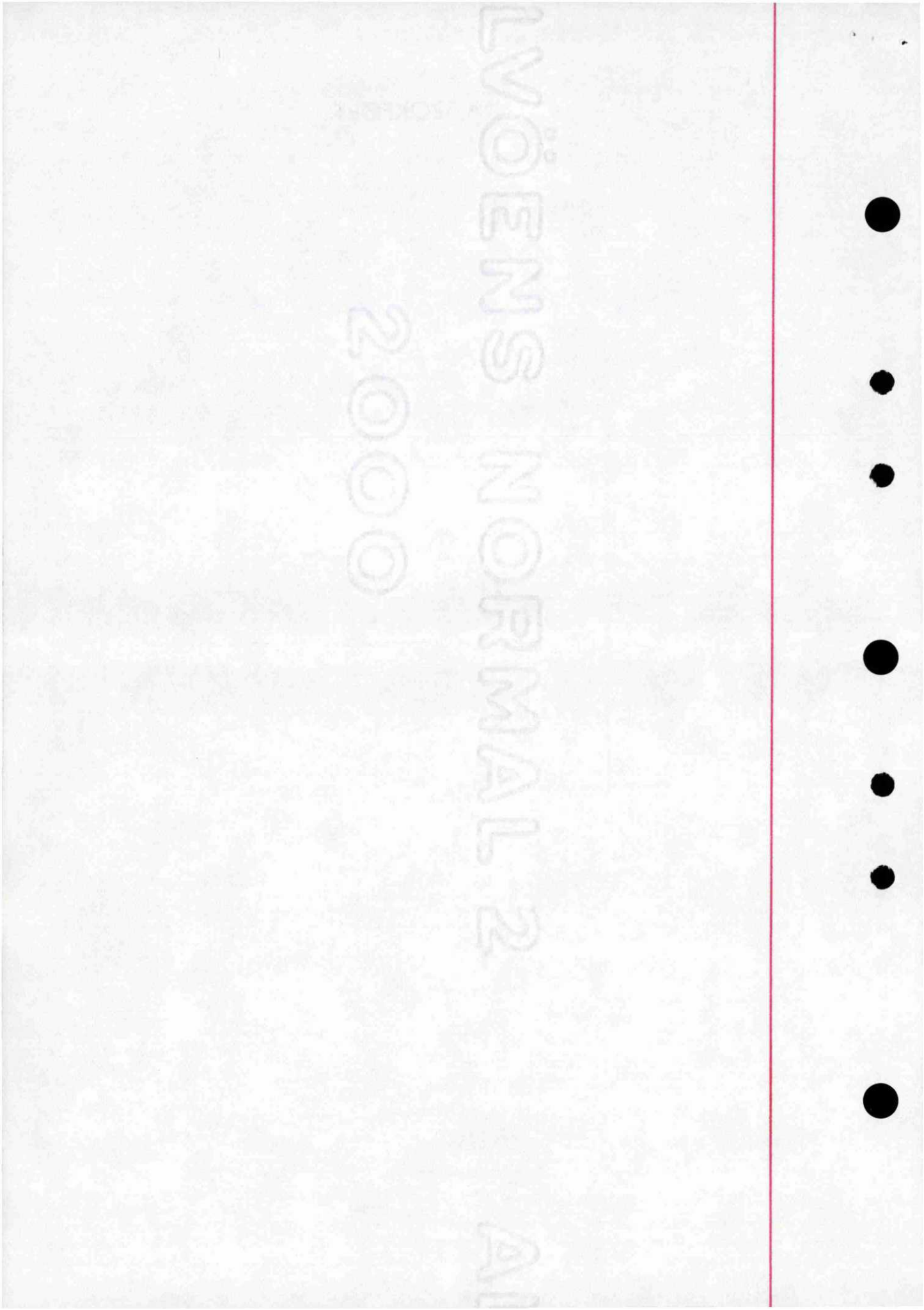




BYGGHERRE Rogn. og Lundby A/S
BYGGEPLASS Rasch's vei 16
KOMMUNE Oslo G.NR/58 B.NR/27 Hus 3 og 4
MÅL 1:100 ERSTATNING FOR SAKTYPE
TEGN. dato 1/2 KJELLER/UNDERETG. BRA Bruksareal m² BA Beregnet areal m² BTA Brutto areal 124,4 m²
dato 1. ETG. 107,8 m² ×1,0 107,8 m² BYA Bebygd areal m²
dato 2. ETG./LOFT 110,0 m² ×1,0 110,0 m²
SUM 217,8 m² 217,8 m²


NS NORMAL 2000

SITUASJONSKART
M 1:500
Oslo kommune
Midt.reg. Raschs vei 15816
Godkj. d. 258.92
Midtstuskogbanen
Midt.reg. Raschs vei
Seksjon 1 : 5097.
2. 1096.
3. 478
4 2093.


LVOENS NORMAL 2
2000

Returneres til:

TINGLYST
12 JAN 1993
OSLO BY...EMBETE
DAGBOKNR.: 1618

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	158	1021		4	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 225.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 225.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
23.09.52 [redacted]	JALLE SUNDELIN	
10.12.48 [redacted]	TOVE R. SUNDELIN	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
23.03.54 [redacted]	Jan-Egil Martinsen	
08.09.58 [redacted]	Lilla Madsen	

Doknr: 1618 Tinglyst: 12.01.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg forbeholder sameiet seg panterett stor kr. 20.000,- pr. seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelses-sum og senere innen 90% av lånetakst, avholdt etter forsikringsrådets regler. Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp etter konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år regnet fra 01.11.92.

Stikkledninger gjennom annen eiers grunn:
Overenskomst mellom ledningseier og grunneier om retten til anlegg av og til å føre tilsyn med ledningene og om ikke å gjøre ledningene vanskelig tilgjengelige eller utsatt for skader.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ulla Hadsen	ULLA HADSEN
J.E. Martinsen	J.E. MARTINSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo, 3/11-92

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jarle Sundelin	JARLE SUNDELIN
Tove R. Sundelin	TOVE R. SUNDELIN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Erik Lundby	ERIK LUNDBY
Adresse Markveien 30, 1406 Hebekk	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jan A. Rogne	ROGNE, JAN A.
Adresse Røysveien 26	1436 Skotbu

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Doknr: 26678 Tinglyst: 07.05.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 26678
7 MAI 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 158 Bnr 1021 Skogholtveien 17 D** SEKSJON 1-4
Saksnr. : **199905212**
Arbeidets art : **Oppføring av garasje**

Byggherre : Vidar Strand

Direktøren for Samferdselsetaten i Oslo har 13.08.99 i henhold til vegloven § 30, meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 6,25 m fra regulert senterlinje i Raschs vei.
Vedtaket er ikke gyldig før denne erklæringen er tinglyst.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 24/4-2003

17D: Tone Strand
020569 [redacted]
TONE STRAND

Vidar Strand
Eiers underskrift
VIDAR

190766 [redacted]
Personnr.

17C: Rita Lillegraven
070464 [redacted]
RITA LILLEGRAVEN

17E:
230354 [redacted]
JAN MARTINSEN

17F: Emma Olving
081063 [redacted]

KNUT-OSCAR GILJE
040664 [redacted]

080955 [redacted]
ULLA MADSEN

Nina B Olving
120564 [redacted]
NINA OLVING

TINGLYST
DAGBOKNR.: 44702
04 AUG 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Byggeplass:	SKOGHOLTVEIEN 17C	Eiendom:	158/1021, Seksjon 1-4
Tiltakshaver:	Sameiet Skogholtveien 17 v Olving	Adresse:	Skogholtveien 17F, 1178 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring
Saksnr:	199909219		

Den 19.06.2000 har Byggestart/veigruppen i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Skogholtveien på 5,5 m..

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 4/8-00

Doknr: 44702 Tinglyst: 04.08.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier/fester

17 C Rita Lillegraven
RITA LILLEGRAVEN
070464 [redacted]

KNUT OSCAR GILJE
040664 [redacted]

17 D Tone Aure Strand
TONE AURE STRAND
020569 [redacted]

VIDAR STRAND
190766 [redacted]

17 E Jan E. Martinsen
JAN EGIL MARTINSEN
230354 [redacted]

ULLA MADSEN
080958 [redacted]

17 F: Gunnar Olving
GUNNAR OLVING
081063 [redacted]

Nina B. Olving
NINA B. OLVING
120564 [redacted]

TINGLYST
26 MAR 1993
DAGBOKNR: 13368

O V E R E N S K O M S T

mellom

eier av GNR. 158, BNR. 27, adresse Skogholtveien 17 A, og eiere av GNR. 158 BNR. 1021, adresse RASCHSVN. 16, er flg. overenskomst opprettet:

Eiere av gnr. 158 bnr. 1021 gir eier av gnr. 158, bnr. 27, fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider av eksisterende stikkledninger for vann og avløp. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeid som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneierne i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledningen. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige bygningstiltak anmeldes til bygningskontrollen. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneierne og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle. Ledningseier forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledninger måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk. Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 16/3-93

Eier av gnr. 158, bnr. 27

Oslo,.....

Eiere av gnr. 158, bnr. 1021 Snr 2

Eiere av gnr. 158, bnr. 1021 Snr. 1

Eiere av gnr. 158, bnr. 1021 Snr. 4

Eiere av gnr. 158, bnr. 1021 Snr. 3

Doknr: 13368 Tinglyst: 26.03.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1986
12 JAN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Byggeplass:	SKOGHOLTVEIEN 17F	Eiendom:	158/1021/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Skogholtveien 17 v Olving	Adresse:	Skogholtveien 17F, 1178 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring
Saksnr:	199909219		

Den 05.11.1999 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand på 6,5 m til regulert senterlinje.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 9.1.00

Eier/fester

Doknr: 1986 Tinglyst: 12.01.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

17E:
J.E. Martinsen
J.E. MARTINSEN
230354-[redacted]

Ulla Madsen
ULLA MADSEN
~~1205~~ 080958[redacted]

2) 17C: Rita Lillegraven
RITA LILLEGRAVEN
07.04.64-[redacted]

Knut Oscar Gilje
KNUT OSCAR GILJE
040664 [redacted]

✓ 1) 17D: VIDAR STRAND
Vidar Strand
190766 [redacted]

Tone Aure Strand
TONE AURE STRAND
02.05.69 [redacted]

✓ 3) 17F: GUNNAR OLVING
Gunnar Olving
081063[redacted]

Nina B. Olving
NINA B. OLVING
12.05.64. [redacted]

Skogholtveien 17E

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km	
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	12 min 1 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km	
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	24 min 1.9 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 1 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogholtveien Linje 74	2 min 0.1 km	
Karlsrud Linje 1, 4	9 min 0.7 km	
Holtet Linje 13, 19	9 min 0.8 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.5 km	

BARNEHAGER

Christiania Barnehave Nordstrand (... 53 barn	7 min 0.6 km	
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km	
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Karlsrud	7 min
Jacobs Holtet	7 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

Lambertseter Senter	17 min
Apotek 1 Holtet	7 min
Lambertseter Vinmonopol	17 min

SPORT

Bekkelaget skole	10 min
Bækkelagshallen	10 min
Best Trening	6 min
Mudo Nordstrand	7 min

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

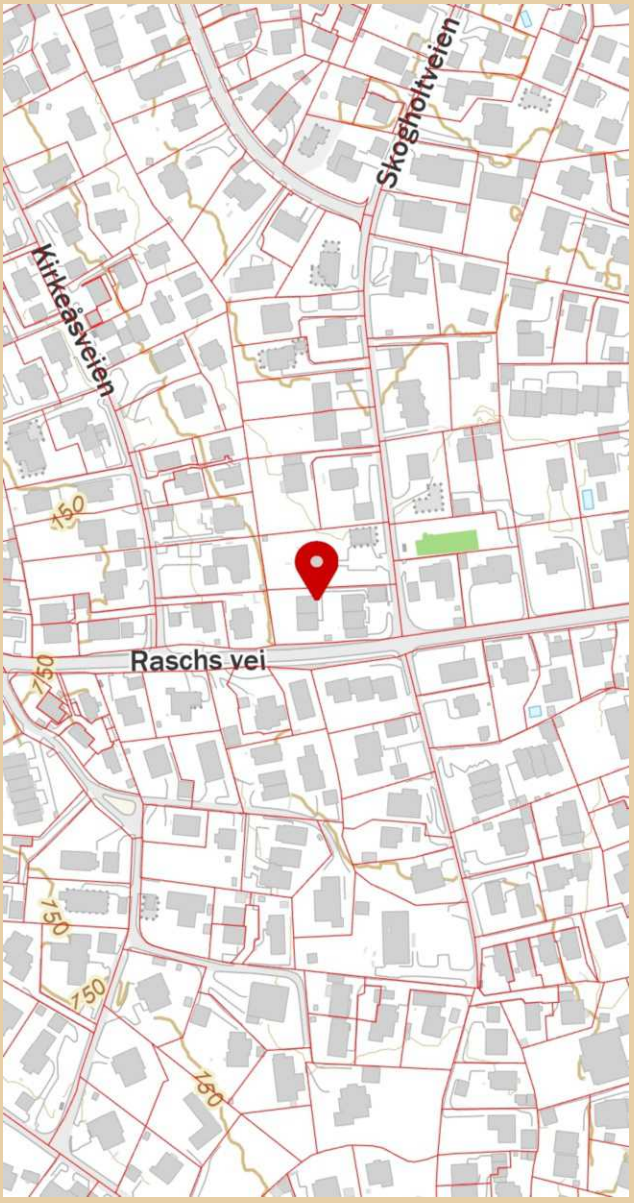
Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogholtveien 17E, 1178 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 1021, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
