PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TÅSENVEIEN 117

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

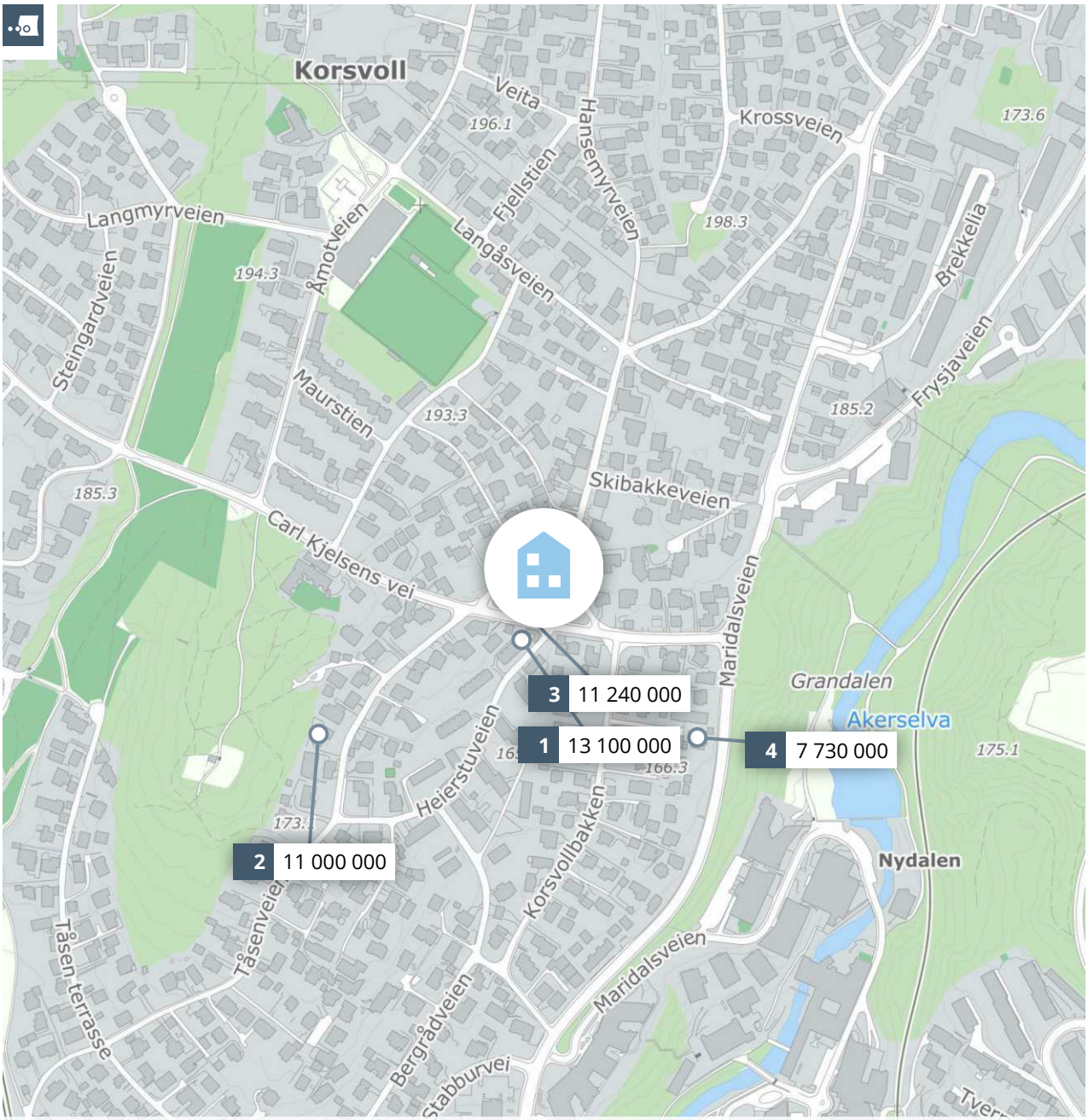
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TÅSENVEIEN 117

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 23.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tåsenveien 117, 0880 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 53 BNR 4 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KORSVOLL

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	59 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	11 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 956
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heierstuveien 42				17.11.2025	13 500 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**91 608**
	143 m²	1951	102 m²	3 sov						
2	Tåsenveien 98				26.01.2026	11 000 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**112 245**
	98 m²	1923	1. etg	3 sov						
3	Tåsenveien 113				20.01.2026	11 490 000	**11 240 000**	0	11 240 000	**103 119**
	109 m²	1959	2. etg	3 sov						
4	Korsvollbakken 17 E				24.03.2026	7 000 000	**7 730 000**	0	7 730 000	**60 866**
	127 m²	1911	695 m²	2 sov						

Stor del av flermannsbolig på BRA 190 kvm
Boligen har garasjeplass og stor hageparsell samt en terrasse.
Denne e-taksten gjelder for snr 1 - den aller største seksjonen i bygget. Totalt 8 seksjoner.
Boligen ligger sentralt til på populære Korsvoll med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen trenger oppussing. Boligen består idag med to hybler i underetasje samt en leilighet i 1.etasje samt ekstra stort kontor med egen inngang. Det er gitt rammetillatelse på innvendig trapp til sammenslutning av 1.etasjen til underetasje med en stor hoveddel og en hybel.
Dagens innredning er ikke i samsvar med godkjente tegninger.
Opprinnelig er underetasjen godkjent som baker og skomakerverksted.
Boligen består idag følgende: 1.etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue og kontor.
Underetasje: Hovedhybel: Entré, gang, bad/wc, soverom, kjøkken, stue, bod
Hybel 2: stue / kjøkken, bad/wc og bod.

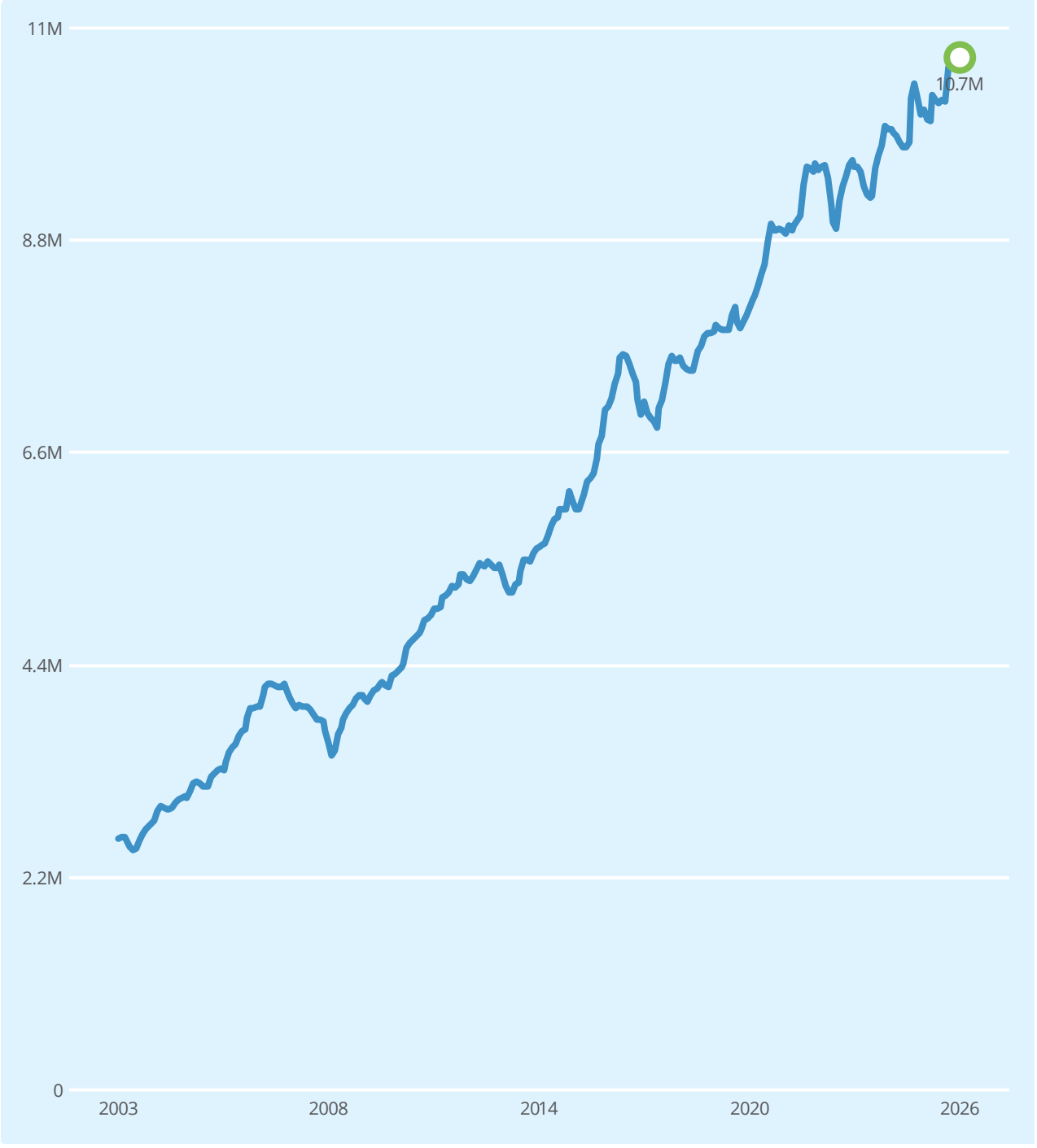
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Nordre Aker bydel nå

97
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 823 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

195
leiligheter solgt

7.3M
7 118 000 Salgspris i snitt
7 006 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 993 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
103 290 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
59 777 Tåsenveien 117 Totalpris 10 700 000

Tilstandsrapport

Eierseksjon

Tåsenveien 117, 0880 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 4, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2276 **Eiendomsverdi ref nr:** JU1129

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Norsk takst

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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 ligger i et tilbygg, oppført i 1962. Oppussing er utført de senere år.
Boligen har et generelt behov for oppussing.

Eierseksjon - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner i mur/betong/tre. Fasader med pusset og malt mur, samt malt/beiset panel.
Fasaden er malt i 2025.
Saltak tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer bl. a. fra 1988 og 1991.
Ytterdører i lakkert/oljet edeltre. Malt på utsiden.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Terrassedør med isolerglass. Ny i 1987.
Treplatting på ca. 7,5 m²
Murt trapp ned til underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie, malt panel og fliser på vegger. Malte himlinger.
Kontor med uferdige overflater.
Etasjeskillere i betong. Gulv på støpt såle i underetasjen.
Kamin i stue. Malt pipe.
Gulv og vegger i underetasjen ligger delvis under bakkenivå. Murte vegger. Fliser på gulv.
Malte glatte dører.
Malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC, 1. etasje:
Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2005 p.g.a. benyttede materialer i badet (fliser, innredninger, synlige rør, m.m.).
Eldre støpejernsluk. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Eldre støpejernsluk. Ukjent membranløsning.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte/hull i døren.
Hull er boret mot badet, fra kontor. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Bad/WC, underetasje:
Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2005 p.g.a. benyttede materialer i badet (sluk, fliser, innredninger, synlige rør, m.m.). Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Gulvstående toalett. 80 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Hull er boret mot badet, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Bad/WC (hybel):
Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne. Gulv med fliser og varmekabel (ikke funksjonstestet). Fliser på vegger.
Eldre bad. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Hull er boret mot badet, fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.

Underetasje:
Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med tremønstret fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, kjøkkenplater over benk.
Integrerte hvitevarer med platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.

Hybel:
Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp og stekeovn.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet i 1. etasje.
Røropplegg med kobberrør.
Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken i begge etasjer.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon i underetasje.
Naturlig ventilasjon i 1. etasje.
Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).
Varmtvannsbereder plassert på badet i underetasjen. Berederen er innbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder plassert i boden i underetasjen. Berederen er innbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder plassert i entré i 1. etasje. Berederen er innbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder på 5 l. fra 2004 plassert i kjøkkenbenken i 1. etasje.
Oppvarming med elektrisitet.
Luft-til-luft varmepumpe med innedel stue i underetasjen.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Iflg. tidligere eier er dreneringen oppgradert i 2018.
Det er observert utvendig isolering av grunnmuren. Synlig grunnmursplast.
Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.
Tomten skråner mot øst.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

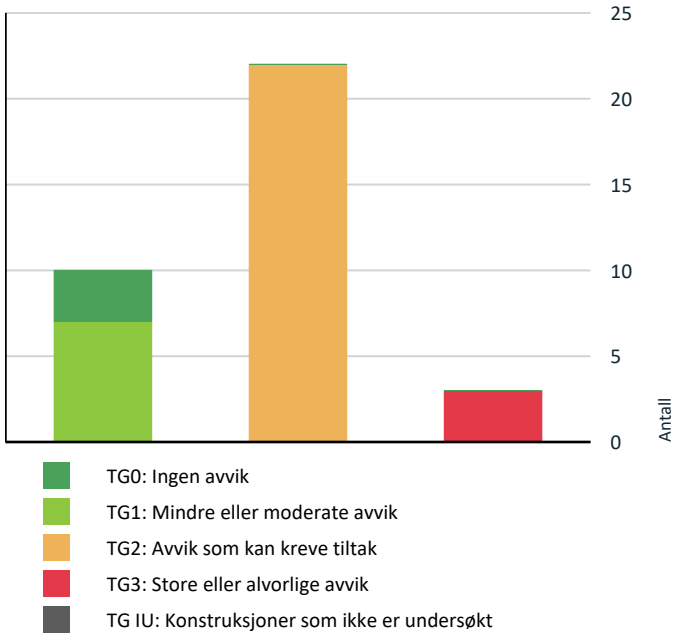
Eierseksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens innredning av boligen stemmer ikke i forhold til godkjente tegninger gitt i rammetillatelse, datert 06.03.2026.

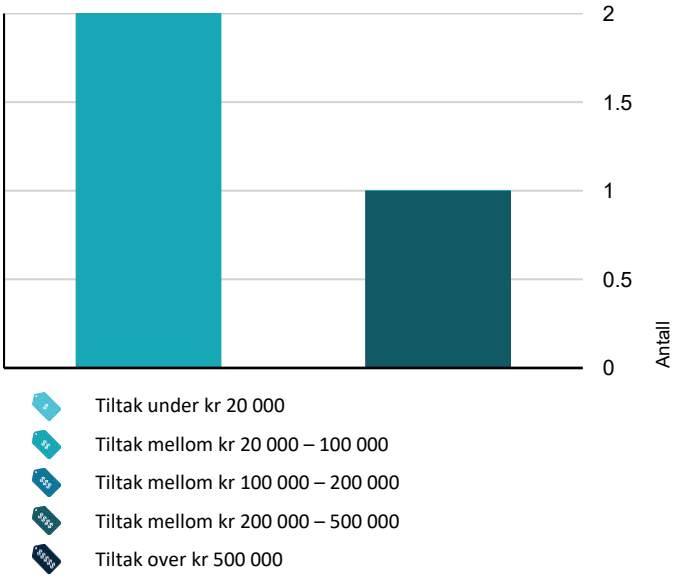
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor kun i begrenset grad bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Eier har ikke bebodd eiendommen. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - 1 Gå til side

Det er avvik:

Uferdige overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Eldre dører. Enkelte dører er fjernet. Uferdige karmer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad/WC (hybel) > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.
Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Enkelte vinduer subber i karm.
Enkelte vinduer lar seg vanskelig åpne.
Værslitt treverk.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Eldre ytterdører.
Terrassedøren subber i terskel/karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Eldre overflater.
Stedvis slitt parkett.
Noe ujevne overflater.
Bom (hulrom under) i enkelte fliser.
Sprekker i fliser i kjøkken i hybel i underetasjen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom i begge etasjer ble det i begge etasjer registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og opp mot 20 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Eldre kamin og pipe.
Pipen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke inspisert.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Stedvis tegn til noe fukt på vegger. Ved søk med fuktindikator ble det observert noe forhøyede verdier på gulv og nede på vegger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Rørkurser er ikke merket.
Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.
Ukjent plassering av hovedstoppekran.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførte arbeider.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ingen sluk i utvendige trappenedløp til underetasjen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe misfarget fuger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Svakt fall i dusjsonen. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.
Pga. kanten rundt dusjsonen kan eventuelt lekkasjevann bli liggende på gulvet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Noe mistilpassede fronter.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Noe misfarget fuger.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskapet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. eier. Gjelder tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer bl. a. fra 1988 og 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Enkelte vinduer subber i karm.
Enkelte vinduer lar seg vanskelig åpne.
Værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte vinduer bør utbedres/vedlikeholdes. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i lakkert/oljet edeltre. Malt på utsiden.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Terrassedør med isolerglass. Ny i 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ytterdører.
Terrassedøren subber i terskel/karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedøren bør utbedres, eventuelt byttes.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Murt trapp ned til underetasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie, malt panel og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre overflater.
Stedvis slitt parkett.
Noe ujevne overflater.
Bom (hulrom under) i enkelte fliser.
Sprekker i fliser i kjøkken i hybel i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing anbefales.

TG 3 Overflater - 1

Beskrivelse

Kontor/rom med egen inngang i 1. etasje med uferdige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uferdige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong. Gulv på støpt såle i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom i begge etasjer ble det i begge etasjer registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og opp mot 20 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Kamin i stue. Malt pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kamin og pipe.
Pipen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting til nytt rentbrennende fyringspunkt anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger i underetasjen ligger delvis under bakkenivå. Murte vegger. Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis tegn til noe fukt på vegger. Ved søk med fuktindikator ble det observert noe forhøyede verdier på gulv og nede på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstanden bør holdes under oppsyn for eventuelt videre utvikling.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.
Malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører. Enkelte dører er fjernet. Uferdige karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innsetting av nye dører må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2005 p.g.a. benyttede materialer i badet (fliser, innredninger, synlige rør, m.m.). Eldre støpejernsluk. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe misfarget fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Svakt fall i dusjsonen. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.
Pga. kanten rundt dusjsonen kan eventuelt lekkasjevann bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.
Fallforhold bør utbedres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre støpejernsluk. Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppussing anbefales.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Utskifting av servanten anbefales.
Eventuelt lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres/renne til sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte/hull i døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk anbefales i våtrom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.
Eventuelle tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hull er boret mot badet, fra kontor. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2005 p.g.a. benyttede materialer i badet (sluk, fliser, innredninger, synlige rør, m.m.). Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Noe misfarget fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvstående toalett. 80 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot badet, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

UNDERETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne.
Gulv med fliser og varmekabel (ikke funksjonstestet). Fliser på vegger.
Eldre bad. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.
Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD/WC (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot badet, fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Noe mistilpassede fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer bør utføres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

Viften er ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med tremønstret fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, kjøkkenplater over benk.
Integrerte hvitevarer med platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

Viften er ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

Viften er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet i 1. etasje.
Røropplegg med kobberrør.
Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken i begge etasjer.

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

Rørkurser er ikke merket.
Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.
Ukjent plassering av hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovedstoppekran bør monteres enkelt tilgjengelig inne i leiligheten.
Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.
Rørkurser bør merkes.
Generell gjennomgang av hele røropplegget, utført av sertifisert fagperson, anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i underetasje.
Naturlig ventilasjon i 1. etasje.
Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på badet i underetasjen. Berederen er innbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder plassert i boden i underetasjen. Berederen er innbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder plassert i entré i 1. etasje. Berederen er innbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 5 l. fra 2004 plassert i kjøkkenbenken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere bør plasseres enkelt tilgjengelig for inspeksjon og eventuell utskifting. Ytterligere undersøkelser av 3 beredere bør utføres. Varmtvannsberedere bør tilkobles med fast tilkobling.

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 med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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

Generelt om anlegget

2. 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

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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 Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget. Utbedringer må utføres.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Iflg. tidligere eier er dreneringen oppgradert i 2018. Det er observert utvendig isolering av grunnmuren. Synlig grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Noe pågående utbedringer av utvendig fuktsikring under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser/fremskaffelse av dokumentasjon over utførte arbeider anbefales.

Det bemerkes at bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ingen sluk i utvendige trappenedløp til underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av fallforhold og naturlig drenering rundt boligen, også mht. trappenedløp, anbefales. Etablering av forskriftsmessig fall (1:50 i 3 m avstand fra boligen) anbefales.

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 iflg. eier utført radon-målinger, med måleverdier under grenseverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

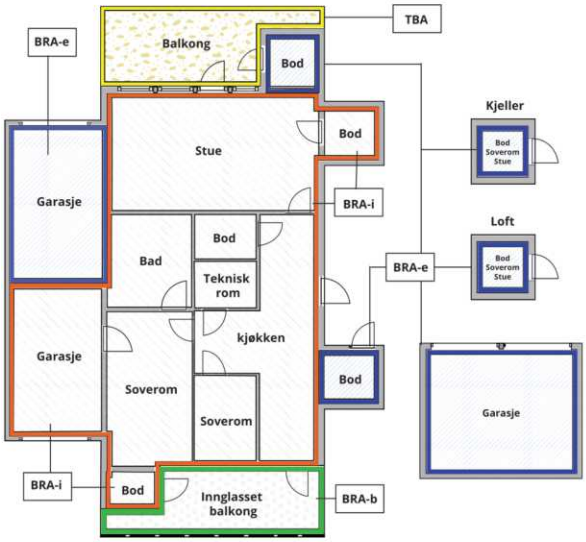
Hva er måleverdig areal?

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

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	65	11		76	
Underetasje	114			114	8
SUM	**179**	**11**			**8**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, stue	Kontor	
Underetasje	Entré, gang, bad/wc, soverom, kjøkken, stue, stue (hybel), bod (hybel), bad/wc (hybel), kjøkken (hybel)		

Kommentar

Takhøyde i stue i 1. etasje ca. 2,40 m
Takhøyde i stue i underetasje ca. 2,42 m

Dagens avblendet trappeløp mellom underetasje og 1. etasje er medtatt i de oppgitte arealene for underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dagens innredning av boligen stemmer ikke i forhold til godkjente tegninger gitt i rammetillatelse, datert 06.03.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Dagens innredning er ikke i samsvar med godkjente tegninger.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	4		1	811.9 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Tåsenveien 117

Hjemmelshaver
Annette Hauger, Camilla Hauger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende på Korsvoll i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 811,9 m²

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert småhusbebyggelse.
Denne boligen ligger i 1. etasje og underetasje i en flermannsbolig over 3 etasjer.

Standard

Boligen ligger i et tilbygg, oppført i 1962. Oppussing er utført de senere år.
Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie, malt panel og fliser på vegger. 3 komplette bad/WC. 3 kjøkken.
Boligen har et generelt behov for oppussing.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JU1129

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260099
Addresse	Tåsenveien 117		
Postnr.	0880	Sted	OSLO
Selgers navn	Daimyo Ekstra 126 AS		
Selgers navn	Haakon Justinius Bache		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Chubb Insurance

Polise/avtalenr.:

OPKNA06495

Våtrom

Initialer selger:
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble utført arbeider på taket på den opprinnelige delen (ikke dette tilbygget) i 2019 i henhold til tidligere eier. Det er opplyst at det ble byttet takpapp, nye lekter/sløyfer og så ble takstein lagt tilbake. Ødelagte sten blebyttet.

Initialer selger:
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Opplyst å være Skådalen Bygg AS - utført av tidligere eier

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele fasaden ble malt i 2025, inkludert vinduer utvendig og garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann har opplyst om at det er noe forhøyet fuktverdi på et sted i kjeller. Det ble drenert mot gateside i 2019 i følge tidligere eier.

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

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

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

Det ble drenert mot gateside i 2019 i følge tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent - utført av tidligere eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er bygget to hybler i kjelleren av tidligere eier. Disse er ikke godkjent som hybler, men er innredet som bolig. Vi har nå søkt og fått innvilget rammetillatelse og igangsettelsestillatelse for bruksednring av kjeller og innlemming av denne i 1 etg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert luft til luft varmepumpe i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje som erstattet tidligere garasje ble oppført i 2015

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To hybler i kjeller i dag som ikke er godkjent. Det er innvilget rammetilltelse og igangsettelsestillatelse for bruksendring av kjeller fra bakeri og skomaker til bolig og innlemming av dette arealet til 1 etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

90

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny garasje oppført i 2015 av tidligere eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skådalen bygg AS sammen med noen andre opplyst av tidligere eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er innvilget rammetilltelse og igangsettelsestillatelse for bruksendring av kjeller fra bakeri og skomaker til bolig og innlemming av dette arealet til 1 etg.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

tidligere eier har utført en del tiltak som selger nå har omsøkt og fått godkjent.Selger har utført brannsikring av kjeller og oppganger i bygget i tillegg til overflateoppussing av disse. Det er bygget nye boder ifm oppussing av kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selger skal muligens på et senere tidspunkt bruksendre og reseksjonere de tre næringsseksjonene i 1 etg i hovedbygget til en boligseksjon som det er opplyst om i vedtektene og salgsoppgaven.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger har kun eid bygget i kort tid og har begrenset med kunnskap.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av *Haakon Justinius Bache*

Initialer selger:
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TÅSENVEIEN 117

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Tåsenveien 117. Sameiet består av totalt 8 seksjoner på eiendommen med gnr. 53, bnr. 4 i Oslo kommune.

Hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eier av seksjon nr. 1, 3, 4, 5 og 6 har eksklusiv bruksrett til utearealer slik det fremgår av vedlegg 1.

Eiere av seksjon 2, 3, 4 og 5 har eksklusiv bruksrett på hver sin biloppstillingsplass på fellesareal mot gate.

Eiere av seksjon 1 og 6 har seksjonert tilleggsdel til hver sin garasjeplass som følger av seksjonering.

Eiere av seksjon 3 og 4 har seksjonert tilleggsdel til hver sin bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i kjeller. Strøm er tilkoblet hver seksjon sin måler. Disse seksjonene har også rett til plassering av VVB i felles bod på loft (delen som ikke tilhører seksjon 5).

Seksjon 5 har fått innlemmet bodareal på loft og kan om ønskelig bruksendre dette fra bodareal til oppholdsrom ved normal søknadsprosess. Arealet er tillagt seksjonen i seksjonering og råder således fritt over dette arealet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten samt fellesarealer som seksjonseiere har enerett til å bruke.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Fordelingsnøkkelen kan fravikes dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten

for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

8.3 Årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre, som skal bestå av en utpekt representant for hver seksjon. Årsmøtet velger styrets leder.

9.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styrets leder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

14. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

15. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

17. Fremtidig bruksendring og reseksjonering (seksjon 6, 7 og 8)

Stifter av sameiet, som på tidspunktet for vedtektenes fastsettelse er eier av hele eiendommen, har planer om å gjennomføre bruksendring av seksjon 6, 7 og 8 fra næringsformål til boligformål, samt tilhørende reseksjonering av eiendommen.

De øvrige seksjonseierne plikter å gi nødvendig samtykke til slik bruksendring og reseksjonering, herunder godkjenning av nye seksjonsgrenser, formål og tilhørende endringer i sameiebrøk, forutsatt at tiltaket er i samsvar med offentligrettslige krav og godkjennelser.

Samtykke etter denne bestemmelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

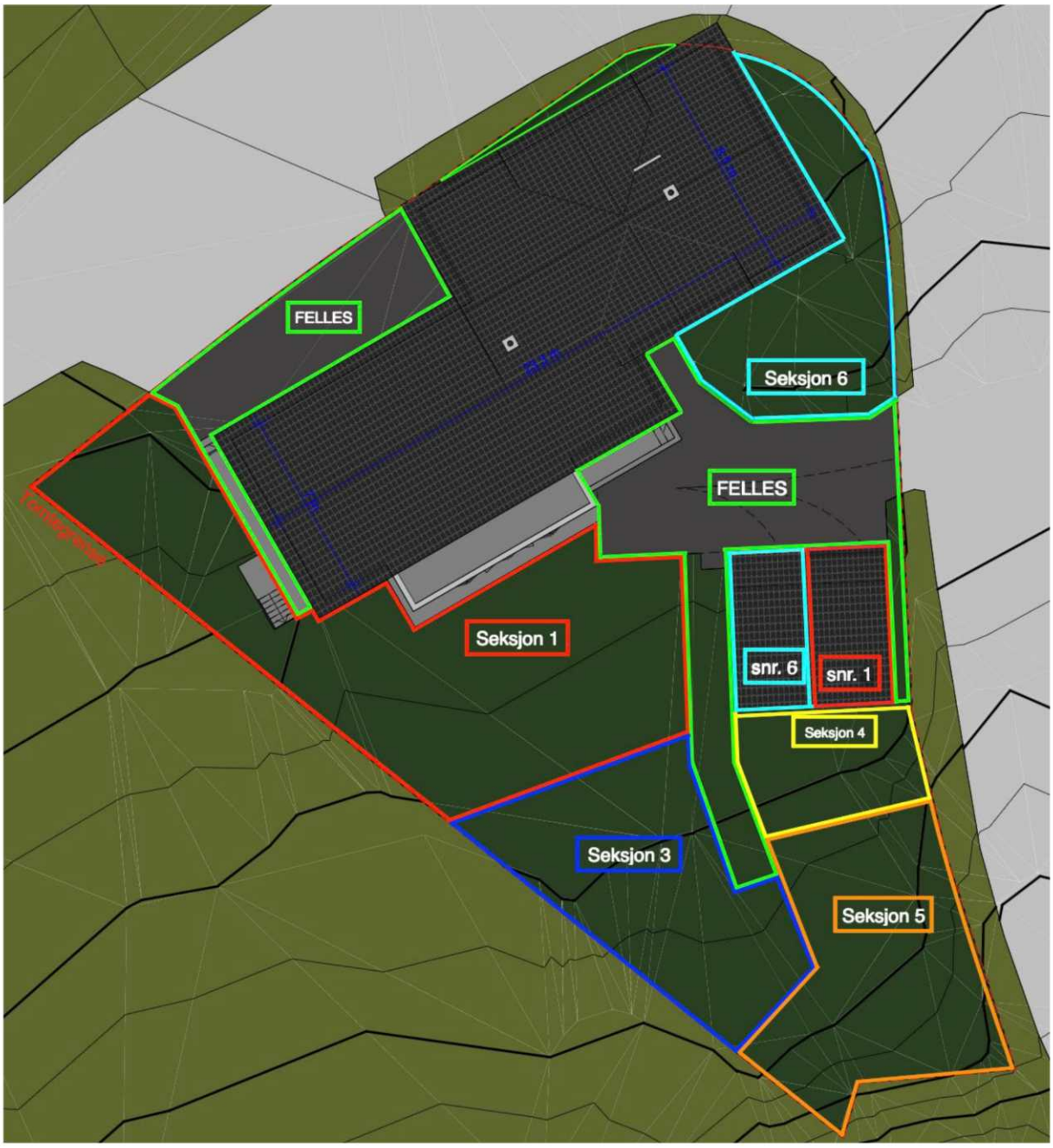
Denne bestemmelsen kan ikke endres, oppheves eller fravikes uten samtykke fra eier av seksjon 6, 7 og 8 på tidspunktet for slik beslutning.

18. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

***

Vedlegg 1 – eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25 femte ledd



Husordensregler

for
Eierseksjonssameie Tåsenveien 117

---

1. Formål

Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø og forsvarlig bruk og vedlikehold av eiendommen. Seksjonseierne plikter å etterleve reglene og påse at husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende gjør det samme.

---

2. Ro og orden

Det skal være ro i eiendommen mellom kl. 23:00 og 07:00.
Unødvendig støy og sjenerende aktivitet skal unngås til enhver tid.

---

3. Bruk og vedlikehold av seksjon

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for forsvarlig bruk og vedlikehold av egen seksjon, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere eller eiendommen for øvrig.

---

4. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige og skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler.
Trapperom og rømningsveier skal til enhver tid holdes frie.

---

5. Trappevask

Trappevask organiseres som en rullerende ordning mellom seksjonene i den enkelte oppgang.

- Vask utføres annenhver uke
- Ansvar fordeles likt mellom seksjonene som benytter oppgangen
- Den enkelte seksjon er ansvarlig for at vask utføres i sin tildelte periode

---

6. Hageparseller

Seksjoner med eksklusiv bruksrett til hageparsell plikter å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av disse.

Dette inkluderer:

- Klipping av gress og generell beplantning
- Rydding og vedlikehold
- At parsellen til enhver tid fremstår ryddig og velholdt

---

7. Grill og åpen ild

Det er tillatt å benytte grill på balkonger og i hageparseller.

Grill skal imidlertid brukes på en hensynsfull måte slik at det ikke oppstår ulempe eller sjenanse for øvrige beboere, herunder ved røyk, lukt eller brannfare.
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldende sikkerhetsregler og på en forsvarlig måte.

---

8. Garasjer

Seksjoner med bruksrett til garasje har ansvar for:

- Løpende vedlikehold av egen garasje
- Ryddighet og forsvarlig bruk
- At bruken ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere

---

9. Utendørs parkeringsplasser

Seksjoner med bruksrett til utendørs parkeringsplasser skal:

- Holde plassen ryddig og fri for avfall
- Sørge for nødvendig rengjøring og vedlikehold
- Ikke benytte plassen til lagring av gjenstander

---

10. Avfall

Avfall skal håndteres i henhold til gjeldende renovasjonsordning.
Det er ikke tillatt å plassere avfall i fellesarealer.

---

11. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

---

12. Endringer

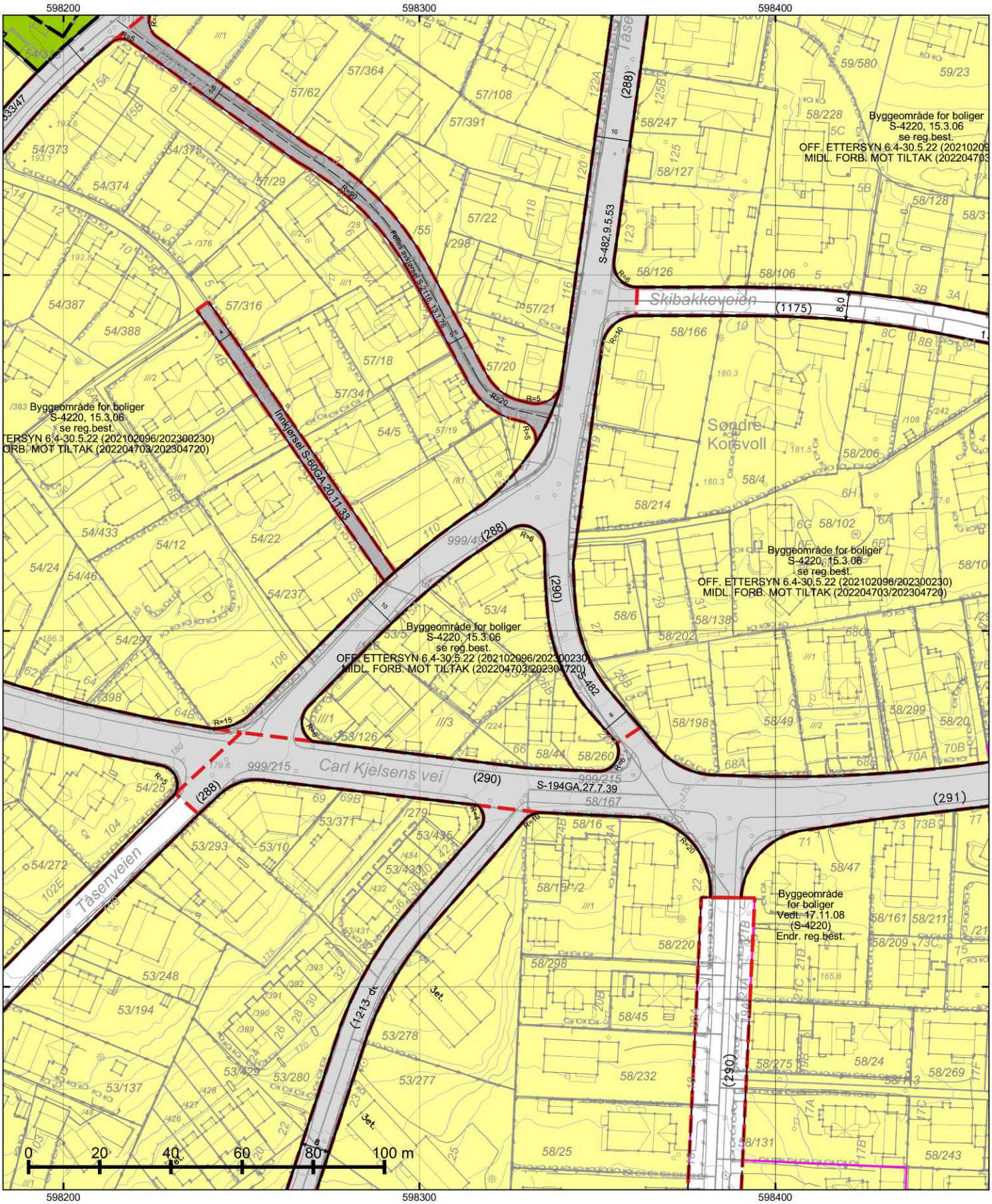
Endringer i husordensreglene kan vedtas av sameiet i henhold til gjeldende regler i eierseksjonsloven.

Estimert driftsbudsjett og kostnadsfordeling

Driftsbudsjettet er utarbeidet i tidlig fase. Mindre endringer må påregnes.
Sist endret 21.03.2026

Konto	Driftskostnader	Sum		Kommentar
5300	Styrehonorar	kr	10 000,00	Kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift	kr	1 410,00	14,10 %
6200	Elektrisk energi/strøm	kr	8 000,00	Strøm til fellesareal
6329	Komm. avg. renovasjon fast	kr	23 278,29	
6329	Vann og avløp	kr	48 345,76	
6329	Feie -og tilsynsgebyr	kr	1 944,00	
6601	Vedlikehold bygningsmessig	kr	10 000,00	Generelt vedlikehold - reperasjon av bygningsmasse
6663	Regnskapsfører	kr	10 000,00	Ekstern regnskapsfører
6700	Revisjonshonorar	kr	10 000,00	I henhold til avtale
6710	Forsikring garasje	kr	8 100,00	Via forsikringsrådgiver
7500	Forsikring bygning	kr	28 250,00	Via forsikringsrådgiver
8800	Diverse		kr 5 000	
	Sum driftskostnader:	**kr**	**164 328,05**	

	Totale driftskostander	kr	164 328,05	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154888/ 86529055

Deres ref.:

Adresse: Tåsenveien 117

Kommentar:

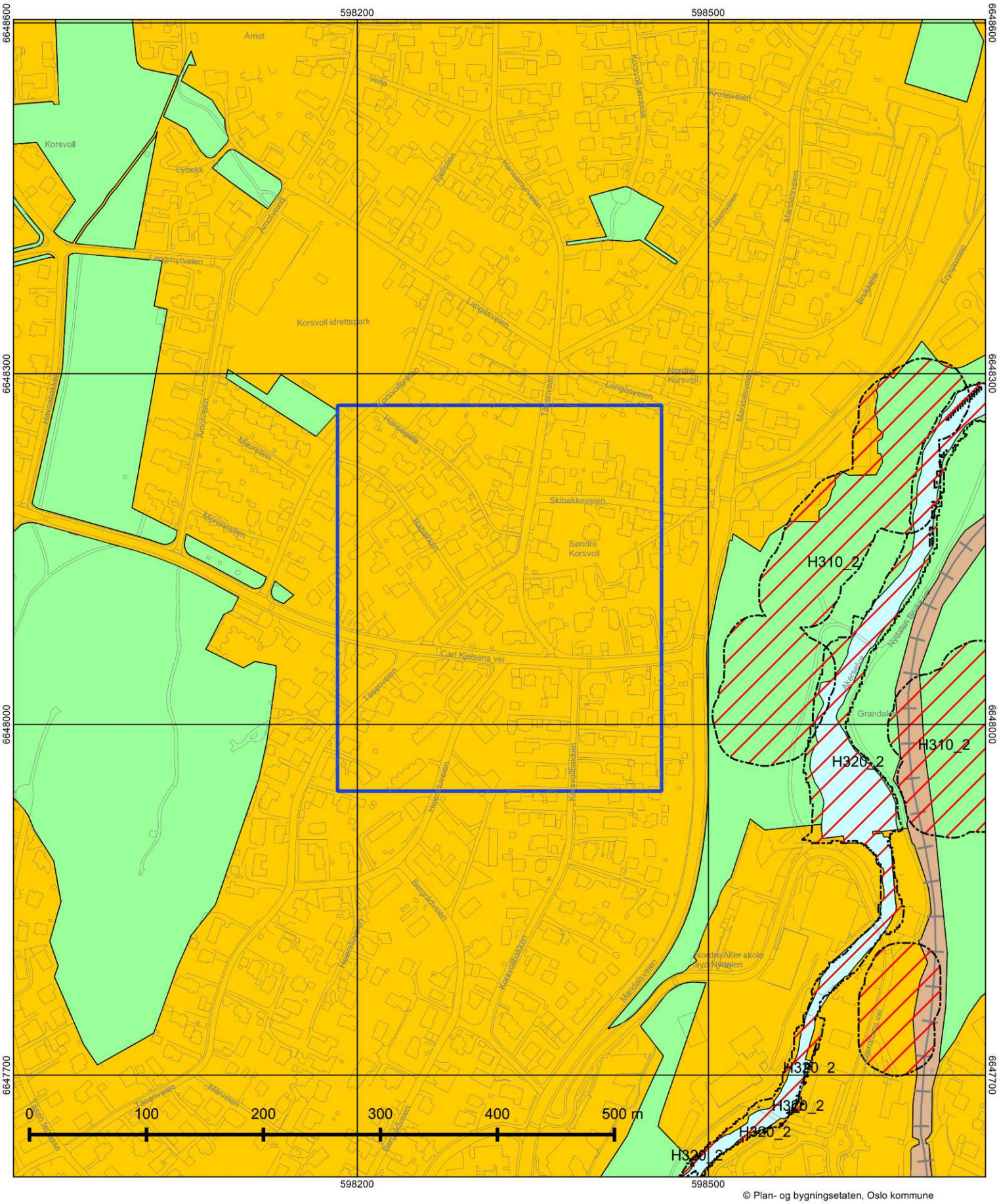
Gnr/Bnr: 53/4

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154888/86529055
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

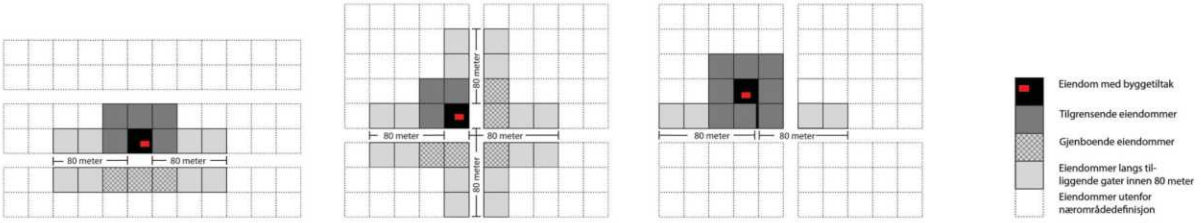
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

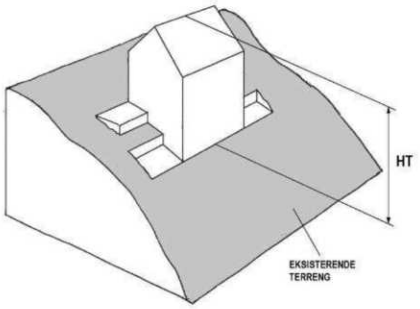
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

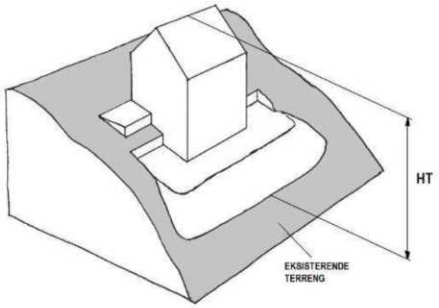
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-482

Regulering av Tåsenveien fra Øvre Nygårds terrasse til Langåsveien samt del av Korsvoll-bakken.

S-482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.05.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301479
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Geir H. Zetterstrøm
TÅSENVEIEN 117

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529055
9074184

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20260320 for TÅSENVEIEN 117.

GNR. 53 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1860.

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

822 m²

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

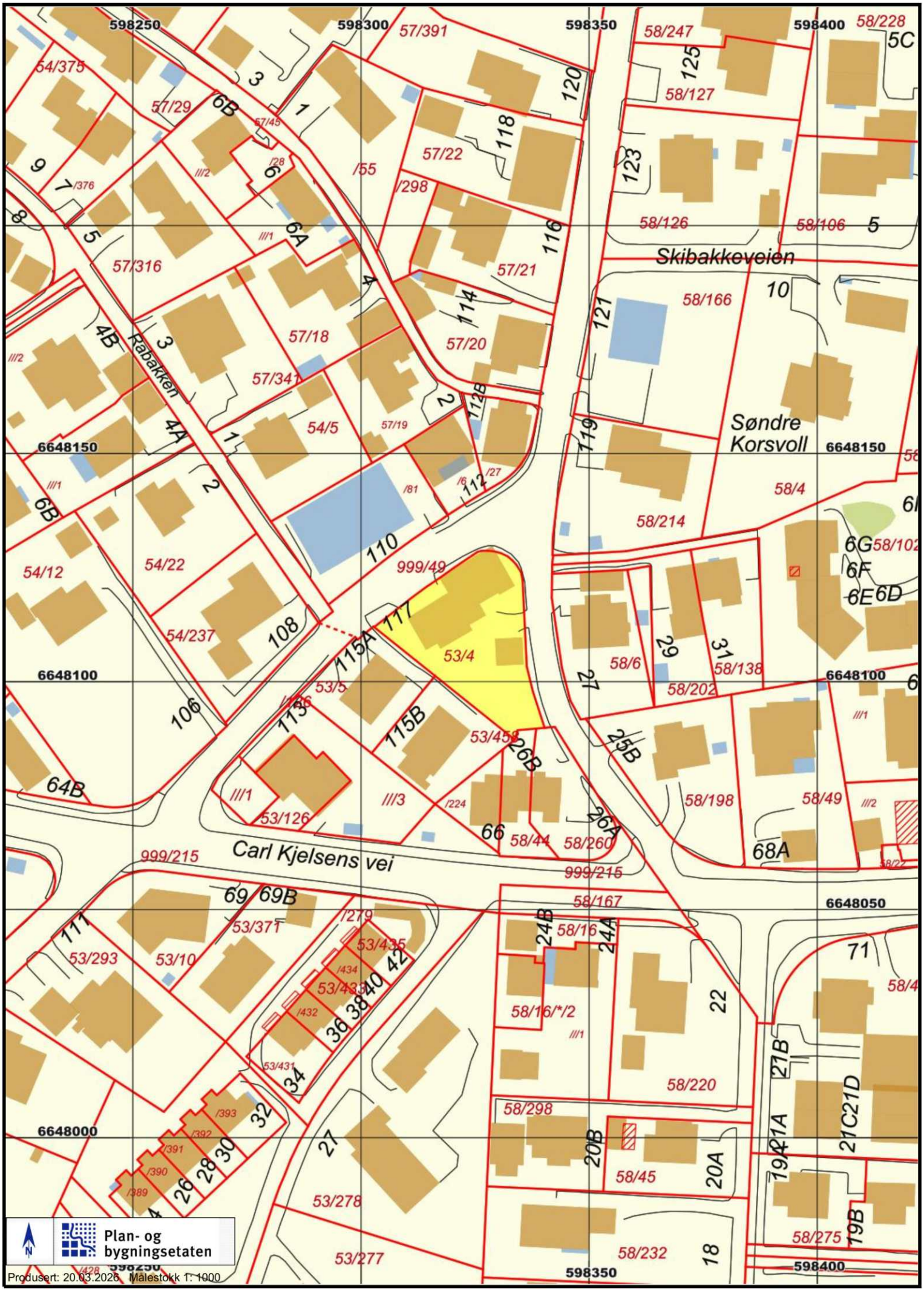
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598250
598300
598350
598400
6648150
6648100
6648050
6648000
Skibakkeveien
Søndre Korsvoll
Rabakken
Carl Kjelsens vei
57/391
58/247
58/228
54/375
57/29
57/45
57/22
57/316
57/18
57/341
57/20
57/21
58/127
58/126
58/106
58/166
58/4
58/214
54/12
54/22
54/237
54/5
57/19
53/4
53/5
53/456
53/126
58/6
58/138
58/202
58/198
58/49
58/44
58/260
58/167
58/16
58/16/*/2
58/220
58/298
58/45
58/232
58/275
53/371
53/435
53/433
53/293
53/10
53/278
53/277
999/49
999/215
/55
/298
/81
/224
/434
/432
/393
/392
/391
/390
/389
5C
5
10
6G
6F
6E
6D
68A
71
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 1000

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 4	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Tåsenveien 117, gatenr 17894	**Grunnkrets:**	4509	Korsvoll
	0880 Oslo	**Valgkrets:**	804	Korsvoll skole
		Kirkesogn:	1050501	Nordberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Korsvoll	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.06.1860	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	811,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.05.2022	Berørt	0301/53/4	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2022	Berørt	0301/53/458	0,0
			Berørt	0301/58/44	0,0
			Berørt	0301/58/224	0,0
			Berørt	0301/58/260	0,0
			Berørt	0301/999/215	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.03.2022	Berørt	0301/53/4	0,0
	Matrikkelført:	28.09.2022	Berørt	0301/58/44	0,0
			Berørt	0301/58/260	0,0
			Berørt	0301/999/49	0,0
			Berørt	0301/999/215	0,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	0301/53/4	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.04.1926	Avgiver	0301/53/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/53/101	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.1860	Avgiver	0301/53/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/53/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tåsenveien 117	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Tåsenveien 117	H0201	Bolig	56,0	Kjøkken	2		
Tåsenveien 117	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Tåsenveien 117	H0203	Bolig	40,0	Kjøkken	2		
Tåsenveien 117	H0301	Bolig	42,0	Kjøkken	2		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	405,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	196,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	601,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	80149239			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				175,0	175,0				
H01	1		190,0		190,0				
H02	3		173,0		173,0				
H03	1		42,0	21,0	63,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 4509 1	Våningshus, Tåsenveien 117, "kringsjå"	1850-1874
Nåværende funksjon:		Kjøleverksted. Mellomliggende funksjon: faren til for- fatteren nils johan rud skal ha drevet en liten kafe her	
Tidligere funksjon:		Skysstasjon	
Tilbygg/ombygging:		1952, tilbygget	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.09.1962
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.02.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80149247			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

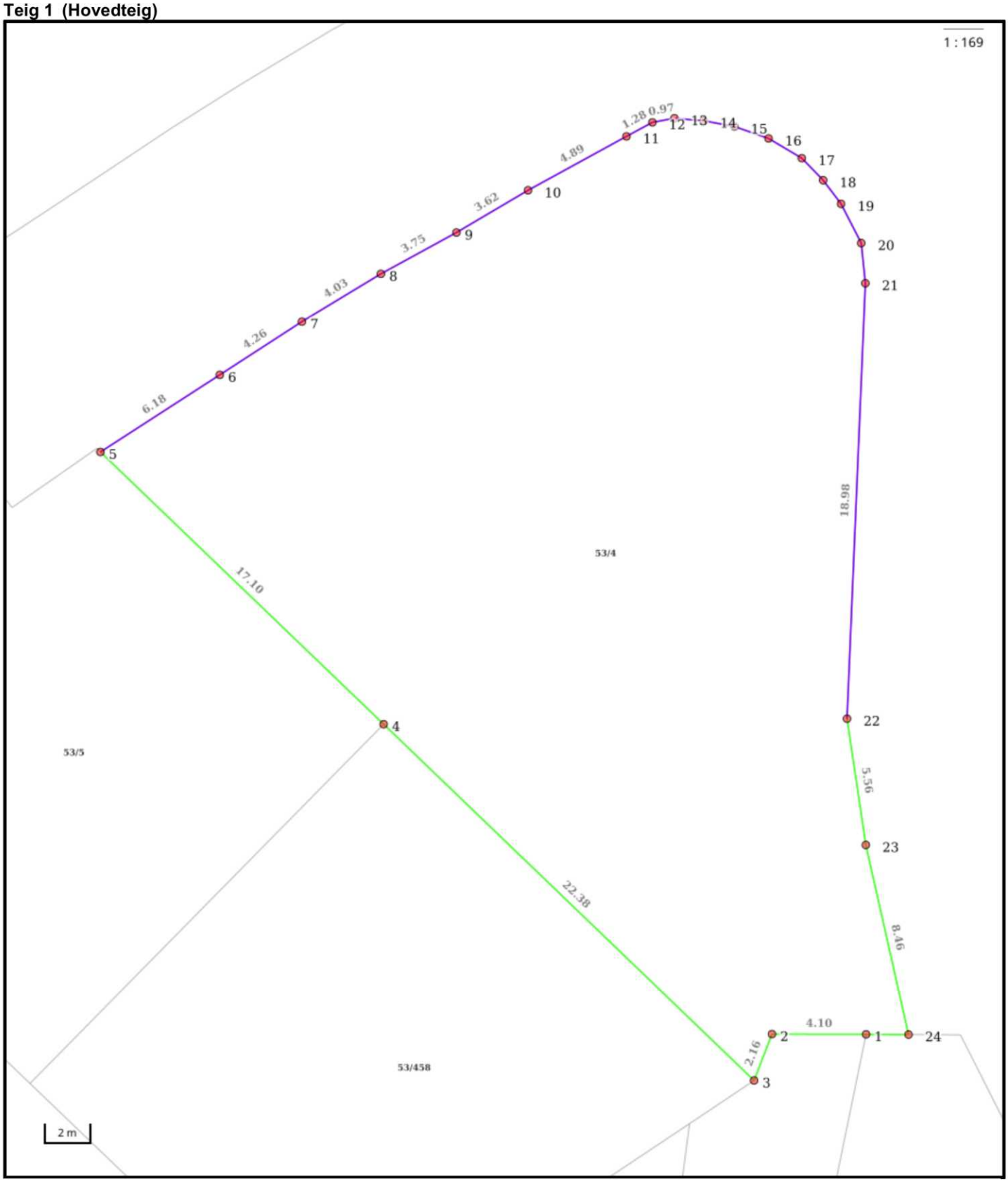
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 811,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 089,71	598 338,40	4,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 648 089,35	598 334,32	2,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 087,27	598 333,72	22,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 101,26	598 316,25	17,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 648 111,95	598 302,90	6,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 648 115,76	598 307,77	4,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 648 118,39	598 311,12	4,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 648 120,78	598 314,36	3,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 648 122,87	598 317,47	3,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 648 124,98	598 320,41	4,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 648 127,71	598 324,47	1,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 648 128,42	598 325,54	0,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 648 128,68	598 326,47	1,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 648 128,69	598 327,75	1,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 648 128,56	598 329,11	1,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 648 128,18	598 330,63	1,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 648 127,45	598 332,16	1,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 648 126,58	598 333,17	1,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 648 125,63	598 334,04	1,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 648 124,00	598 335,07	1,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 648 122,28	598 335,41	18,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 648 103,32	598 336,33	5,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 648 097,92	598 337,64	8,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 648 089,87	598 340,24	1,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

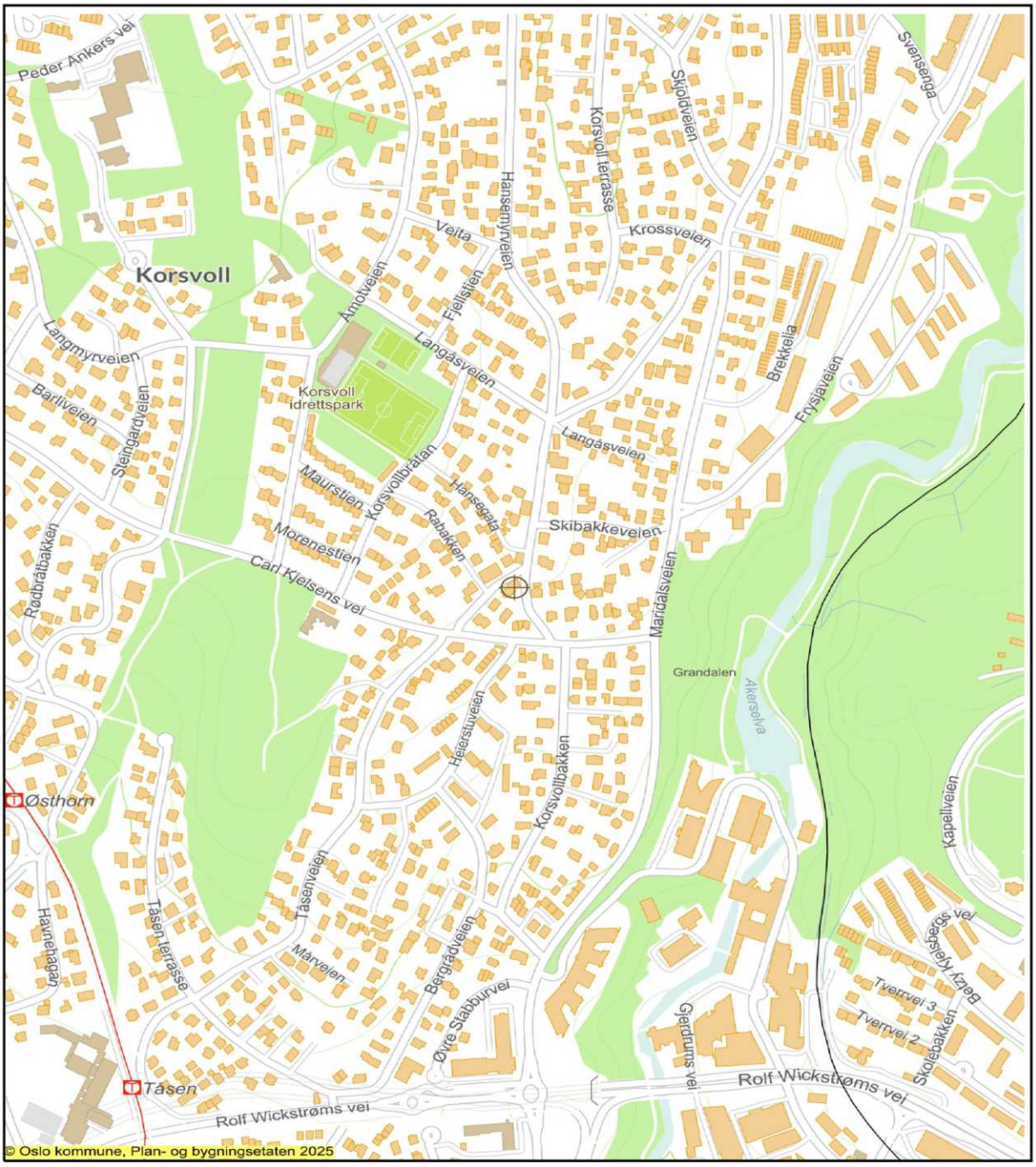


Tåsenveien 117

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.03.2026

Oversiktskart

Adr.:	Tåsenveien 117	Bydel :	NORDRE AKER
Gnr bnr :	53 / 4	Skolekrets (2020/2021):	Korsvoll



Dato: 20.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

AKER VANN [illegible]

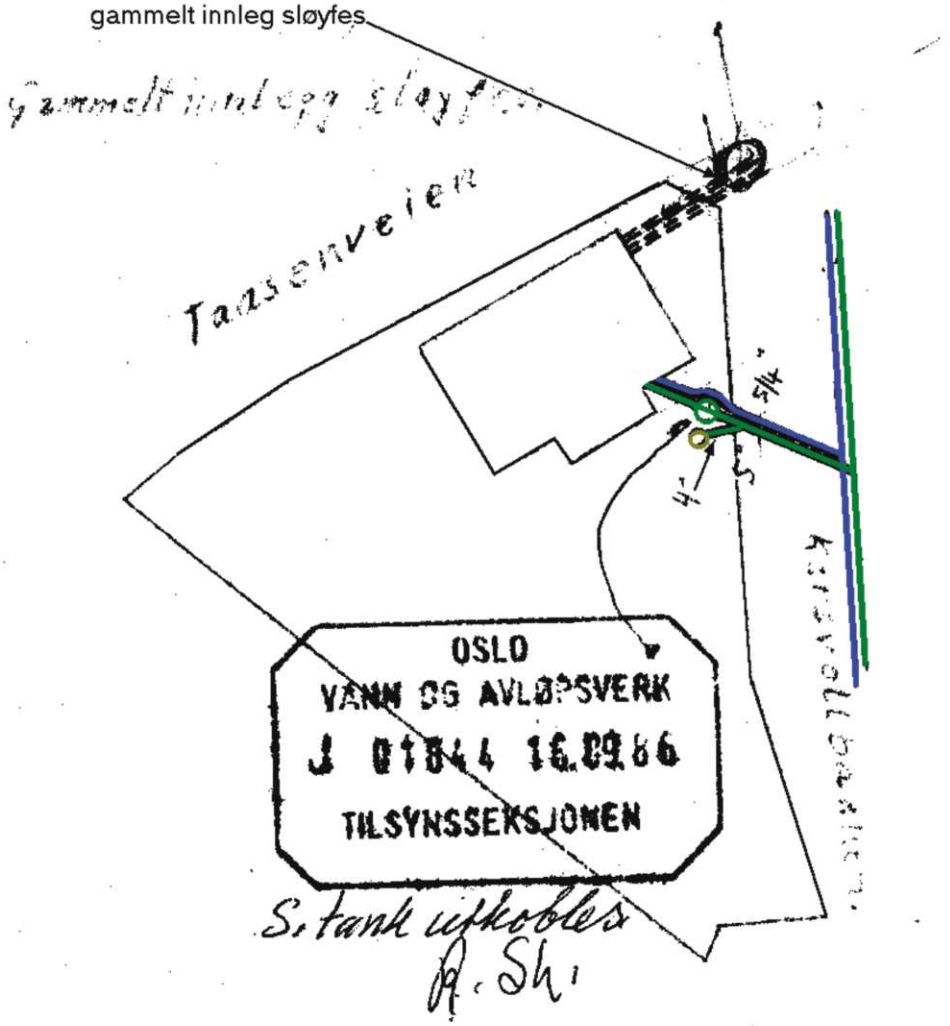
7/6/50 — 9/9-50

Oslo lokalhavde

Kart

over

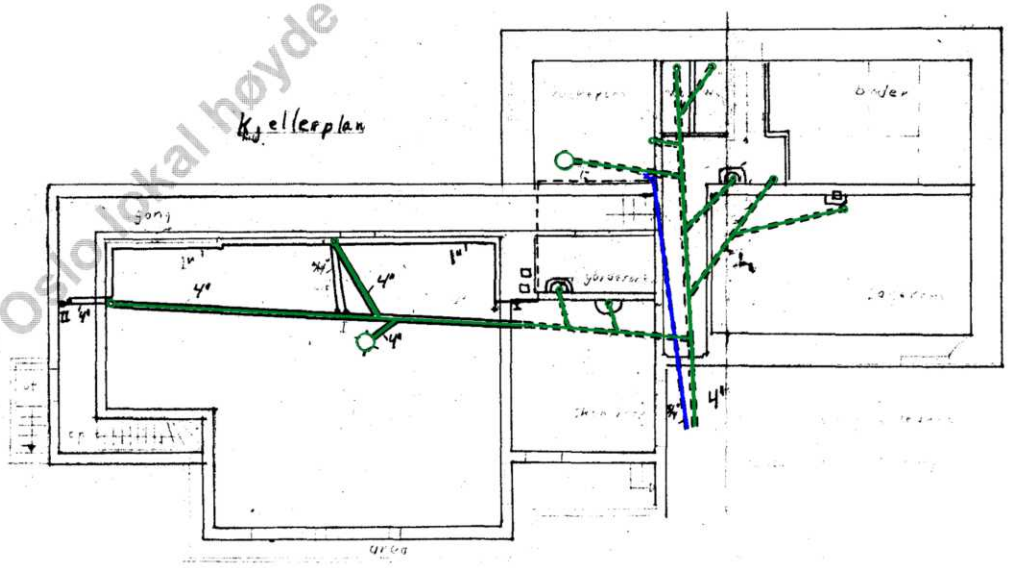
Gnr. 53, bnr. 4.
Tomt nr. 117 til Tåsenveien.



R. H. HELNESS
AUT. RØRLEGGER

2

Oslo lokal høyde



ORIGINALEN
DÅRLIG

R. H. HELNESS
AUT. RØRLEGGER

M = 1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/6518/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 14:12

12 MAJ 1955 6518

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikelseskjennelse av 10. november 1954 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 53, bnr. 101.		
4,5 m2 grunn a kr. 8,-	kr. 36,-	
÷ refusjon	" 86,24	
rest refusjon	kr. 50,24	0
Tnr. 2. Gnr. 54, bnr. 81.		
60,9 m2 grunn a kr. 15,-	kr. 913,50	
÷ refusjon	" 631,07	kr. 282,43
Tnr. 3. Gnr. 53, bnr. 4.		
62,8 m2 grunn a kr. 15,-	kr. 942,-	
÷ refusjon	" 754,54	" 187,46
Tnr. 4. Gnr. 57, bnr. 6.		
32,76 m2 grunn a kr. 8,- (i.h.t.målebrev 32,1 m2)	kr. 262,08	
÷ refusjon	" 191,83	" 70,25
Tnr. 5. Gnr. 57, bnr. 27.		
34,4 m2 grunn a kr. 8,- (i.h.t.skjønnet 32,4 m2)	kr. 275,20	
ulempe	" 1500,-	
	kr.1775,20	
÷ refusjon	" 267,34	" 1507,86.

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt. Kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 3. mai 1955.

Fredrik Schreiner.

Øivind Brække.

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjönnskommisjon II

År 1954 den 8. november holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Ingeniör Asbjörn Aass,
Arkitekt Hj.S. Bakstad,
Formann Eugen Wiik, varamann for murmester Hansen,
Sementstöper Jacob Eliassen, varamann for murer Bernhard Öien.

Etter fremmöte i veikrysset Korsvollbakken - Tåsenveien foretokes
Sak nr. 1/1954, skjönn vedkommende utvidelse av krysset Korsvollbakken - Tåsenveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For saksökeren, Oslo Kommune, mötte kommuneadvokaten ved hjelpeadvokat Römcke, ingeniör Trygve Lund og sekr.Börgund.

De saksökte påroptes og mötte således:
Nr. 1 - Asbjörn Röyen m.fl. - Ingen mötte . Formannen fremla prosesskrift av 5/11-54 fra o.r.sakf.Espeland.
" 2 - Ullevål Samvirkelag - mötte ikke,
" 3og4- fru Anna Ström Henriksen - mötte personlig,
" 5 - Nic. A. Nilsen - personlig,
" 6 - fru Eldrid Marthinsen v/ Conrad Marthinsen,
" 7 - Ingeniör Fridtjof Fröyset - personlig,
" 8 - Johan Andresen Sukke- personlig,
" 9 - Korsvoll Indremisjon v/ Kristian Förde.

Hjelpeadvokat Römcke redegjorde for saken. Han fremla alminnelige og spesielle forutsetninger samt oppgave over grunnverdier ved skattetakster. Han begjærte ekspropriasjons- og refusjonsskjönn fremmet og fravikningskjennelse avsagt.

Befaring ble deretter foretatt. Herunder ble de saksökte etterhvert for hvert enkelt takstnummer gitt enledning til å fremkomme med bemerkninger og foreta påvisninger.

Etter endt befaring ble forhandlingen fortsatt i gruppeværelse A, Oslo Rådhus.

Under t.nr.1 begjærte Römcke takst over et areal 4.50 m langt, hvis nöiaktige störrelse vil bli oppgitt senere. Dette areal er ikke tidligere avstått til kommunen.

Vedk. t.nr.3 bemerket han at Veivesenet bygger stenskråning i svingen mot Korsvollbakken (altså ikke forstötningsmur). Det blir å fastsette erstatning for flytting av nettinggjerde i 6 m's lengde.

Vedk. t.nr.4 ba han særskilt takst avgitt over et omtvistet areal på 1.34 m^2, som inngår i de oppmålte 34.1m^2 (ca.0.30 m strimmel langs grensen til t.nr.5).

Under t.nr. 5 tilförte han at det settes mur ved hushjörnet.

Vedkommende refusjonen foreslo han oppdeling i 2 enheter, den ene Tåsenveien og den annen Korsvollbakken. Til sistnevnte henregnes alene 11m^2 av gnr. 53, bnr. 4 (t.nr.3). T. nr. 9, Korsvoll Indremisjons eiendom, anses da i sin helhet for stötende til Tåsenveien.

Saken ble deretter optatt til skjönn.

Det protollerte opplestes etterhvert.

Partsrepresentatene forlot retten.

Skjönnskommisjonen foretok rådslagning og stemmegivning.

Til avsigelse av skjönn ble saken utsatt til onsdag 10. november 1954 på formannens kontor.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Asbjörn Aass (s.) Hj. S. Bakstad (s.)

Eugen Wiik (s.) Jacob Eliassen (s.)

År 1954 den 10. november holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor. Etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer ble der i foranstående sak nr.1/1954, utvidelse av krysset Korsvollbakken - Tåsenveien avsagt sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n:

Takst nr. 1, gnr. 53, bnr. 101, Asbjörn Röyen m.fl.
4.5 m^2 taksertes til kr. 8.- pr. m^2,
(Eiendommens grense mot Tåsenveien er opplyst å være fastlagt ved oppmålingsforretning av 26/11-1925, og det avstått areal er oppmålt på grunnlag av denne forretning ifölge oppgave fra Oslo Oppmålingsvesen.)

Takst nr.2, gnr. 54, bnr. 81, Ullevål Samvirkelag.
60.9 m^2 taksertes til kr. 15.- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 7.50 pr. m^2.

Takst nr.3, gnr. 53, bnr. 4, fru Anna Ström Henriksen.
62.8 m^2 taksertes til kr. 15.- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 7.50 pr. m^2.
For flytting av gjerde - kr. 60.-.

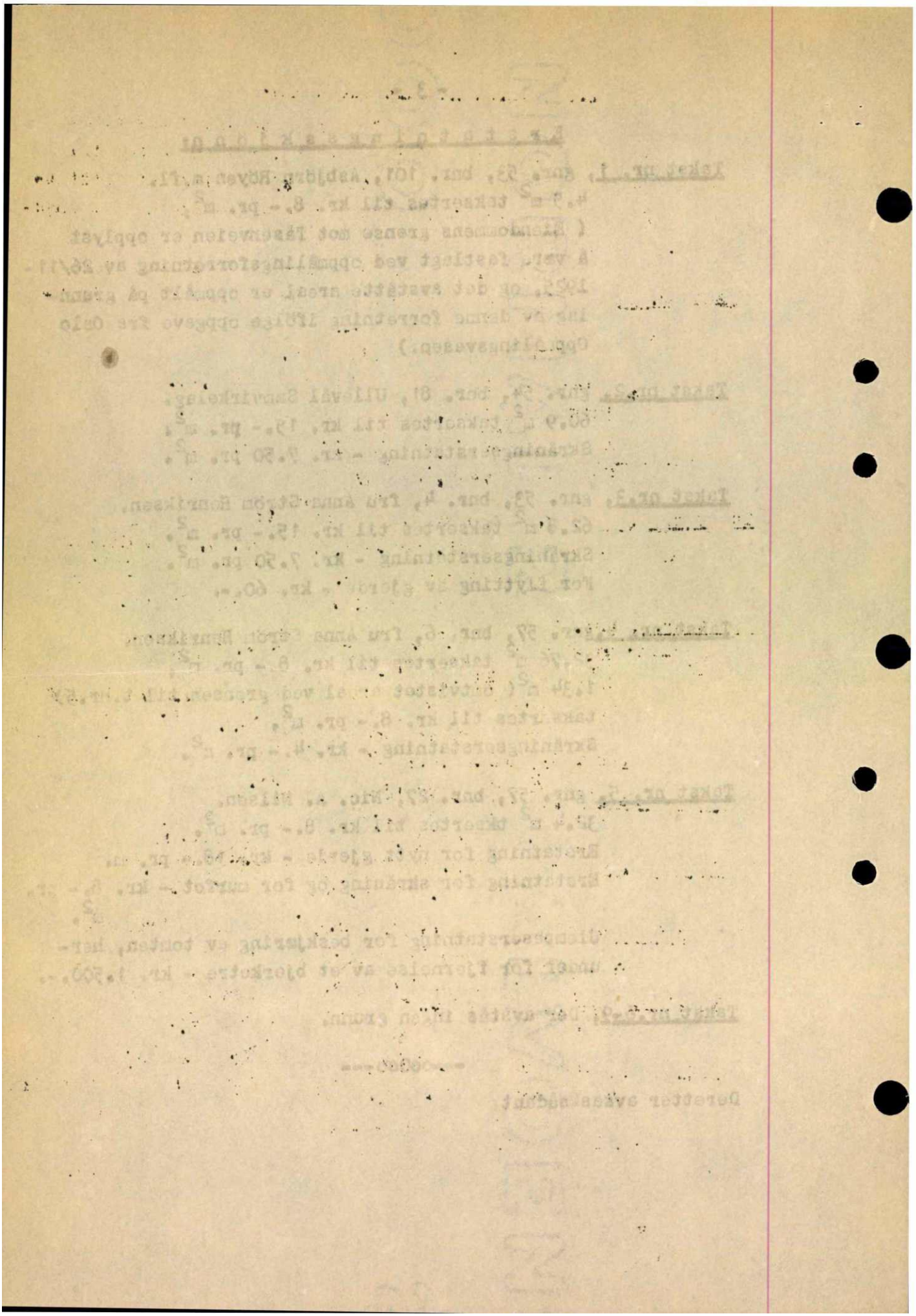
Takst nr. 4, gnr. 57, bnr. 6, fru Anna Ström Henriksen.
32,76 m^2 taksertes til kr. 8.- pr. m^2,
1.34 m^2 (omtvistet areal ved grensen til t.nr.5) taksertes til kr. 8.- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4.- pr. m^2.

Takst nr. 5, gnr. 57, bnr. 27, Nic. A. Nilsen.
32.4 m^2 taksertes til kr. 8.- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 18.- pr. m.
Erstatning for skråning og for murfot - kr. 8.- pr. m^2.
Ulempeserstatning for beskjæring av tomten, herunder for fjernelse av et bjerketre - kr. 1.500.-.

Takst nr.6-9, Der avstås ingen grunn.

---ooOoo---

Deretter avsas sådant



R e f u s j o n s s k j ö n n:

Skjönnskommisjonen finner at de saksöktes eiendommer ved reguleringen blir tilfört en verdiökning som tilsvarer de ved foranstående erstatningsskjönn tilkjente erstatninger for grunn, derimot ikke de övrige tilkjente erstatningsbelöp.

Kommisjonen er enig i kommunens forslag om ved refusjonsutligninger å operere med to enheter, den ene Tåsenveien, den annen Korsvollbakken.

I henhold hertil fastsettes:

Takst nr. 1, gnr. 53, bnr. 101, Åsbjörn Röyen m.fl.
refunderer kr. 86.24, som er forfalt.

Takst nr. 2, gnr. 54, bnr. 81, Ullevål Samvirkelag
refunderer kr. 631.07, som er forfalt.

Takst nr. 3, gnr. 53, bnr. 4, Fru Anna Ström Henriksen
refunderer kr. 655.99 og kr. 98.55, henholdsvis
under 1ste og 2nen enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.4, gnr. 57, bnr. 6, fru Anna Ström Henriksen
refunderer kr. 191.83.
På omtvistet areal ved grensen til t.nr.5 faller
et refusjonsbelöp stort kr. 5.75.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.5, gnr. 57, bnr. 27, Nic. A. Nilsen
refunderer kr. 261.59, som er forfalt.

Takst nr. 6, gnr. 58, bnr. 6, fru Eldrid Marthinsen
refunderer kr. 13.26, som er forfalt.

Takst nr. 7, gnr. 58, bnr. 138, Ingeniör Fridtjov Fröyset
refunderer kr. 26.59, som er forfalt.

Takst nr.8, gnr. 58, bnr. 4, Johan Andresen Sukke
refunderer kr. 26.59, som er forfalt.

Takst nr.9, gnr. 58, bnr. 166, Korsvoll Indremisjon
refunderer kr. 426,02, som forfaller ved bebyggelse.

--ooOoo--

Deretter avsas sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e:

Oslo Kommune kjennes berettiget til mot å betale, eventuelt deponere, de foran fastsatte erstatningsbelöp med fradrag av de fastsatte refusjonsbelöp å overta de under takst nr. 1,2,3,4 og 5 takserte grunnarealer.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av kjennelsen.

--ooOoo--

I godtgjörelse for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo Kommune til eierne av takstnr. 1 Asbjörn Röyen m.fl. kr. 50.- innen 14 dager fra forkynning av kjennelsen.

Alle avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige.

--ooOoo--

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Asbjörn Aass (s.) Hj.S. Bakstad (s.)

Eugen Wiik (s.) Jacob Eliassen.(s.)

Rett utskrift bekreftes :

R. Christophersen

H.r.advokat.

Erklæring
vedrørende

3 SEP. 1962
10732

Gnr. 53, bnr. 4, Tåsenveien 117.
Eiendom

Garasje. 62/1925
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/8-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3/9 62

Arthur Hauger
Byggherrens underskrift

A. Thorn Hansen
Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.

ERKLÆRING

For felles privat vann, spillvannsledning og overvannsledning.

Undertegnede eier av Tåsenveien 115, G.nr.53, B.nr.5 og senere utskilte parseller avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og kan ikke oppheves uten samtykke fra OSLO vann og kloakkvesen.

Undertegnede eier av Tåsenveien 115, G.nr.53, B.nr.5 og senere utskilte parseller (kalt hus/eiendom 1 og 2 på situasjonskart) anlegger felles ledninger for vann avløp og overvannsledning.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger. For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

OSLO 12/8-86

Eier av Tåsenveien 115
G.nr.53, B.nr.5

Norsk Eiendomsinvestering A/S

v/John D. Gustavsen

JG/ASS

DAGBOKFØRT

20.AUG.86 051158

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes
Beate Vogt
Beate Vogt
Statsaut. eiendomsmegler

REDEGJØRELSE FOR UNNTAK FRA TEK-17

Moi Arkitekter

Krav i TEK-17 som det søkes unntak fra:

§14-2 (2) Punkt 1	- Krav til energitiltak	–	U-verdi i yttervegger.
§14-2 (2) Punkt 8	- Krav til energitiltak	–	Lufttetthet.
§13-1 + 13-2	- Krav til ventilasjon		

§14-2 (2) Punkt 1 - Krav til energitiltak – U-verdi i yttervegger.

Teknisk sett bør mesteparten av isolasjon ved etterisolering legges på utsiden av eksisterende konstruksjoner. Innvendig isolering av eksisterende vegger medfører økt risiko for frostsprenging i konstruksjonen, og høy fuktighet mellom isolasjonen og eksisterende konstruksjon.
Ytterveggene vil være den delen av tiltaket som ikke lar seg isolere slik at det holder krav iht. TEK-17. Dersom man skulle ha etterisolert disse slik at de vil holde krav i TEK-17, ville mesteparten av isolasjonen måtte bli lagt på utsiden av dagens yttervegger. Ved lokal etterisolering ville dette ha resultert i noen store kasser på byggets fasade i underetasjen, noe vi vil påstå at ville forringet byggets estetikk betraktelig. Dersom man ønsket å unngå kasser, ville vi måtte ha ført denne etterisoleringen videre oppover hele bygget, og altså ha etterisolert byggets fasader i sin helhet. Dette ville endret byggets fasade og utvidet byggets fotavtrykk, som ville vært praktisk ugjennomførbart grunnet fasadens eiendommens utnyttelsesgrad.

Etterisolering av bygget utføres med hensyn til eksisterende konstruksjoner og i den grad dette er teknisk gjennomførbart. Det anbefales å ikke bruke mer enn 50mm isolasjon på innsiden av en slik eksisterende vegg. Dette vil gi en U-verdi på ca. 0,48 W / (m2K) som ikke imøtekommer krav i TEK-17, men gir en bedre isolasjon enn i dagens situasjon, som vil være den beste løsningen ift bygget nåværende tekniske tilstand.

Med unntak av yttervegger, vil tiltaket imøtekomme krav i TEK17 §14-2 (2) Punkt 1 - Krav til energitiltak i sin helhet. Dette gjelder blant annet tak, alle nye vinduer og dører.

§14-2 (2) Punkt 8 - Krav til energitiltak - Lufttetthet

Punkt 8 i tabellen setter krav til en maksimal luftlekkasjetall per time ved 50 Pa trykkforskjell på ≤ 0,6 i boligblokker.
Dagens konstruksjoner er utført iht byggeskikk for byggeår og er ikke utført iht dagens standarder. Mange utettheter i eksisterende bygninger er utilgjengelige og kan ikke tettes. Det er spesielt vanskelig å få det tett i overgang mellom nye og eksisterende konstruksjoner, og i eksisterende konstruksjoner i seg selv.
Teknisk sett bør vindtetting legges på utsiden av eksisterende konstruksjoner.
Dette ville endret byggets fasade og utvidet byggets fotavtrykk, som ville vært praktisk ugjennomførbart grunnet fasadens eiendommens utnyttelsesgrad.

Selv om det ikke vil være mulig å oppnå minstekravene i TEK-17, så vil den totale luftlekkasjen bli redusert fra dagens nivå.

§13-1 og 13-2 – Krav til ventilasjon

Eksisterende bygning er oppført etter eldre tekniske forskrifter og har eksisterende ventilasjonsløsninger som det vil være teknisk krevende og uforholdsmessig inngripende å oppgradere fullt ut til dagens krav uten omfattende inngrep i eksisterende konstruksjoner og tekniske føringer.

Tiltaket omfatter en bruksendring av et begrenset areal, til boligformål, som en utvidelse av en eksisterende boenhet. Tiltaket medfører ikke vesentlig endret bruk eller vesentlig økning i belastning på byggets ventilasjonsløsning.

Ved vurdering etter plan- og bygningsloven § 31-4 vises det til følgende forhold:

a. Byggverkets alder, type og tekniske tilstand
Bygget er oppført etter eldre forskriftskrav og er ikke prosjektert for balansert ventilasjon eller tilsvarende tekniske løsninger etter dagens standard. Full oppgradering vil kreve omfattende inngrep i eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler, som også ville påvirket deler som ikke er del av tiltaket.

b. Forhold som reduserer negative konsekvenser
Eksisterende ventilasjonsløsning opprettholdes og forbedres der dette er praktisk mulig innenfor tiltakets rammer. Det legges til rette for tilfredsstillende lufting gjennom eksisterende avtrekk og naturlig ventilasjon via vinduer. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for helse, sikkerhet eller inneklima.

c. Fordeler ved tiltaket
Tiltaket vil gi en mer hensiktsmessig og forbedret bruk av eksisterende bolig, samt bidra til oppgradering og videre bruk av eksisterende bygningsmasse. Tiltaket innebærer begrensede bygningsmessige arbeider sammenlignet med de omfattende inngrepene som ville vært nødvendige for full oppgradering til dagens tekniske krav.

Konklusjon.
Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c. fordeler som oppnås med tiltaket.

På bakgrunn av det overstående søker vi fravik fra følgende krav i TEK-17:

§14-2 (2) Punkt 1	- Krav til energitiltak	–	U-verdi i yttervegger.
§14-2 (2) Punkt 8	- Krav til energitiltak	–	Lufttetthet.
§13-1 + 13-2	- Krav til ventilasjon		

Med vennlig hilsen



Christian Moi
Moi Arkitekter AS

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 21661

Prosjektnavn: Tåsenveien 117 - 0301 - 53/4

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
53	4	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Oslo

Adresse Tåsenveien 117, 0880 OSLO

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som medfører annen endring

FØLGEBREV

Det søkes om endring av gitt tillatelse for den delen av tiltaket som gjelder utvidelse av leilighet i 1. etasje til underliggende arealer - beskrevet som leilighet 1 i godkjente tegninger - for å medta søknad om unntak fra tekniske krav.

Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.
Se vedlagt REDEGJØRELSE FOR UNNTAK FRA TEK-17.

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltakstype: Bruksendring

ANSVARLIG SØKER

Navn: MOI ARKITEKTER AS

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Kontaktperson:	Christian Moi
Telefon:	90028379
Mobiltelefon:	90028379
E-postadresse:	Christian@moiarkitekter.no
Adresse:	Rugdeveien 18, 1395 HVALSTAD
Organisasjonsnummer:	917126917

TILTAKSHAVER

Navn:	DAIMYO EKSTRA 111 AS
Kontaktperson:	Haakon J Bache
Telefon:	
Mobiltelefon:	45960523
E-postadresse:	post@bacheinvest.no
Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Organisasjonsnummer:	934469003

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

Næringsgruppe:	X	Bolig
Bygningstype:	136	Andre småhus med 3 boliger eller flere

Formål: Bolig

PLANSTATUS

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	S-4220
Reguleringsformål	Bolig m.tilh. anlegg
Andre relevante krav	202102096 - Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen) 202304720 - Formål: Midlertidig forbud mot tiltak
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll?	Nei
Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?	Nei

SIGNERT AV

CHRISTIAN MOI på vegne av MOI ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 21661

Versjonsnr.: 6

Prosjektnavn: Tåsenveien 117 - 0301 - 53/4

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
53	4	0	0

Kommune

Adresse Tåsenveien 117 , 0880 OSLO NO

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Prosjekterende - Arkitektur	1	917126917 MOI ARKITEKTER AS	Rammesøknad, 28.10.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad	☑
PRO	Prosjekterende - Brannkonsept	1	946686344 SIV ING ERLING F JOHNSEN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 30.03.2026	☑
PRO	Prosjekterende - Støy på fasade og uteareal	1	916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	Rammesøknad, 21.01.2026 Ettrinns-/igangsettingssøknad, 21.01.2026	☑
PRO	Prosjekterende - Sanitærinstallasjoner	1	991845771 RØRVERKET AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad Ferdigattest, 26.03.2026	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Utførende - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	1	927306476 UAB VILMILA	Ferdigattest, 29.04.2026	☑
UTF	Utførende - Sanitærinstallasjoner_UTF	1	991845771 RØRVERKET AS	Ferdigattest, 29.04.2026	☑

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Uavhengig kontroll av fuktsikring	1	934299566 CIVITEC CONSULTING AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

13.05.2026 16:43:30 AR735307606
13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Navn	MOI ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	917126917
Tiltaksklasse	1

Signert av

CHRISTIAN MOI på vegne av MOI ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
AndreRedegjoerelser	Redegjørelse for unntak fra TEK - Tåsenveien 117.pdf	
RedegjoerelseUnntakTEK	Redegjørelse for unntak fra TEK - Tåsenveien 117.pdf	

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

13.05.2026 16:43:30 AR735307606

Filvedlegg:

Redegjørelse for unntak fra TEK - Tåsenveien 117.pdf
Redegjørelse for unntak fra TEK - Tåsenveien 117.pdf

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/21661-24	Noemi Martinelli	19.05.2026

Adresse: Tåsenveien 117
Eiendom: 53/4
Ansvarlig søker: MOI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: DAIMYO EKSTRA 111 AS

Endringstillatelse - Tåsenveien 117

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 13.05.2026.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 06.03.2026. Endringssøknaden omfatter unntak fra tekniske krav.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om unntak fra krav til energitiltak og ventilasjon for delen av tiltaket som gjelder utvidelse av leilighet i 1. etasje til underliggende arealer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltakene påvirker ikke det bebygde arealet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets tekniske kvaliteter

Unntak fra teknisk forskrift

Ved utvidelse av leiligheten i 1. etasje til underliggende arealer oppfylles ikke samtlige krav til TEK17. Det er derfor søkt om unntak fra TEK17 § 14-2 (2) punkt 1, § 14-2 (2) punkt 8 og § 13-1 og 13-2, som omhandler energikrav, luftetthet og ventilasjon. Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,

b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og

c) fordeler som oppnås med tiltaket

Vurdering av unntak fra krav til energitiltak, U-verdi i yttervegger §14-2 (2) punkt 1
Det søkes om unntak fra krav til U-verdi i yttervegger i forbindelse med utvidelse av eksisterende boenhet til underliggende arealer. Kravet innebærer at bygningsdeler skal oppfylle maksimal U-verdi for yttervegger.

Søker anfører at en oppgradering til gjeldende krav i TEK17 i hovedsak måtte vært utført ved utvendig etterisolering. Dette ville medført betydelige fasadeendringer og økt byggets fotavtrykk. For underetasjen ville dette særlig gitt uheldige store kassekonstruksjoner. Alternativt måtte hele byggets fasade etterisoleres, noe som vurderes som vanskelig gjennomførbart sett opp mot tomtens utnyttelsesgrad.

Innvendig etterisolering er vurdert som teknisk mulig i begrenset omfang, men gir ikke tilstrekkelig U-verdi til å oppfylle TEK17. Samtidig vil tiltaket gi en forbedring sammenlignet med dagens situasjon, og det er lagt til grunn at yttervegger isoleres så langt som mulig.

Øvrige bygningsdeler, som tak, vinduer og dører, vil oppgraderes til gjeldende forskriftskrav, noe som samlet sett bidrar til en betydelig forbedring av byggets energiytelse.

Plan- og bygningsetaten vurderer at vilkårene for unntak er oppfylt, da tiltaket gir en forbedring av eksisterende byggverk uten å medføre uforholdsmessige inngrep. Unntak fra TEK17 § 14-2 (2) punkt 1 for yttervegger anses derfor som forsvarlig.

Vurdering av unntak fra krav til lufttetthet, §14-2 (2) punkt 8
Det søkes om unntak fra krav til lufttetthet for eksisterende bygning. Kravet innebærer at luftlekkasjetallet ikke skal overstige 0,6 luftvekslinger per time ved 50 Pa trykkforskjell.

Bygningen er oppført etter eldre byggeskikk og ikke er prosjektert for å oppnå dagens krav til lufttetthet. Søker påpeker at mange utettheter i eksisterende konstruksjoner er vanskelig tilgjengelige og i praksis ikke lar seg utbedre uten omfattende inngrep. Særlig gjelder dette overganger mellom nye og eksisterende konstruksjoner.

For å oppnå forskriftskravet måtte vindtetting i hovedsak vært etablert utvendig. Dette ville medført endringer av fasadeuttrykk og utvidelse av byggets volum, noe som anses som lite gjennomførbart.

Tiltaket vil likevel omfatte tiltak for å redusere luftlekkasjer der dette er praktisk mulig, noe som vurderes som vanskelig gjennomførbart sett opp mot tomtens utnyttelsesgrad..

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er teknisk forholdsmessig å oppnå fullt forskriftsnivå for lufttetthet i eksisterende bygning. Samtidig vil tiltaket gi en forbedret tilstand. Vilkårene for unntak anses derfor oppfylt, og det gis unntak fra TEK17 § 14-2 (2) punkt 8.

Vurdering av unntak fra krav til ventilasjon, §13-1 og 13-2
Det søkes om unntak fra krav til ventilasjon i eksisterende bygning ved bruksendring og utvidelse av boenhet. Kravene innebærer at byggverk skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet og inneklima.

Eksisterende bygg er oppført etter eldre forskriftskrav og er ikke tilrettelagt for balansert ventilasjon. Søker anfører at en full oppgradering til dagens krav ville krevd omfattende inngrep i eksisterende konstruksjoner og tekniske føringer.

Tiltaket gjelder en begrenset utvidelse av eksisterende boenhet og medfører ikke vesentlig økning i belastning på ventilasjonsløsningen. Eksisterende ventilasjon videreføres og forbedres der det er praktisk mulig, blant annet gjennom naturlig ventilasjon via vinduer og eksisterende avtrekk.

Det er lagt til grunn at tiltaket ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet, og at inneklimaet vil være tilfredsstillende sett i lys av tiltakets omfang.

Videre vil tiltaket bidra til bedre utnyttelse og oppgradering av eksisterende bygningsmasse, uten de omfattende inngrepene som en full oppgradering ville medført. Plan- og bygningsetaten vurderer at vilkårene for unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 er oppfylt. Det gis derfor unntak fra TEK17 §§ 13-1 og 13-2.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Gebyr

Siden vurderingene av unntak knyttet til lufttetthet og U-verdi i stor grad er overlappende, ilegges det gebyr for kun to unntaksvurderinger totalt.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Noemi Martinelli
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

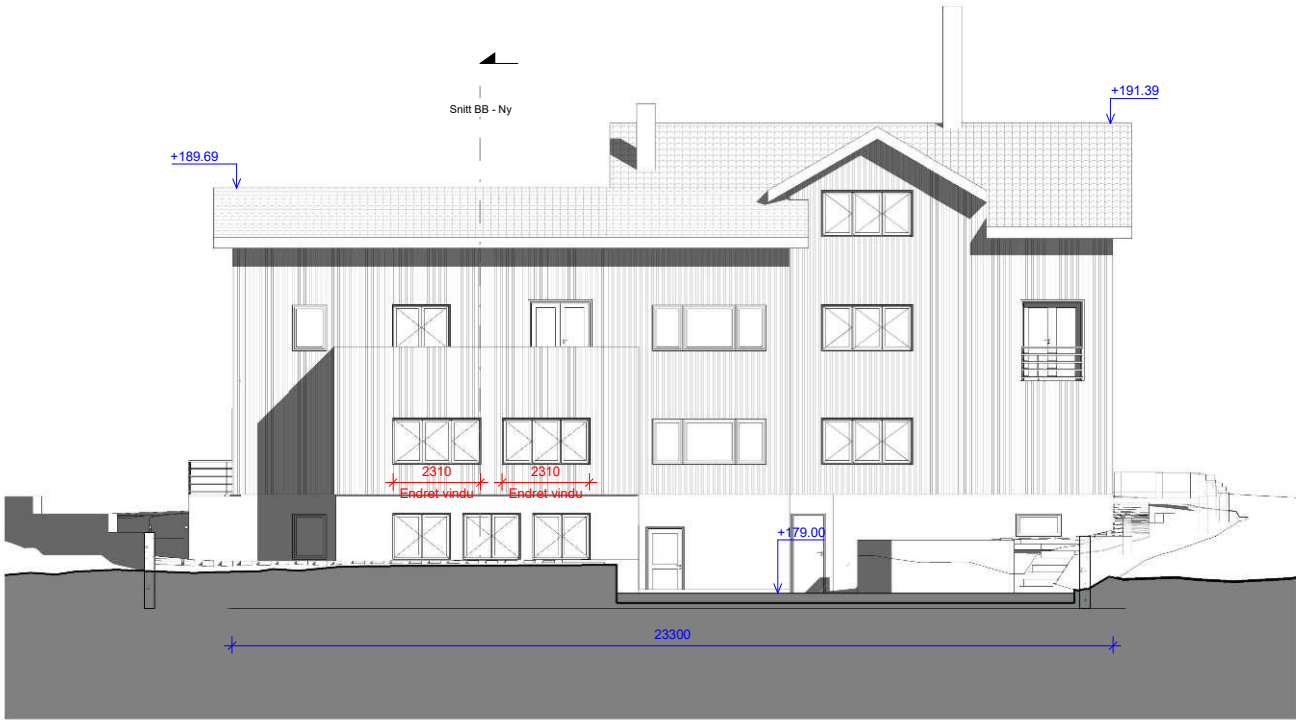
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:

MOI ARKITEKTER AS, Christian Moi

Kopi til:
DAIMYO EKSTRA 111 AS, Haakon J Bache



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-18

Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

Tittel
Fasade mot Syd - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	

Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	17.02.2026

Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2524	A3-402	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-12

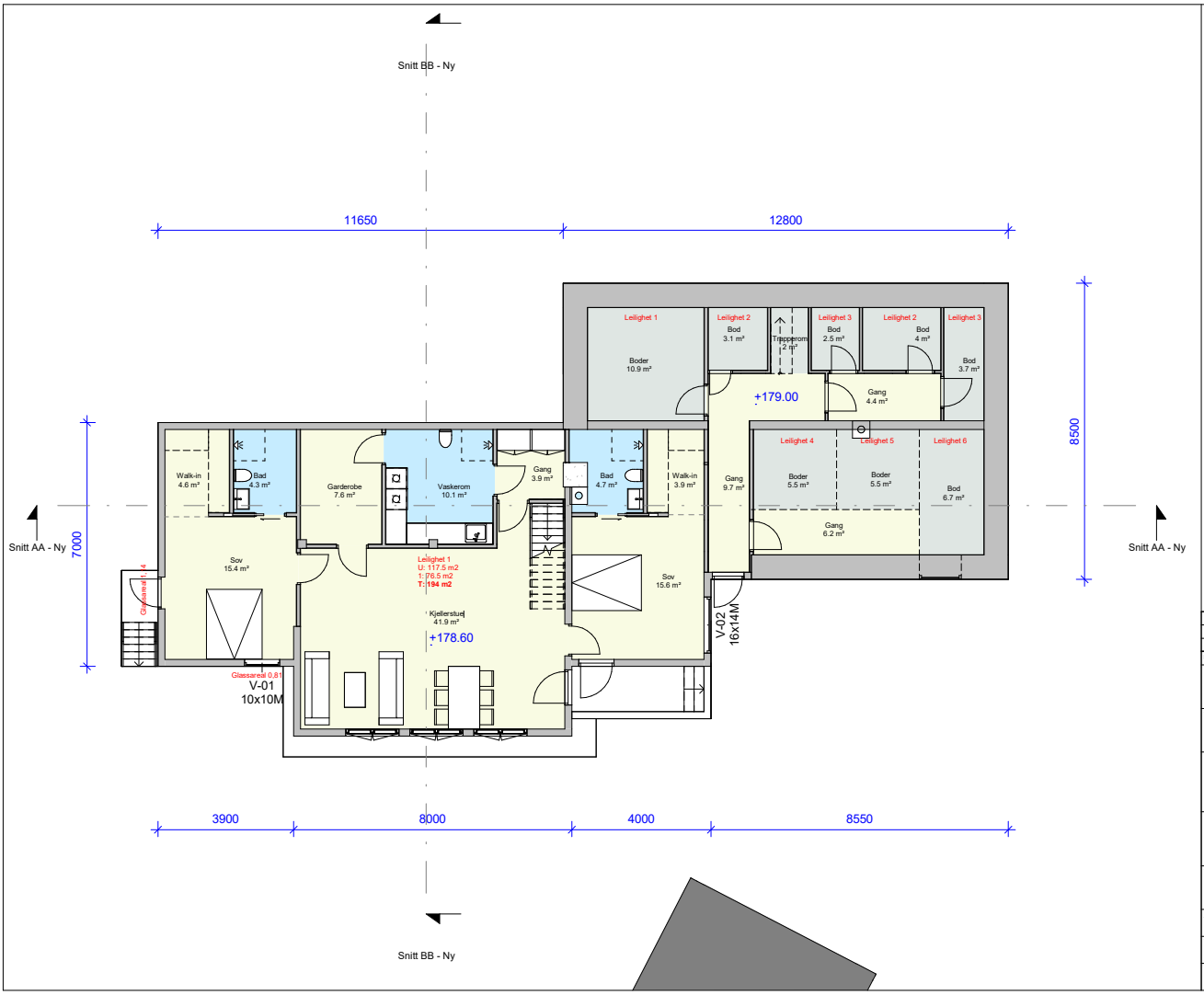
Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	17.02.2026
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2524	A3-101	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-11

Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

Tittel
Plan kjeller - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	13.01.2026
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2524	A3-001	

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/21661-10	Noemi Martinelli	06.03.2026

Adresse: Tåsenveien 117
Eiendom: 53/4
Tiltakshaver: DAIMYO EKSTRA 111 AS
Ansvarlig søker: MOI ARKITEKTER AS

Rammetillatelse – Tåsenveien 117

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, endring i brannskille og i bærende konstruksjoner, som vi mottok 12.11.2025.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring av deler av kjelleren, som i dag er godkjent som bakeri og skomakerverksted, til boareal. Den nye boarealdelen skal innlemmes i leiligheten i 1. etasje og kobles til denne via en intern trapp, noe som innebærer endringer i bærende konstruksjon.

I 2. etasje søkes det om å utvide to bad i leilighetene i hovedbygget. Det etableres også en direkte dørforbindelse til leilighetene. Dette medfører endring i brannskillet, ettersom de opprinnelige toalettene kun hadde adkomst fra trapperommet.

På loftet utvides boenheten, slik at den innlemmer deler av tidligere felles tørkeloft. På dette arealet etableres et bad, noe som medfører endring i brannskille.

Det omsøkte tiltaket omfatter også fasadeendringer. På nordfasaden i 1. etasje søkes det om ettergodkjenning av fjerning av butikkvinduer og innsetting av tofagsvinduer, som, ut ifra Google Street View bilder, ble gjennomført mellom 2014 og 2019. Et butikkvindu har også blitt endret til tofagsvindu på østfasaden. To vinduer på sørfasaden endres også, men disse vurderes som ikke søknadspliktige.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltakene påvirker ikke det bebygde arealet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Røttene og trekronen til en rødlistet ask strekker seg inn i det nordvestlige hjørnet på eiendommen. Søker har bekreftet at treet ikke vil berøres av tiltaket, da det kun utføres innvendige arbeider. Vi vurderer at treet ikke vil bli påvirket, og minner om at det heller ikke skal oppbevares byggematerialer over røttene eller på noe vis som kan skade treet. For informasjon om treet viser vi til https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/bym-naturtyppdf/030113717.pdf

Tiltakets kvaliteter

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at de nye vinduene utformes i tråd med eksisterende vinduer. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Oppfølgingspunkter

Plantegning må oppdateres

Tegningen av kjellerplan viser bodareal som tilhørte den opprinnelig omsøkte boenheten. Siden denne delen nå er trukket fra søknaden, ber vi om at dere oversender oppdaterte tegninger.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Noemi Martinelli
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan 2. etasje - Ny situasjon
Plan kjeller
Fasade syd
Plan 1
Plan loft - Ny situasjon - REV A

Mottakere:
MOI ARKITEKTER AS, Christian Moi

Kopi til:
DAIMYO EKSTRA 111 AS, Haakon J. Bache

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAIMYO EKSTRA 111 AS

Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23458-19	Sander Nikolai Enberget Endresen	16.04.2026

Adresse: Tåsenveien 117
Eiendom: 53/4
Søker: DAIMYO EKSTRA 111 AS

Vedtak om seksjonering av Tåsenveien 117

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 15.12.2025.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 53 bnr. 4 i 8 seksjoner. Seksjon 1-5 er boligseksjoner og 6-8 er næringsseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1, 3,4 og 6 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Fabian Hagen Sandboe har vi rettet punkt 4 i seksjoneringssøknaden.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at seksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Sander Nikolai Enberget Endresen
saksbehandler
enhet eiendomssaker ytre by

Inger Dyås
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plantegninger

Mottakere:
DAIMYO EKSTRA 111 AS



Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 2 av 6

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-11

Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

Tittel
Plan kjeller - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	13.01.2026
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2524	A3-001	



Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 3 av 6

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-12

Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

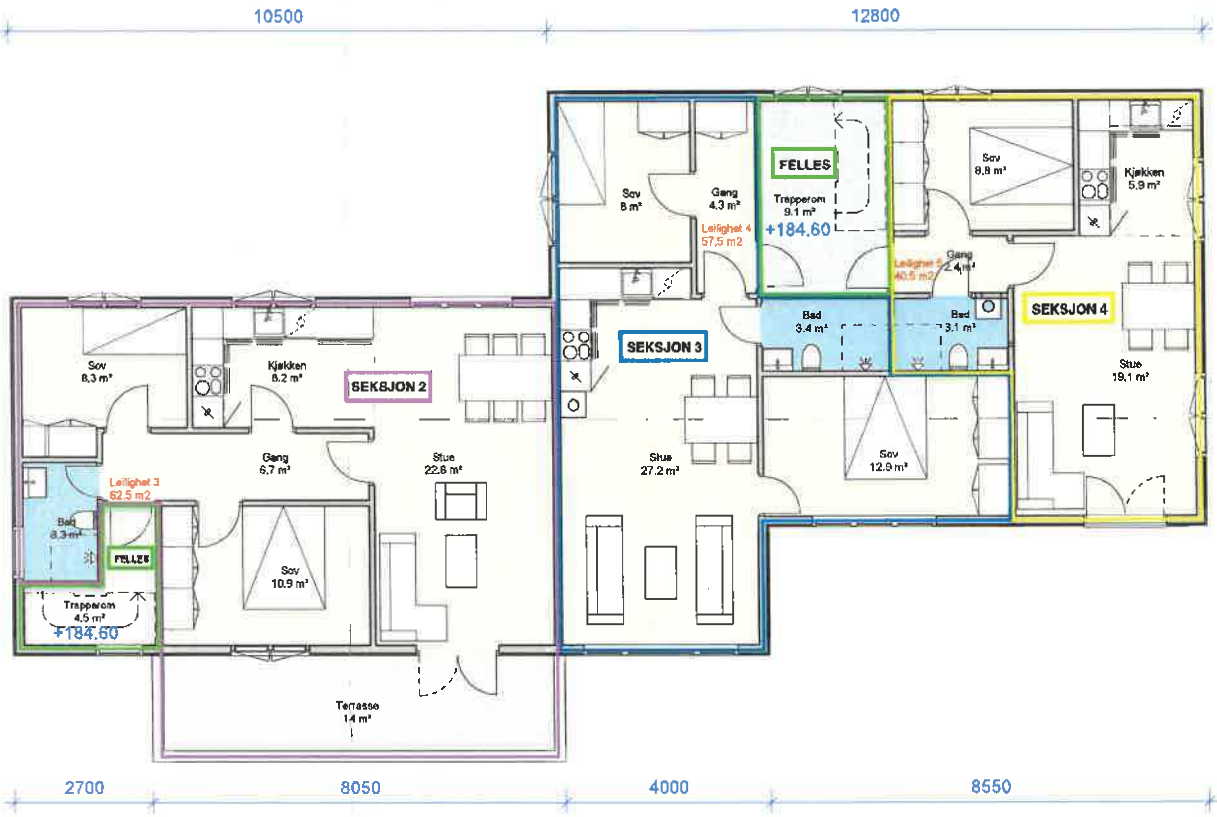
Moi Arkitekter

Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	17.02.2026
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2524	A3-101	

Snitt BB - Ny



Snitt AA - Ny

Snitt AA - Ny

Snitt BB - Ny

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 6

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-13

Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

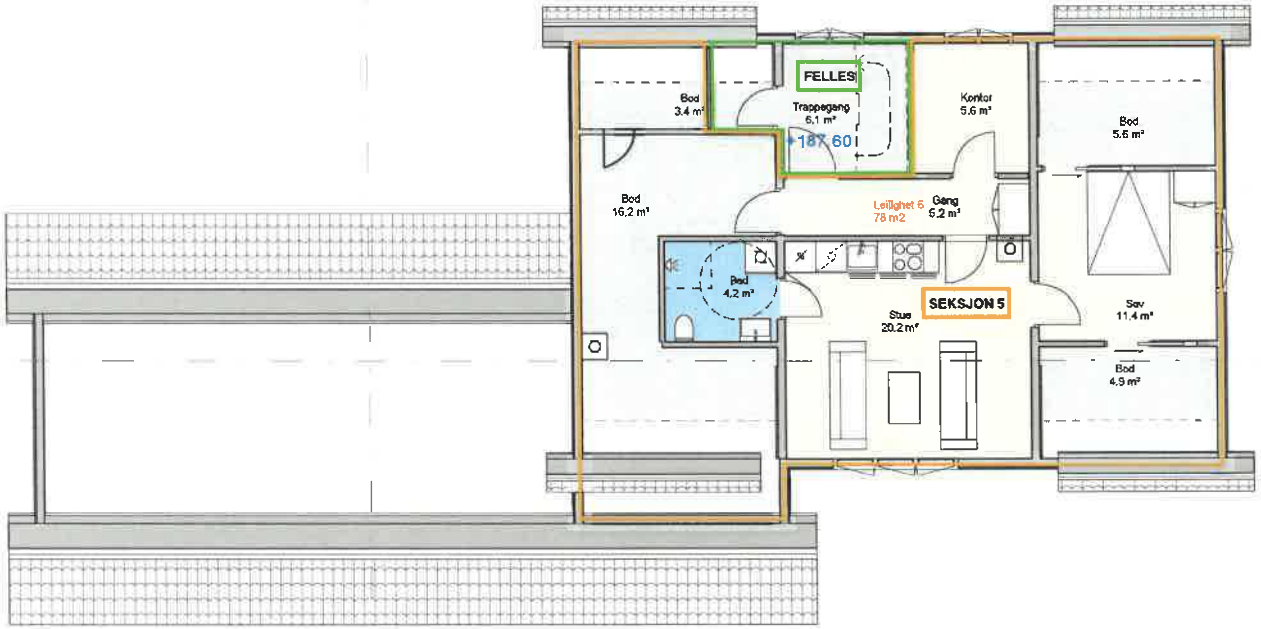
Moi Arkitekter

Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

Tittel
Plan 2. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	27.10.2025
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2524	A3-102	

Snitt BB - Ny



Snitt AA - Ny

Snitt AA - Ny

Snitt BB - Ny

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 6

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-14

Tiltakshaver
Daimyo ekstra 111 AS
Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

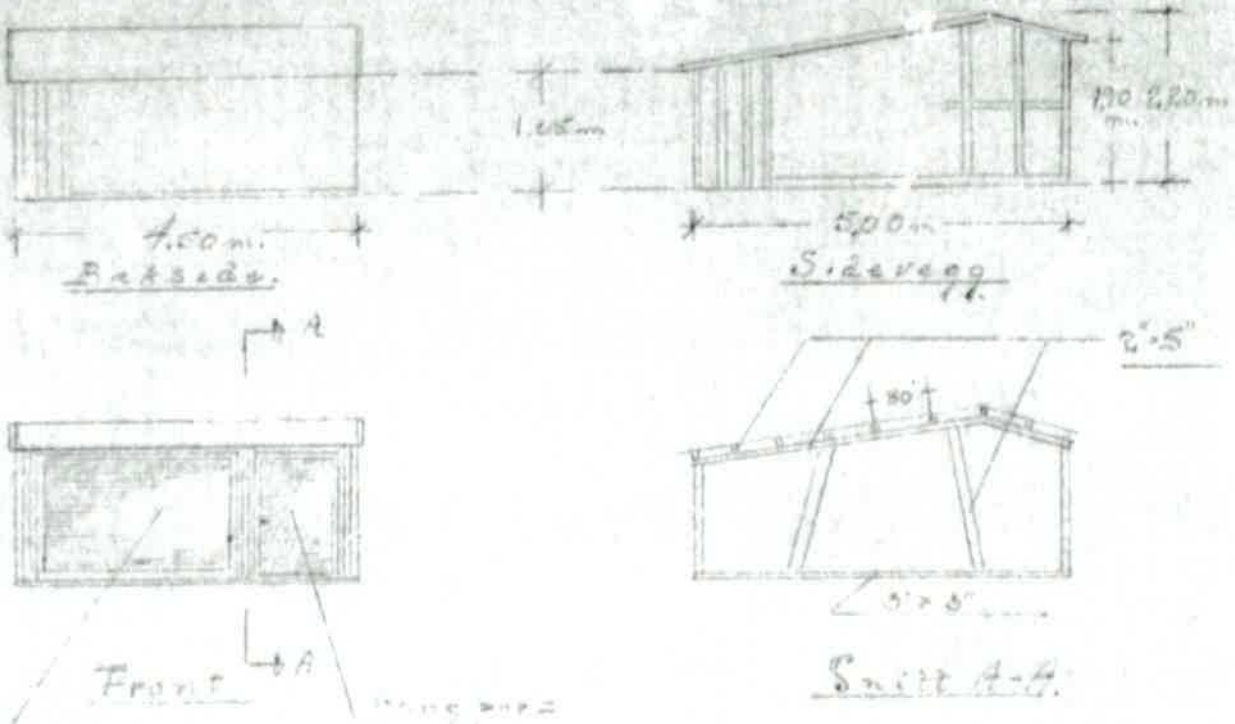
Prosjekt
Tåsenveien 117
0880 Oslo
Gnr./Bnr. 53/4

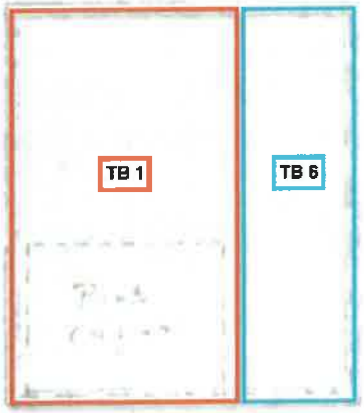
Tittel
Plan loft -Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	26.02.2026
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2524	A3-103	

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 6 av 6





	Målestokk 1/100	Tegn.	24/6-62
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAIMYO EKSTRA 111 AS

Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23458-19	Sander Nikolai Enberget Endresen	16.04.2026

Adresse: Tåsenveien 117
Eiendom: 53/4
Søker: DAIMYO EKSTRA 111 AS

Vedtak om seksjonering av Tåsenveien 117

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 15.12.2025.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 53 bnr. 4 i 8 seksjoner. Seksjon 1-5 er boligseksjoner og 6-8 er næringsseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1, 3,4 og 6 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Fabian Hagen Sandboe har vi rettet punkt 4 i seksjoneringssøknaden.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at seksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Sander Nikolai Enberget Endresen
saksbehandler
enhet eiendomssaker ytre by

Inger Dyås
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plantegninger

Mottakere:
DAIMYO EKSTRA 111 AS

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301094**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80149247**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
193,43 kWh/m²	**34 623 kWh**



,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tåsenveien 117

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvollbakken Linje 25	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	9 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.2 km

BARNEHAGER

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	9 min
Spar Tåsen	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	11 min
Apotek 1 Tåsen Senter	11 min
Torgbygget Vinmonopol	18 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	5 min
Korsvoll skole	12 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	13 min

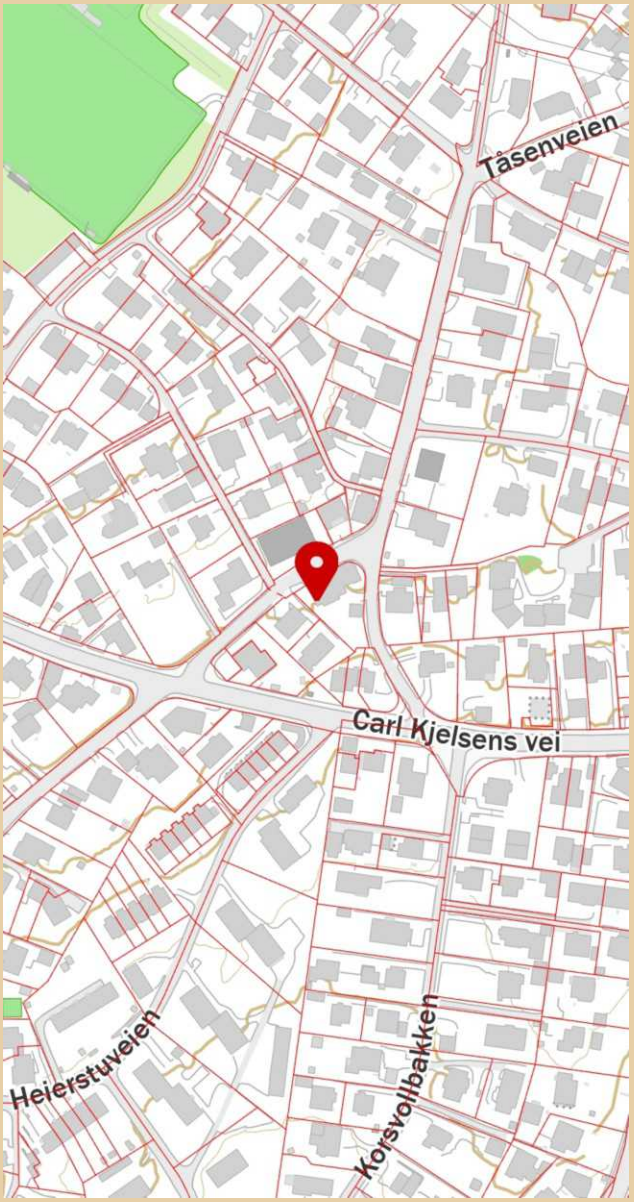
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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:
Tåsenveien 117, 0880 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 4, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
