PRIVATMEGLEREN

TROSTEFARET 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Byggetegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

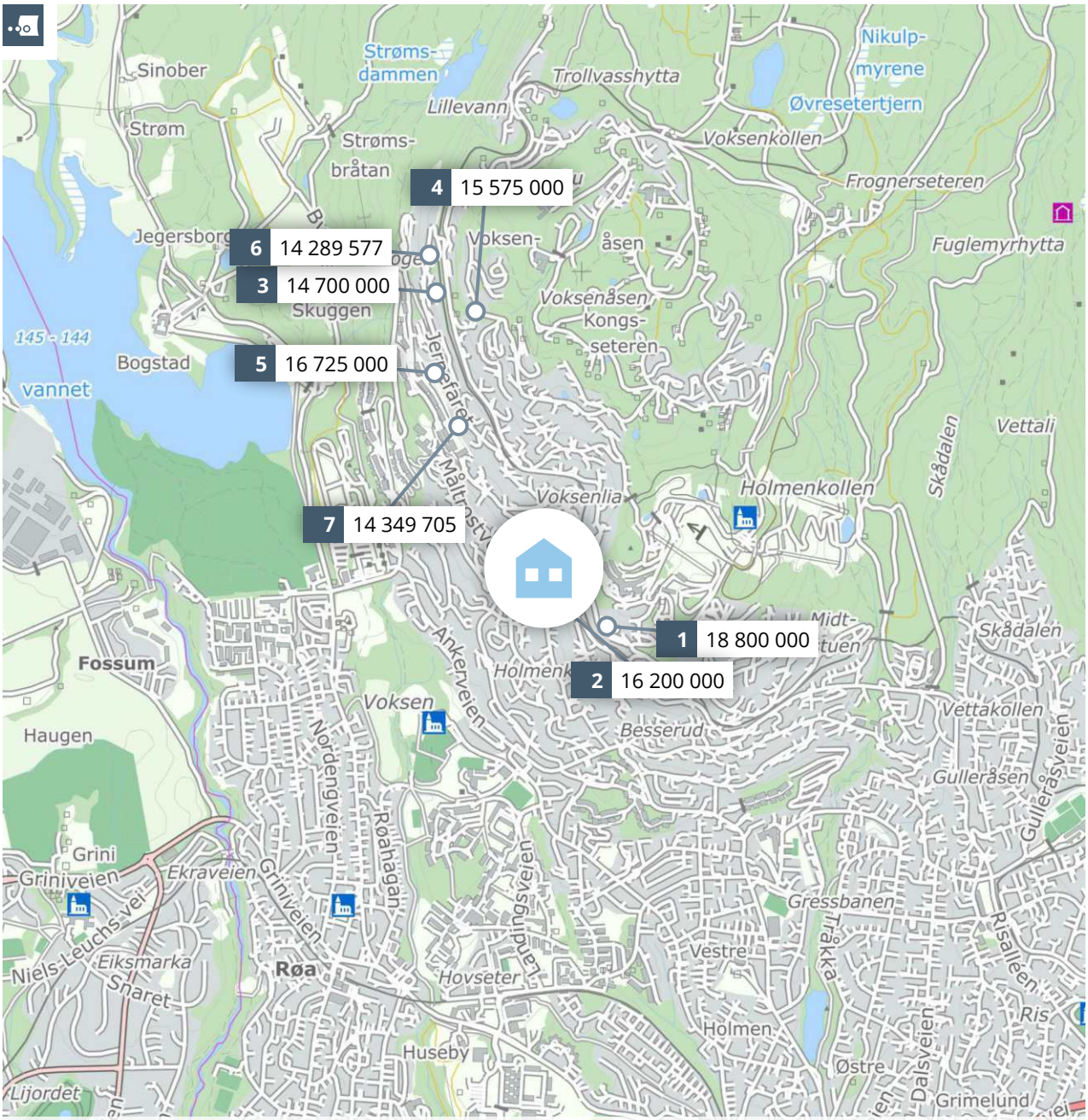
Tinglyste servitutter /heftelser

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TROSTEFARET 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 20.06.2026

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: Kristin Mohn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trostefaret 37, 0786 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 33 BNR 1366 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESSERUD

Verdivurdert til

15 400 000

-	15 400 000	85 083
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	27 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oberst Angells vei 5 C 187 m² 2018 2 794 m² 3 sov	03.06.2026	18 900 000	**18 800 000**	0	18 800 000	**100 535**
2	Trostefaret 2 D 242 m² 1985 362 m² 4 sov	05.05.2025	16 700 000	**16 200 000**	0	16 200 000	**66 942**
3	Jerpefaret 27 B 212 m² 2008 699 m² 3 sov	10.09.2025	15 500 000	**14 700 000**	0	14 700 000	**69 340**
4	Orreskogen 2 A 221 m² 2010 1 057 m² 4 sov	26.08.2025	15 400 000	**15 575 000**	0	15 575 000	**70 475**
5	Jerpefaret 16 B 270 m² 1985 733 m² 6 sov	28.05.2026	17 290 000	**16 725 000**	0	16 725 000	**61 944**
6	Jerpefaret 33 B 204 m² 2017 3 570 m² 3 sov	30.04.2026	14 950 000	**14 200 000**	89 577	14 289 577	**70 047**
7	Jerpefaret 8 F 234 m² 1987 3 803 m² 4 sov	04.05.2026	14 500 000	**14 000 000**	349 705	14 349 705	**61 324**

Meget innbydende, oppgradert og innholdsrik del av tomannsbolig over tre plan med attraktiv beliggenhet i Holmenkollen. Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og trafikkskjermet nabolag (blindvei), og byr på flotte uteområder med sydvendt hage, stor terrasse med pergola, gode solforhold fra morgen til kveld, og rikelig med boltreplass for både små og store.

Boligen har en familievennlig planløsning med luftig stue med peisovn, hyggelig spisestue, moderne kjøkken, to bad og eget vaskerom. Det er mulighet for fem soverom samt godt med skap- og bodplass. Boligen fremstår som svært godt vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard.

I tillegg kommer garasje med tilhørende bod, totalt ca. 27 kvm BRA-e (eksternt bruksareal). Arealet inngår ikke i boligens oppgitte BRA.

Her bor du med kort gangavstand til T-bane, skoler og barnehager, samtidig som Nordmarkas flotte tur- og skiløyper ligger rett i nærheten.

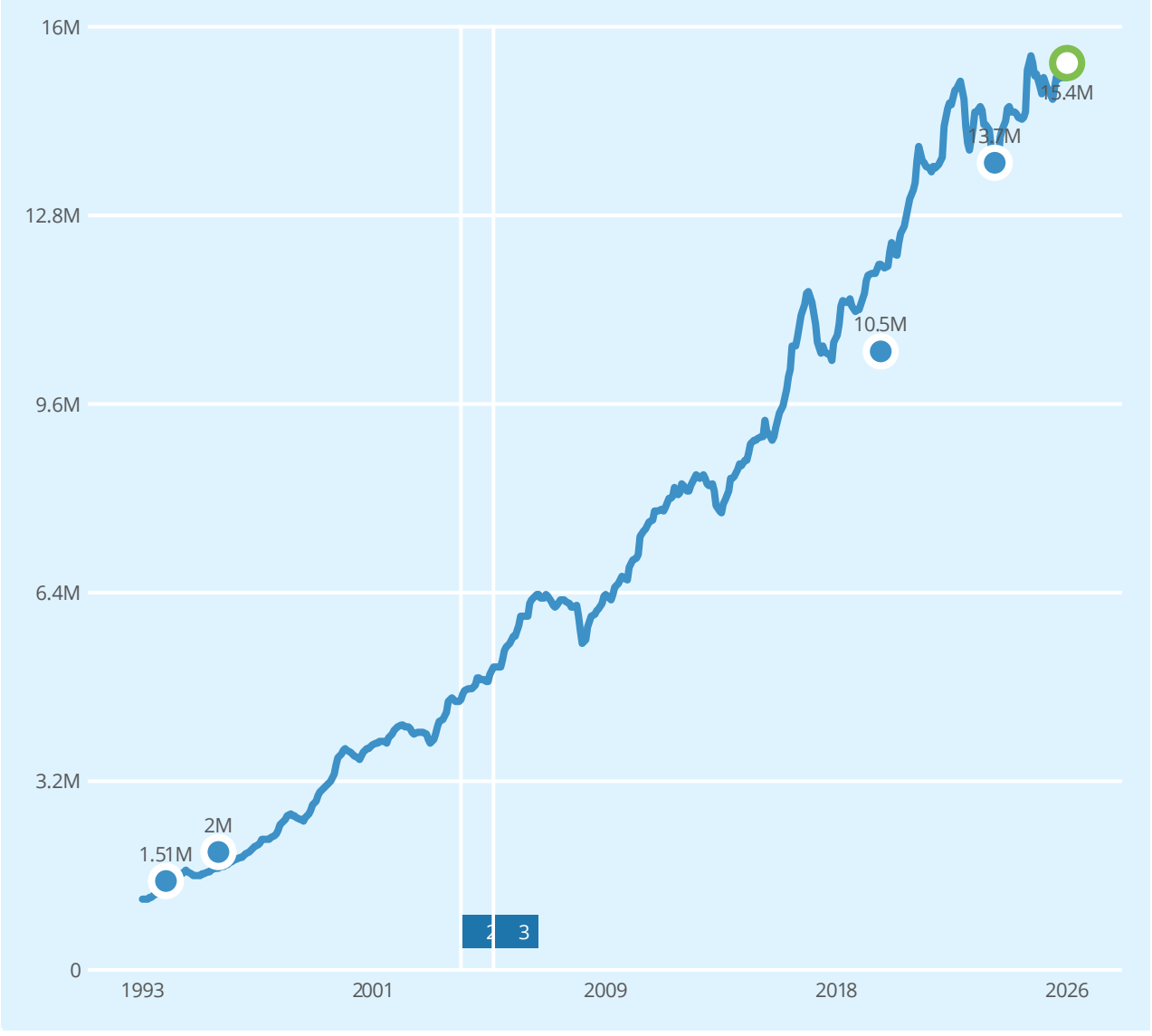
Høydepunkter
Oppgradert og superfresh familiebolig
Fem soverom
Stor terrasse med pergola
Solrik hage
Garasje m/ sykkelbod og p-plass
5 min til T-bane
Blindvei med lite trafikk

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



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.10.2023	13.11.2023	02.05.2024	14 200 000	13 700 000	0	13 700 000
19.08.2019	02.09.2019	05.02.2020	10 900 000	10 500 000	0	10 500 000
10.10.1995		10.10.1995	-	2 000 000	-	2 000 000
18.11.1993		18.11.1993	-	1 510 000	-	1 510 000

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

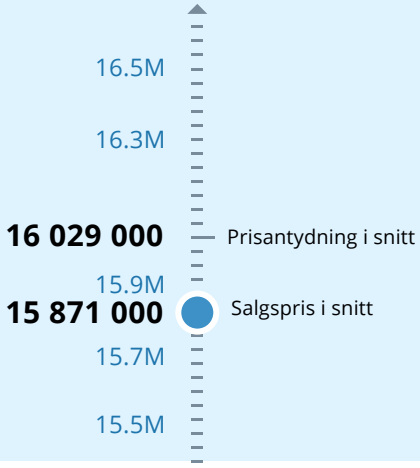
46
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

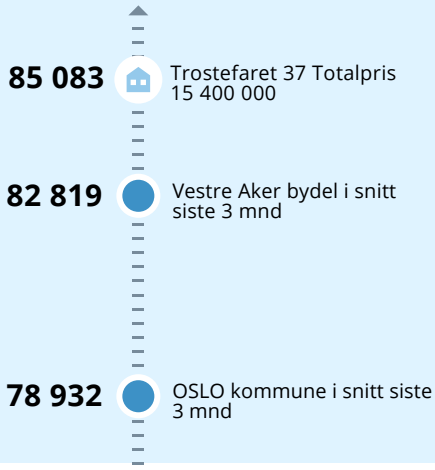
38
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TROSTEFARET 37, 0786 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 1366 301 Oslo kommune.
Tomannsbolig (vertikaldelt)

Dato befaring:	17/06/2026
Utskriftsdato:	19/06/2026
Oppdragsnummer:	99730
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Garasje og utebod med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med trebord.

Standard

Velholdt bolig er med normal standard.

Oppgraderinger

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

2025:

- Oppgradert utvendig område med etablering av belegningsstein og kantstein ved inngangspartiet.
- Nytt vindu i et soverom.
- Nytt pipebeslag.
- Utvidet terrasse og etablert levegg.

2024:

- Montert radonvifte.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varme generelt
- Etasjeskiller
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 20 000 – 40 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sina Sandholt
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Sina Sandholt ,Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig (vertikaldelt)

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 1366
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	500 m²
Hjemmelshaver:	Sina Sandholt og Eirik Kurland Olsen
Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/06/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	01/11/1963		Godkjente plantegninger er mottatt pr e-post		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	55	0	0	0
1. etasje	81	0	0	33
2. etasje	45	0	0	0
Sum bolig:	181	0	0	33
Sum BRA:	181			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Soverom, To boder		
1. etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, TV stue		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2008

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	27	0	0
Sum bolig:	0	27	0	0
Sum BRA:	27			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Brannskille

Beskrivelse:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Lovlighet

Beskrivelse:	Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra Oslo kommune. Tegningene er av eldre dato og vurderes som delvis vanskelig å tolke. Det er registrert mindre avvik mellom eksisterende planløsning og godkjente tegninger.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Ifølge eier er det foretatt egne radonmålinger etter overtakelse. Målingene viste noe forhøyede verdier i området ved vaskerommet i underetasjen, men det ble ikke registrert forhøyede verdier i øvrige deler av boligen. Det er opplyst at det i etterkant er installert radonvifte på vaskerommet som et forebyggende tiltak.

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er utført arbeider på forsiden/inngangsparti i 2025.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av gårdsplass med belegningsstein, fjell, jordmasser på skrånende terreng
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i siporex. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

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

Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i 2. etasje.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i 1. etasje tilbygget del.

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

Det er ikke gangbart gulv på loftet over 2. etasje. Befaringen er derfor kun utført fra området rundt loftsluken. Det ble observert noen fuftmerker på undertaket ved gjennomføringer.

Muligheten for besiktigelse av krypeloftet over 1. etasje var begrenset på grunn av lagrede gjenstander.
Det er registrert at insekts-/fuglenetting ved gesims mangler.

Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene der det var gangbart gulv, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det bør påregnes videre undersøkelser av fuktmerker på krypeloftet uten gangbart gulv. Forholdene holdes under gjevnlig oppsyn spesielt i perioder med mye nedbør, for å avdekke eventuell videre utvikling eller tegn til aktiv fuktinntrenging. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertaket er i følge tidligere salgsoppgave tekket om i 1999.

Tilstandsvurdering: Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er montert på taket.

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

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje.
Isolert ytterdør med glassfelt.

1. etasje:
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Underetasje:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 og 2019.

1. etasje:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019, 2022,
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

2. etasje:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019 og 2024.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje:

Vinduer med tolags isolerglass. Glass produsert i 2008 . Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

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

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje:

Glatte innvendige dører.

1. etasje:
Dør med glassfelt mellom TV-stue og stuen.

2. etasje:
Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca.33 m². Deler av terrassen er overbygd med pergola. Terrassebord på bjelkelag oppført på tidligere støpt terrasse og rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: Gang og soverom

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på betong i boder, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i gang og 12 mm i soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 21 mm i gang.

Tilstandsgrad er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i underetasjen har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er kun gang som ligger delvis under terreng. Grunnmursveggene vender mot nabobebyggelse eller mot ikke utgravet krypkjeller. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt nederst på vegger. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt/kapillært oppsug i konstruksjonen og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Teglsteinspipe fra byggeår. Pipen ligger midt mellom to boligenheter og kan dermed ikke besiktiges i sin helhet. Feieluke er lokalisert i gang i underetasjen.
Tilstandsvurdering:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom og bad i 2. etasje.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad og vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert i veggskap i vaskerom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet tilfredstillende.
Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke i gang i underetasjen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 227 liter, produsert i 2019, montert i vaskerom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventiler på yttervegg eller spalteventiler i vinduer i oppholdsrom.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i vaskerom og bad i 2. etasje.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe montert i stuen i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Nåværende eier opplyser at det ikke er utført service på varmepumpen i eiertiden.
Det er gitt tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentert service og vedlikehold. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, spisestue og kjøkken.

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

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 16 mm i stuen og 17 mm i omkledningsrom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 19 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tretrekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det håndløper kun på en side. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Det er registrert at det mangler rekkverk ved utvendig trapp samt på strekning fra fjellparti ned mot gate.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. Det er gitt tilstandsgrad 3 da det må påregnes å utbedre forholdene. Kostnadsestimat er basert på oppføring av rekkverk. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er utarbeidet med utgangspunkt i erfaringstall og beregningsbaserte arbeider. Estimatet kan derfor avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Steinkompositt benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv I entré er belagt med fliser enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser i entré. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innvendige vegger har sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Underetasje:
Innvendig himling har sparklede malte plater, trepanel og pussede malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,28 m målt i soverom.

1. etasje:
Innvendig himling har sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stuen.

2. etasje:
Innvendig himling har sparklet og malte plater og trepanel. Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

Underetasje:
Skyvedørsgarderobe i gang med speilfronter.
Skyvedørsgarderobe i soverom med frostede glassfronter.

1. etasje:
Plassbygde bokhyller i stuen.

2. etasje:
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i et soverom og omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod under trapp.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Elektrisk anlegg er opprinnelig fra 1969. Sikringsskap og deler av det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ja det er utført tilsyn i 2022.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS datert 04.11.2015, arbeidene gjelder:
- Opplegg av kabel i stue i forbindelse med utskift av verandadør.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS datert 09.09.2015, arbeidene gjelder:
- Montering av pendler på kjøkken.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 05.10.2022. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i gangsonen og dusjsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis i ved klosett.
Tg 2 er gitt på grunn av bom og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Det var krav til oppdriftsventilasjon fra våtrom ved tidspunkt for oppføring. I dette tilfelle er det ingen avtrekks ventil. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres elektrisk avtrekksvifte fra badet for å begrense fuktpåkjenning på rommet. Det er gitt tilstandsgrad 3 da det må påregnes å utbedre forholdet. Kostnadsestimatet er basert på å etablere elektrisk avtrekksvifte i våtrom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er utarbeidet med utgangspunkt i erfaringstall og beregningsbaserte arbeider. Estimatet kan derfor avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - vaskerom

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

Dokumentasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2012. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av bom,alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, avtrekk er undersøkt og vurdert tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Nedsenket felt i dusjsonen er mindre enn 10 mm. Dette medfører at øvrige deler av gulvet omfattes av krav til fall på minimum 1:100 mot sluk.

Utførelsen avviker fra preaksepterte løsninger for våtrom, og innebærer økt risiko for at vann blir stående eller ledes ut av våtsonen.Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater ved badekar og dusjhjørne sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar og to servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende drensspalte. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, avtrekk er undersøkt og vurdert tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill i eksisterende hull fra soverom, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje og utebod med dekke i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med trebord. Strøm og belysning er innlagt. Elbilader er montert.
Det er observert råteskadet trevirke enkelte steder i trebord på tak. Kostnader til oppgradering bør påregnes.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260069
Addresse	Trostefaret 37		
Postnr.	0786	Sted	OSLO
Selgers navn	Sina Sandholt		
Selgers navn	Eirik Kurland Olsen		

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?

November 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år & 2 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1385471

Våtrom

Initialer selger:
S S
E O

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

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

Initialer selger:
S S
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Arbeid utført i 2025 av Norgeshus JOS-Bygg:- Nytt vindu på soverom 2.(3.) etg- Ny pipehatt, pipeisolering, beslag

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid utført 2025:- Utvidelse av terrasse (platting)- Satt opp levegg mot nabo (terrasseområde)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

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

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:

Arbeid utført i 2025 av Morud & Heimlund AS:- Ny drenering og masse rundt inngangsparti, underetasje og garasje i forbindelse med utvidelse av gårdsplass og legging av ny belegningsstein, granitt-kanter, og granitt-trapp. Ny hekk også satt opp samtidig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid utført at Boligelektrikeren i 2026:- Sikringsskap gjennomgått ifm en dårlig kobling (utbedret).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

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

Av hvem?:

Elvia, 5/10/2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet

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

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:

- Liten balkong fjernet og erstattet av vindu (soverom 2. (3.) etg.)- Terrasse utvidet (platting) - Levegg & gjerde satt opp mot nabo- Frittstående vedbod satt opp på gårdsplass/ved inngangsparti

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Foretatt egenmåling etter overtakelse. Viste noe forhøyede verdier rundt vaskerom i underetg, men ingen andre steder i boligen. Vi installerte likevel radonvifte på vaskerom for å være helt sikre. 1 avsug mot underetg, 1 avsug under stue.

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.06.2026

Signert av *Sina Sandholt*

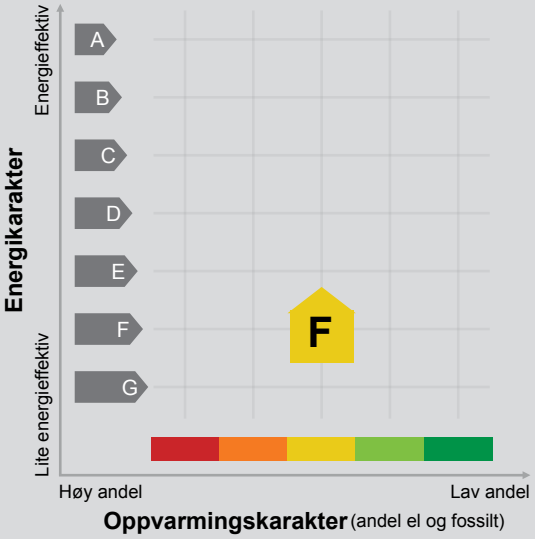
Signert av *Eirik Kurland Olsen*

Initialer selger:
S S
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Trostefaret 37
Postnummer	0786
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1366
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80098839
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4dfeff7d-9886-4b34-9ddb-c4ea80920af2
Dato	26.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trostefaret 37
Postnummer: 0786
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 26.09.2023 12:04:20
Energimerkenummer: 4dfeff7d-9886-4b34-9ddb-c4ea80920af2

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 1366
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80098839

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

Trostefaret 37

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	4 min 2.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmenkollen Linje 1	7 min 0.5 km
Ryghs vei Linje 46	12 min 1.1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.8 km

BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Montesorribhg. Solsikken Gladheim ... 75 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	13 min
Coop Prix Besserud	15 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	7 min
Boots apotek Slemdal	5 min
Røa Vinmonopol	8 min

SPORT

Grindbakken skole	11 min
Voksen skole	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	15 min
Hovseter Velvære	22 min

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

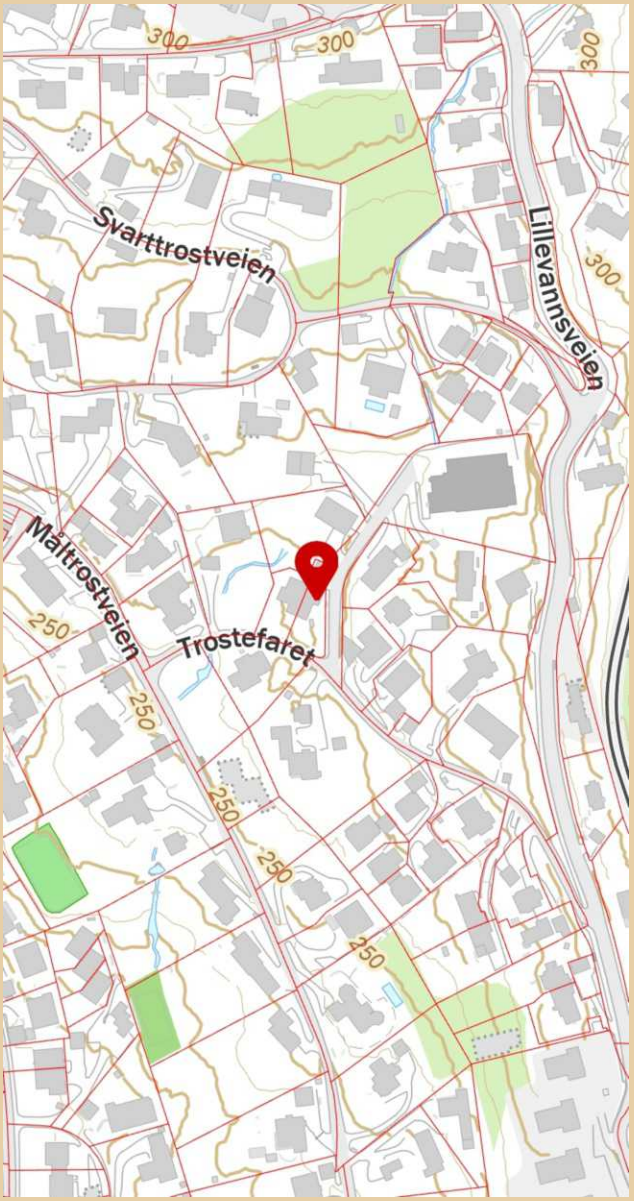
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Oslo

Utskriftsdato: 15.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 15.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1366 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Trostefaret 37 0786 OSLO
Fakturamottaker:	Olsen Eirik Kurland Trostefaret 37 0786 OSLO
Eiernavn:	Olsen Eirik Kurland

Kommunale avgifter	NOK 27 528,52
Eiendomsskatt	NOK 6 773,00
Totalt	NOK 34 301,52

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 773,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	16 318,80
Totale avgifter	**34 301,52**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

G.nr. 33 Br.nr. 1366

1389

Trostefaret 3 A+B

Sak. nr. 1956-1109

Tomannsbolig

Arbeidssted: [illegible] 1389 [illegible]

Journalnr.: 1109

Tegn. nr.: V

Arbeidets art: nb. Nybygg 1389.

Tonlevert: 4/56

Bygningens art: Våningshus

Byggherre: B. Lund 1366 Robert Ringvold 38
1389 Asbj. Henriksen 30.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Gudbrand Anderdahl. (2473)

A 19/5-56

A

Byggetillatelse 19/5-56

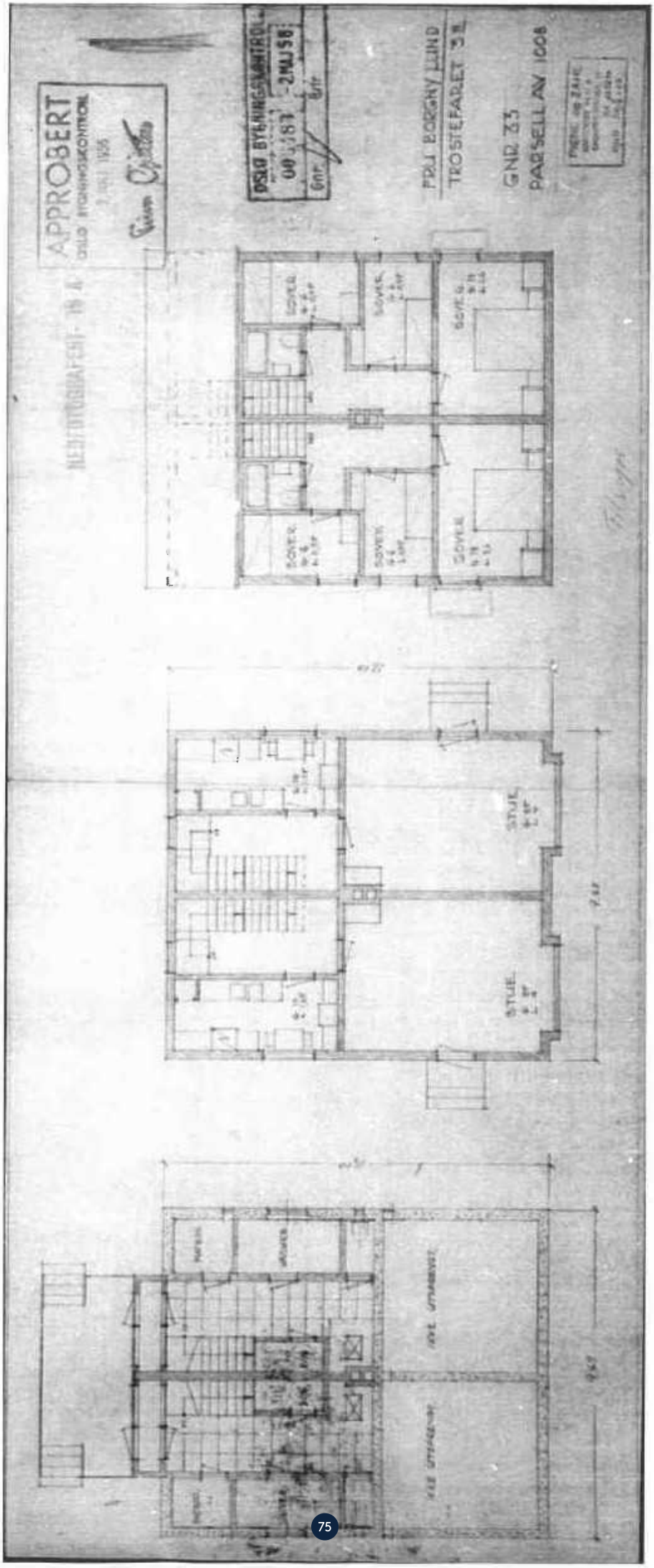
Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Syplankont.				Dato	N.nr. 2264	Puss- og innredn.tillatelse				
Helseråd				3/5-56	Bet. 18/5-56	Brukstillatelse		X	B	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.		X	C 26/4-56	
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler			D	
				Dato	N.nr.				E	
					Bet.				F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 2.1.59			G	
Grunnkng					Bet.	Pipeattest	V		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest 21/3	V		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest 21/3	V		J	
				Dato	N.nr.	Hageattest			K	
					Bet.	Ferdigattest 16/1 1958 1959			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

74

Prospekt


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO BYGNINGSKONTROLL
FRU BORGNY LUND
TROSTEFARET 31
GNR 23
BARSELL AV 1008
SOVEL.
SOVEL.
SOVEL.
SOVEL.
SOVEL.
SOVEL.
STUE
STUE

G.nr. 33 Br.nr. 1366
1389

Trostefjaret 3 A+B

J.nr. 1962-3517

tilbygg våningshus

AAGE O. AMUNDSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
INDUSTRIGT. 36 — TLF. 60 38 44 — 60 38 48

Oslo, den 26.6.1963

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JUN 1963

Oslo Kommune,
Bygningskontrollen,
Trondheimsveien 5,
Oslo.

Ad. Gnr. 33, bnr. 1389, Trostefaret 3 a. Tilbygg til våningshus
" 33 " 1366, " 3 b, " " "

Jeg viser til min anmeldelse av ovennevnte sak, samt til Deres brev av 24.6.1963, j.nr. 62/3518.

Ved en misforståelse fra min side var det i underetasjen inntegnet fullstendig hybelleilighet. Dette er nå korrigert til soverom (for hushjelp). Det tidligere viste te-kjøkken er bortfalt og erstattet med garderobeskap. Det skulle således ikke være behov for matbod og klesbod.

De vedlagte tegninger er korrigert i henhold til ovenstående.

Etter anmodning er også nye nabovarsler innsendt. Kvittering følger vedlagt.

Kopi sendt: A.P. Henriksen.
R. Ringvold.

Ærbødigst,

Aage O. Amundsen

AAGE O. AMUNDSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
Industrigt. 36, Oslo - Tlf. 60 38 44

Vedlegg.

§ 13: Kjøkken o.l. utb.
Uten fremmed tegn: 2 x 20 : 40

Arbeidssted: 33/1366 Trostefuret 3 b.

Journalnr. 62/3517

Innlevert 26/11-62

Tegn. nr. 1-2. 3-4

Arbeidets art: Tilbygg til våningshus.

Bygningens art:

Byggherre: Robert Ringvold, Trostefuret 3 b.

Byggmester: Murmester Kjell A. Nygaard, Ekebergveien 117, Bekkelagshøyda.

Ansvarshavende: Tømrermester Ola Ottersta X

6.9.63

A 9.9.63

A

Byggetillatelse 11.9.63

Byggetillatelse

UTTALELSER			
Byplankont.		30/9	8/12
Helseråd			
Brannvesen			
V. & k. v.			
Grunnboring		Nygh /12 —	
Fasaderåd			
Bygn. råd			

APPROBASJON		
Dato 5/2 63	N.nr. 353	
	Ber. 21.8.63	
Dato 15/8 63	N.nr. 2510	
	Ber. 21.8.63	
Dato 15/11 63	N.nr. 3827	
	Ber. 29.11.63	
Dato	N.nr.	
	Ber.	
Dato	N.nr.	
	Ber.	
Dato	N.nr.	
	Ber.	

	Tillatt påvist	Gravetillatelse
A		
B	10/12	4/1.63
C1		
C2		
D		
E		V
F		
G		
H		
I		
J		
K		

FERDIGKONTROLL		
Puss- og innredningstillatelse		
Bruksstillatelse		
Ferdighet		
Frist mangler		
Mangler rettet 9.4.65		
P-postattest		
Garasjattest		
Vannattest	4/64	
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heisattest		
Balk. X		
Ferdigattest		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisk, D = tingl. arkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen Skjema Nr. 10 950 5200 X.

Oslo Bygningskontroll

78

Prospekt

SITUASJONSRISS

GNR. 33 BNR. 1388 FARSEL AV BNR. 1292 DISTRIKT
NR. 39 III Trosterfaret SAK NR.
AREAL 380,7 m² KARTBLAD NVE 10 VEDTEKTER
Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 3-5-60 ved KO Strand Situasjonsplan + bok
legn 45

M. 1:200

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 JUN 1963

33/1292

33/1388

33/1377

33/1362

33/1041

33/1050

Trosterfaret

OSLO BYPLANKONTOR
BILAG NR.

Dette riss er et offentlig dokument. Hvert alle angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, endres eller forandres.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

VANN 8"
SPILLVANN 9"
OVERVANN
BEMERKNINGER

STIGEHØYDE Kote 170 - 164
SEPTIKTANK 6

OFFENTLIGE LEDNINGER

Oslo 9/5 60 (sign) B. Kjærbuen

Opplysninger :

Forslag til plassering av ny bebyggelse på tomten må tegnes inn på situasjonsrisset av anmelderen med angivelse av nødvendige mål.

Nabovarsel i henhold til vedtektenes § 132.3. er forut satt utført av anmelderen.

Situasjonsrisset forelegges byplankontoret til påtegning før byggemeldingen sendes inn.

Oslo byplankontor, 9/5 1960.
for byplansjefen
Jacob B. Nielsen.

Påtegn.

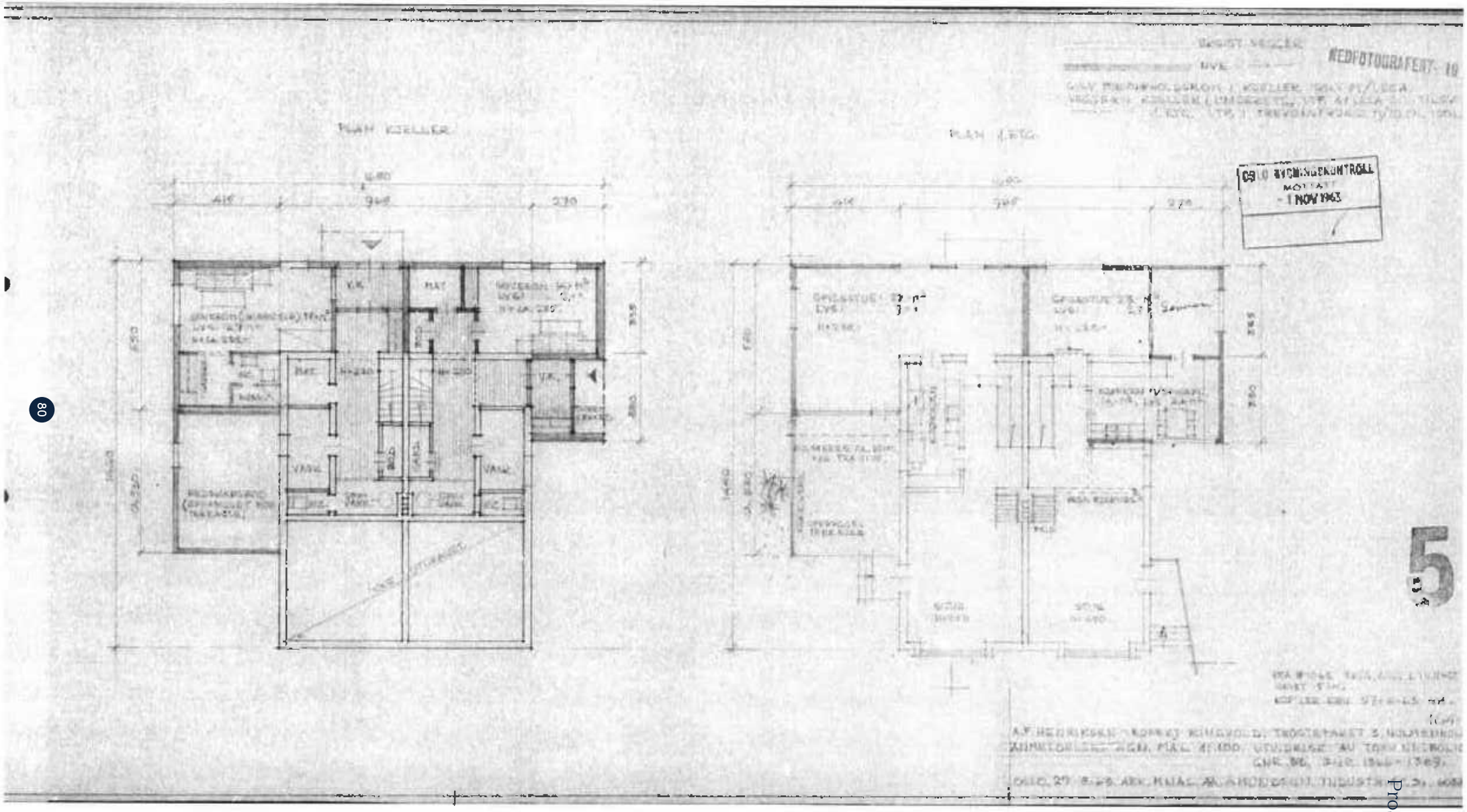
Den søkte tomten kan gi fornøden god innkjørsel ved adkomstveien.
Opprettelse av ny avkjørsel er godkjent.
Ingen andre hensyn enn de nevnte i vedtektenes § 132.3.

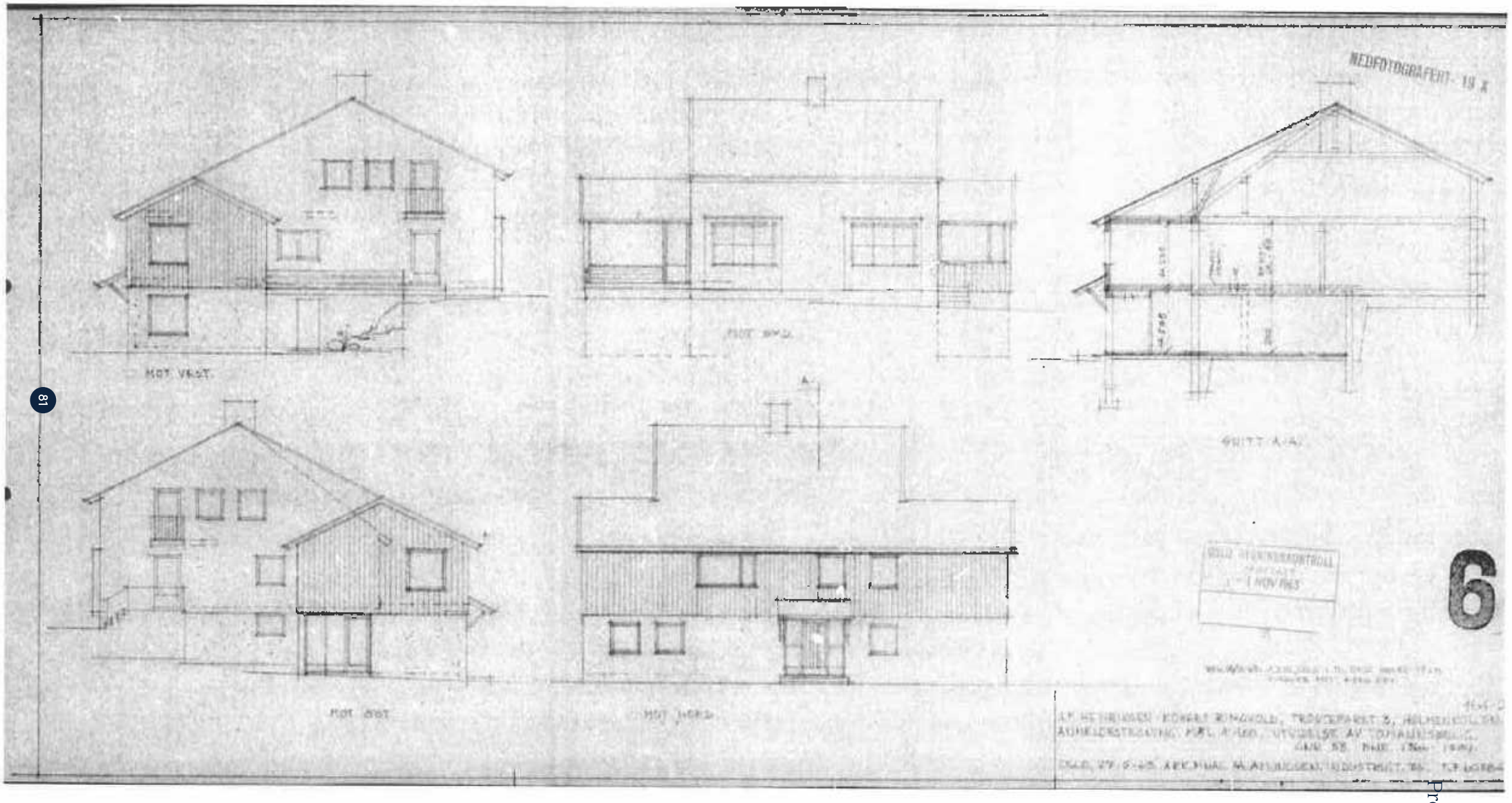
Oslo byplankontor, den 9/IV-1960.
for byplansjefen.

A.H. Bjørke
distriktsarkitekt.

AF HENRIKSEN R.LINGVOLD
SITUASJONSPLAN M. 1:1000 tilbygg til fritidsbolig
OSLO, 27-8-60. ARK. MNAL M. KRISTENSEN, IND AT 36.

Prospekt


PLAN KJELLER
PLAN 1 ETG.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 NOV 1963
5


MOT VEST
MOT ØST
MOT NORD
SNITT A-A
6

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200406848 (B) Trostefaret 37 - Oppføring nybygg garasje
Eiendom: 33/ 1366/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 80098839
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABES / MAG
Sone:

Saktype: 13. Melding (gml lov)

Byggested: TROSTEFARET 37
Poststed: 786 OSLO

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

Lovhjemmel: PBL86A, Mindre byggearbeid på bolfgelendom
Søkn.kateg.: 4
Søker: Anette D. Bruun/Stein Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Anette Bruun/Stein Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
7	E✓	15122011	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / RASU	J
6	V✓	15122011	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RASU	J
5	I✓	01122008	Makeskifte - Trostefaret 37	Anette Bruun/Stein Bru	AB / ABES / MAG	J
4	I✓	31082005	Uttalelse - Trostefaret 37	Hafslund Nett AS	PR / PTBE / MAG	J
3	UV	14072004	Gebyrskjema 2004		PR / PTBE / MAG	J
2	UV	14072004	Godkjent melding - TROSTEFARET 37	Anette Bruun/Stein Bru	PR / PTBE / MAG	J
1	I✓	20052004	Melding om tiltak,Trostefaret 37	Anette D. Bruun/Stein	PR / PTBE /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				28062004	28062004
00c Sak komplett	Marita Grande			13072004	13072004
09 Godkjent melding	Marita Grande			13072004	14072004
17a Beregne gebyr	Marita Grande			13072004	14072004
27 Behandle avfallsplan	Marita Grande			13072004	13072004
GAB - Vedtak	Bente Hansen			20072004	21072004
00e Sak trukket/utgått/Aaktuell	Vivi Larsen			21052008	21052008
00m Gebrestanse	Ramadan Sulejman				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anette Bruun/Stein Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

KOPI

14 JUL 2004

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406848-2 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROSTEFARET 37	Eiendom:	33/1366/0/0
Tiltakshaver:	Anette Bruun/Stein Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Søker:	Anette D. Bruun/Stein Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENT MELDING - TROSTEFARET 37

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om oppføring av garasje, datert 20.05.2004, mottatt 25.06.2004, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Melding
Det er søkt om oppføring av garasje, BYA for tiltaket er oppgitt å være 34 m^2.

Det foreligger skriftlig samtykke fra nabociendommene; Trostefaret 17, Trostefaret 33 og Trostefaret 39 for plassering av garasjen i nabogrense.

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan S-3273. Regulert tillat grad av utnyttelse på eiendommen er 12 %, men siden eiendommen er blitt delt før 01.01.1991 kan det gis tillatelse for å bebygge eiendommen med 160 m^2 BRA. Eiendommens utnyttelse er mer enn 12 % BYA, og det gis tillatelse for å bygge garasjen innenfor de 160 m^2 som er oppgitt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig sett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:
Tiltaket er i overensstemmelse med den plan- og bygningslovens § 74.2.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding. Avvikende plassering skal godkjennes av kommunen, jfr. § 25 i SAK

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

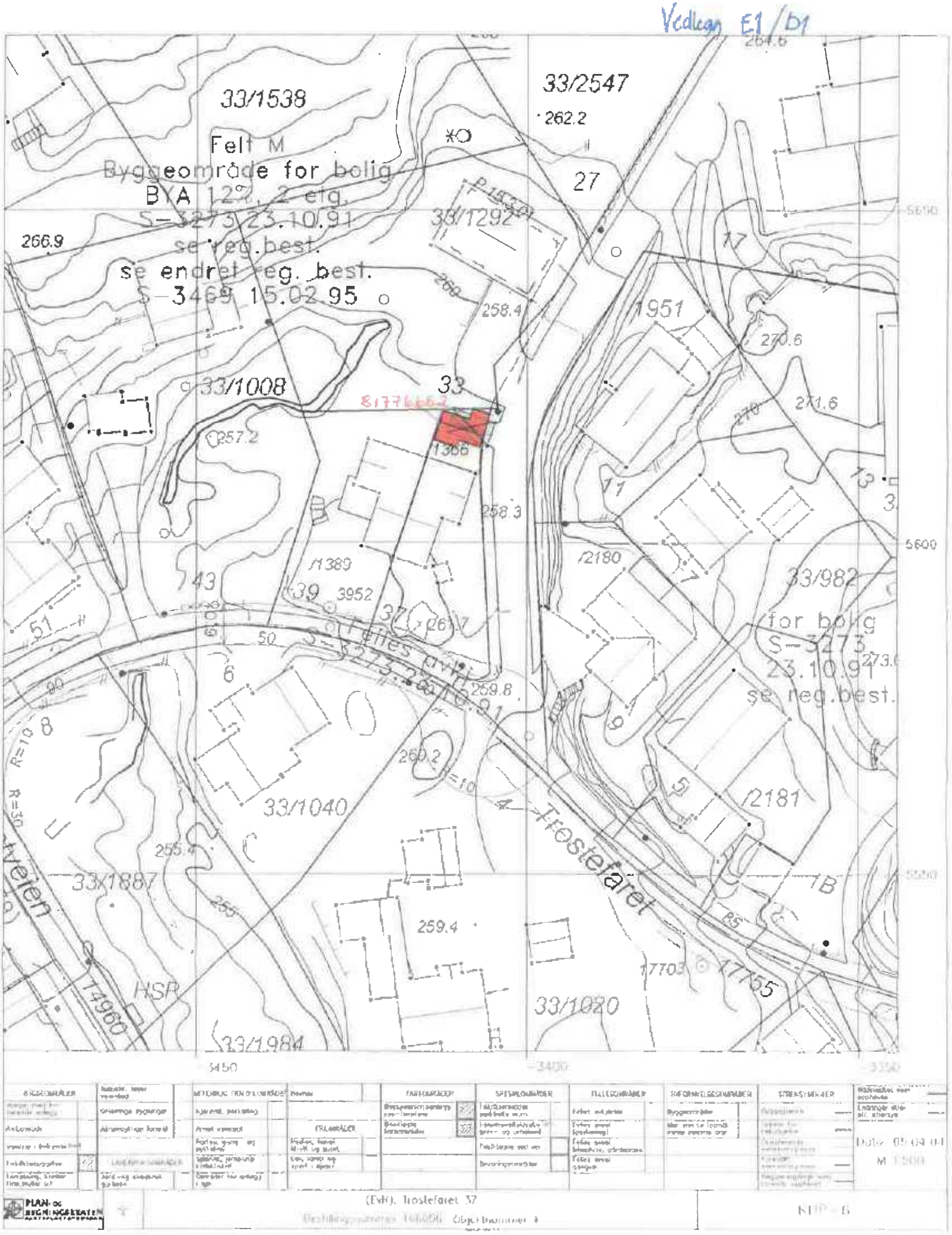
Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig sende inn ferdigmelding på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Skjema for ferdigmelding (NBR blankett nr 5167).

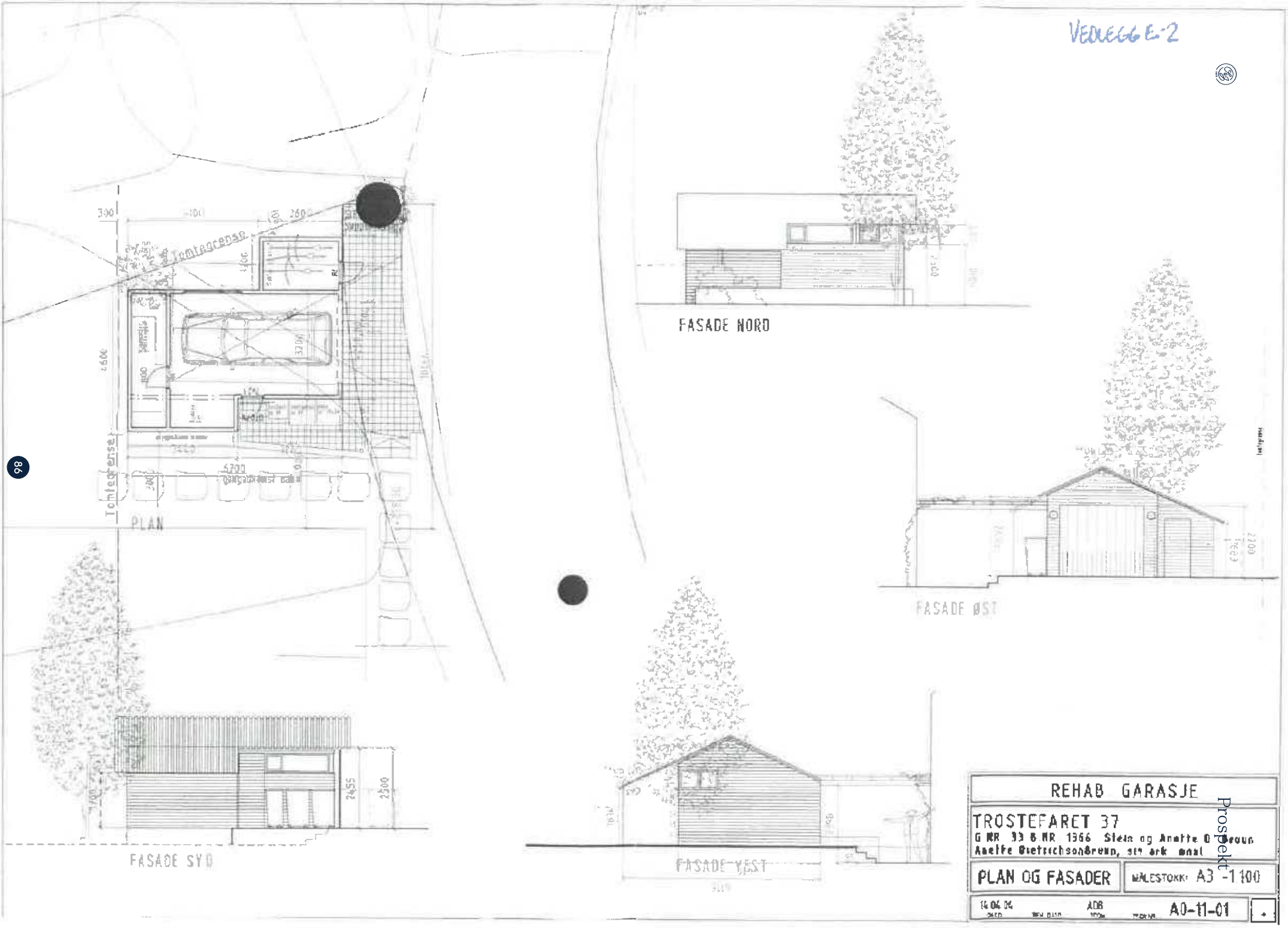
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari H Slagsvold
For avdelingsleder

Marita Grande
saksbehandler


Vedlegg E1/D1
33/1538
Felt M
Byggeområde for bolig
BYA 12%, 2 etg.
S-3273 23.10.91
se reg.best.
se endret reg.best.
S-3469 15.02.95
33/2547
262.2
27
33/1292
266.9
258.4
1951
270.6
271.6
33/1008
33
257.2
1388
258.3
1389
3952
43
39
37
2617
50
6
259.8
8
R=10
R=30
260.2
33/1040
255.4
33/1887
255
14960
HSR
259.4
Trostefaret
85
17703
17755
33/1020
33/1984
2180
33/982
for bolig
S-3273
23.10.91
se reg.best.
2181
7B
9
5
4
11
13
7
2
1
3450
3400
3350
5650
5600
5550
(Evt). Trostefaret 37
PLAN- OG INGENIØRKONTORET

VEDLEGG E-2



86

REHAB GARASJE

TROSTEFARET 37

G NR 33 B NR 1366 Stein og Anette O Braun

Anette Gretrechsonbraun, sit ark mnal

PLAN OG FASADER

MÅLESTOKK: A3 -1:100

14.04.26 ADB A0-11-01

Prospekt

Notat

Til: **Dato: 15-12-2011**

Fra:

Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200406848 – 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Trostefaret 37

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

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

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

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

Anette Dietrichson Bruun
Trostefaret 37
0786 Oslo

Plan og Bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

26.06.05

OPPFØRING AV GARASJE og CARPORT
TROSTEFARET 37- EIENDOM 33/1366 og 1389 se også saksnr. 200406776-2 og 200406848-2

Vi viser til tillatelse til riving av garasje – saksnummer 200406776-2 og godkjent melding om oppføring av garasje, saksnr. 200406848-2.

Det er nå ønske fra vår nabo i vår 2-mannsbolig om å oppføre garasje/carport samtidig som vi bygger vår garasje. Utformingen av garasjen må derfor nødvendigvis se litt annerledes ut enn i vår ~~søknad~~ godkjente melding.

Vi sendte inn 20.04.06 inn søknad som var delt i 3.
Vi fikk del 2 og 3 i retur- se saksnr. 200506600-2. Vi regner med at dere har beholdt del 1 med alle papirer og tegninger, men har ikke fått noe bekreftelse på dette. Del 1 omhandlet "Mindre endring avtomtegrense mellom 33/1366 og 33/1292. Vårt tomteareal (33/1366) forblir uendret. Eier av tomt 33/1389 kjøper 29m² tomt av eier av 33/1292."

1. Melding om oppføring av garasje for 33/1366 – samtykke fra naboer foreligger, og vedlegges, når det gjelder avstand til nabogrenser.
2. Melding om oppføring av carport for 33/1389 – samtykke fra naboer foreligger, og vedlegges, når det gjelder avstand til nabogrenser.

Vi håper PBE vil se alle disse sakene i sammenheng og se verdien av husstanden i Trostefaret 39 får sin egen biloppstillingsplass, som i dag fullstendig mangler.

Det står en lyktestolpe som eies av Hafslund Nett foran den delen av garasjen som vil bli carport.
Hafslund godkjenner at denne fjernes/flyttes. Se vedlegg J-02.

Med vennlig hilsen
Anette Dietrichson Bruun
Siv. Ark. MNAL
Anette Dietrichson Bruun
adb@ntorp.no
tlf.: 92022564

MOTTATT
26 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anette D.Bruun og Stein Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

Dato: 31 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511478-2 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROSTEFARET 37	Eiendom:	33/1366/0/0
Tiltakshaver:	Anette D.Bruun og Stein Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Søker:	Anette D.Bruun og Stein Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENT MELDING - TROSTEFARET 37

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om garasje og bod, datert 28.08.2005, mottatt 26.09.2005, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Melding
Meldingen omfatter oppføring av garasje og bod. BRA 30 m².
Garasjen utgjør del av bygning, som i tillegg inneholder carport og bod som skal benyttes av nabo i vest. Carport og bod meldes i egen sak, saksnr200511528. Hele bygningen plasseres over eiendomsgrensen til nabo i nord. Tiltaket er gjennomførbart fordi det foreligger skriftlig samtykke fra alle parter til plassering i og over eiendomsgrenser og på annens eiendom.

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til bolig i S-3273, vedtatt 23.10.1991.
Iflg reguleringsbestemmelsenes § 4 B kan det på tomter fradelt før 01.01.1991 tillates BRA 160 m².

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:
Tiltaket er godt tilpasset terreng og er i seg selv godt avstemt mht form, volum og materialbruk.

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

Avfall:
Avfallsplan ble godkjent 24.10.2005.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

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

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Skjema for ferdigmelding (NBR blankett 5167)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Anette D.Bruun og Stein Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

Dato: 30 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511478-5 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Kai Reaver | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROSTEFARET 37	Eiendom:	33/1366/0/0
Tiltakshaver:	Anette D.Bruun og Stein Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Søker:	Anette D.Bruun og Stein Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGMELDING MOTTATT - TROSTEFARET 37

Plan- og bygningsetaten har mottatt melding om ferdig arbeid fra tiltakshaver. Tiltaket gjelder oppføring av garasje. Vi bekrefter at saken nå er avsluttet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

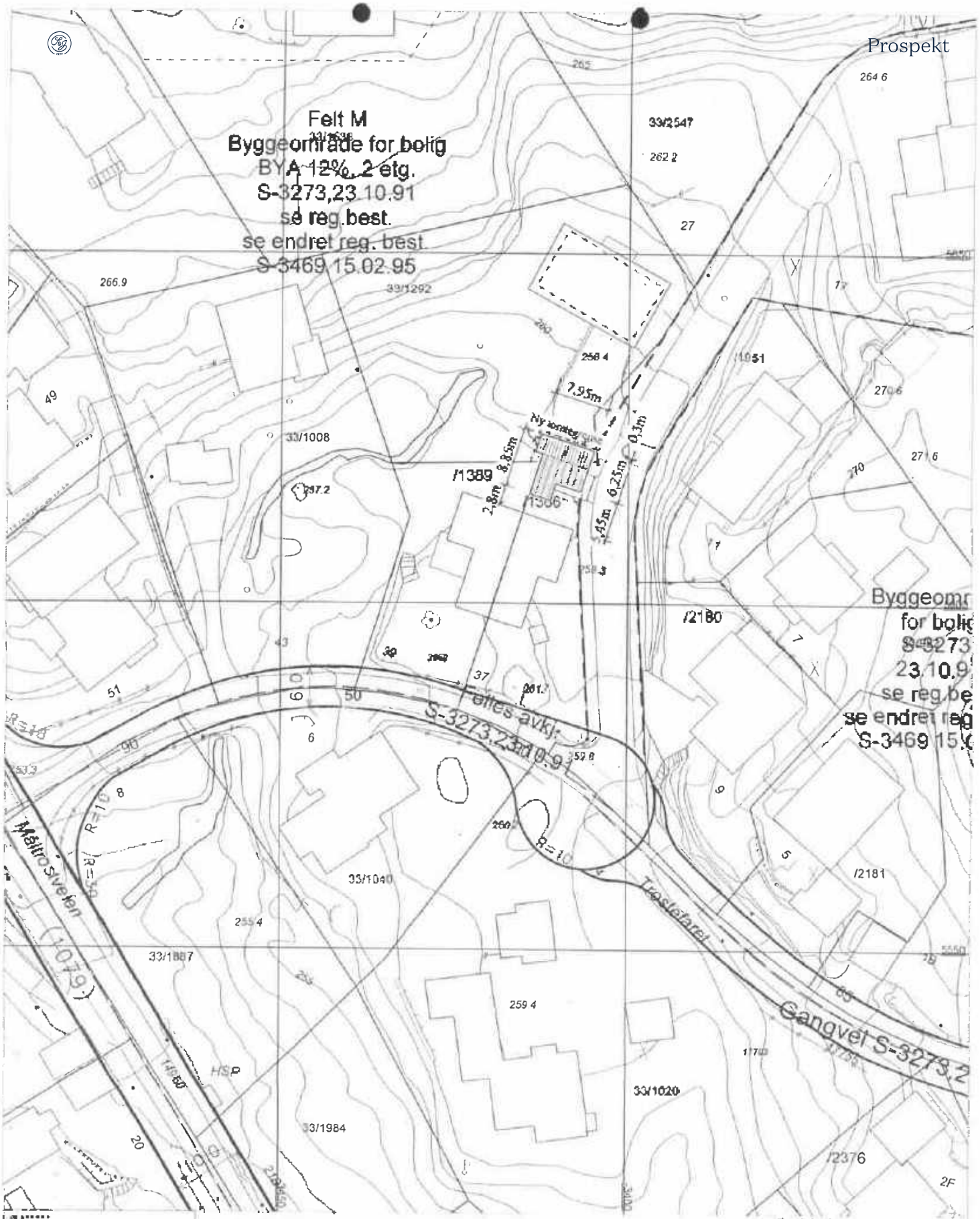
Kai Reaver
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer 533392

Referanse

Objektnummer 1

Bruker AKL

Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

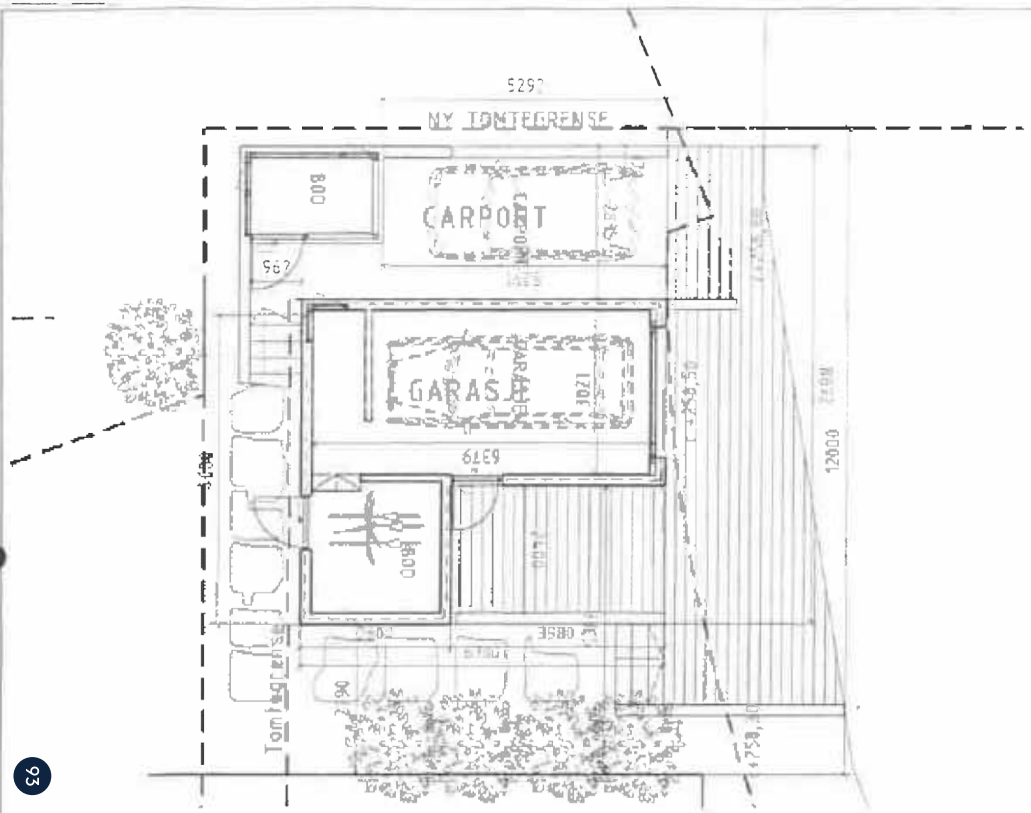
Revidert dato:

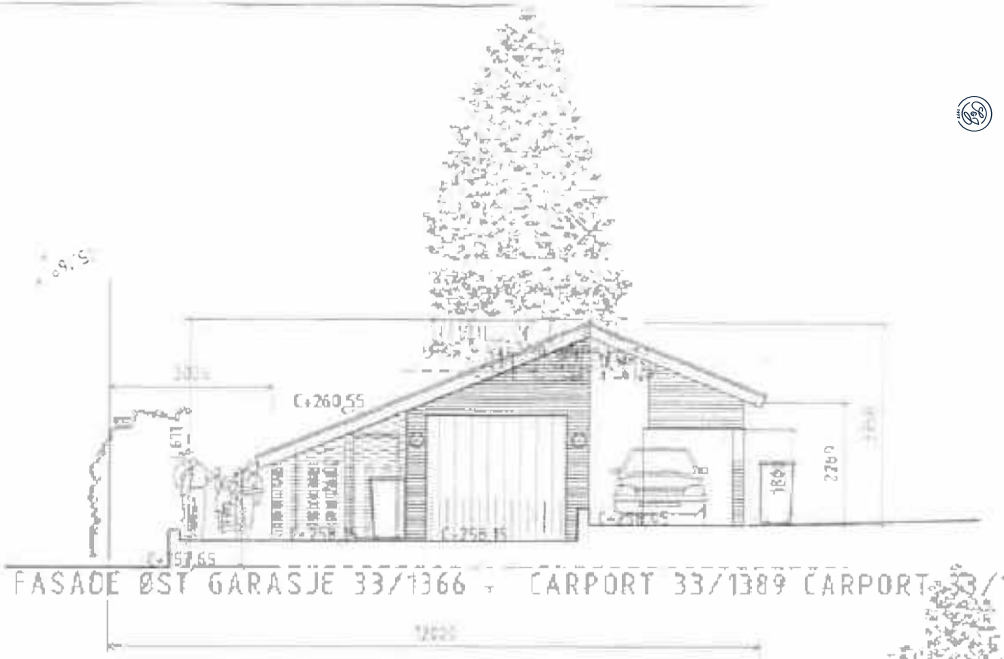
Målestokk 1:500

Dato 29.08.2006

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

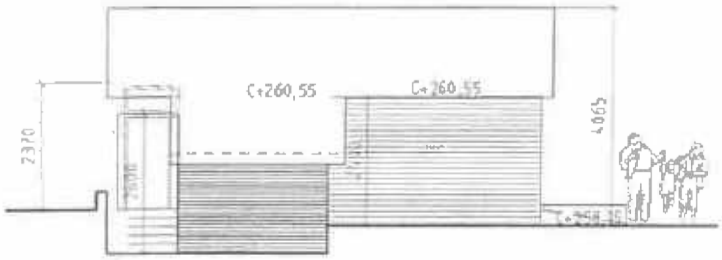




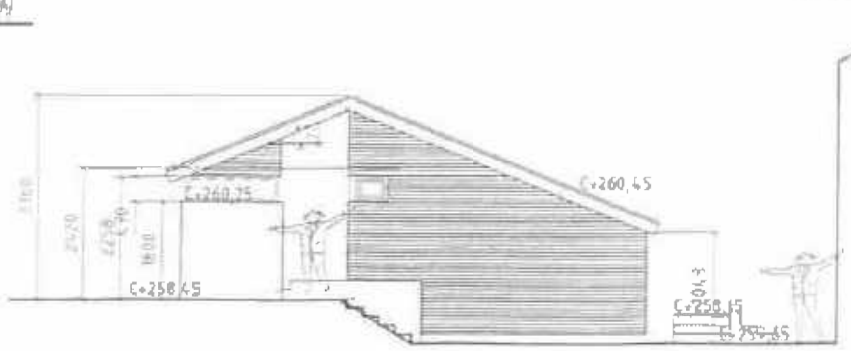
FASADE ØST GARASJE 33/1366 - CARPORT 33/1389 CARPORT 33/1389



FASADE NORD CARPORT 33/1389



FASADE SYD GARASJE 33/1366



FASADE VEST CARPORT 33/1389 - GARASJE 33/1366

NY GARASJE	
TROSTEFARET 37 G NR 33 B NR 1366 Stein og Anette D Pettersen Anette DietrichsonBruun, sør.ark mnal	
PLAN OG FASADER	MÅLESTOKK: A3 - 1:100
26.05.05	AOB A0-11-01

Prosjekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Dietrichson Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

Dato: 27.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113349-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROSTEFARET 37	Eiendom:	33/1366/0/0
Tiltakshaver:	Anette Dietrichson Bruun	Adresse:	trostefaret 37, 0786 OSLO
Søker:	Anette Dietrichson Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK - TROSTEFARET 37

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 22.09.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, og ansvarsretter.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende bad/vaskerom og WC.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan S-3273, vedtatt 23.10.1991. Endret reguleringsbestemmelse S-3469, vedtatt 15.02.1995.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan ny	Q-6	06.09.2011	1/8

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslokommune.no

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

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

Tiltakshaver godkjennes som selvbygger for hele arbeide (søker, prosjekterende og utførende)

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167:2010). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Mirjana Rakic
enhetsleder

Mohammud Hussein Aden
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Dietrichson Bruun
Trostefaret 37
0786 OSLO

Dato: 31.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201113349-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROSTEFARET 37	Eiendom:	33/1366/0/0
Tiltakshaver:	Anette Dietrichson Bruun	Adresse:	trostefaret 37, 0786 OSLO
Søker:	Anette Dietrichson Bruun	Adresse:	Trostefaret 37, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TROSTEFARET 37

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.07.2012.

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

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

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

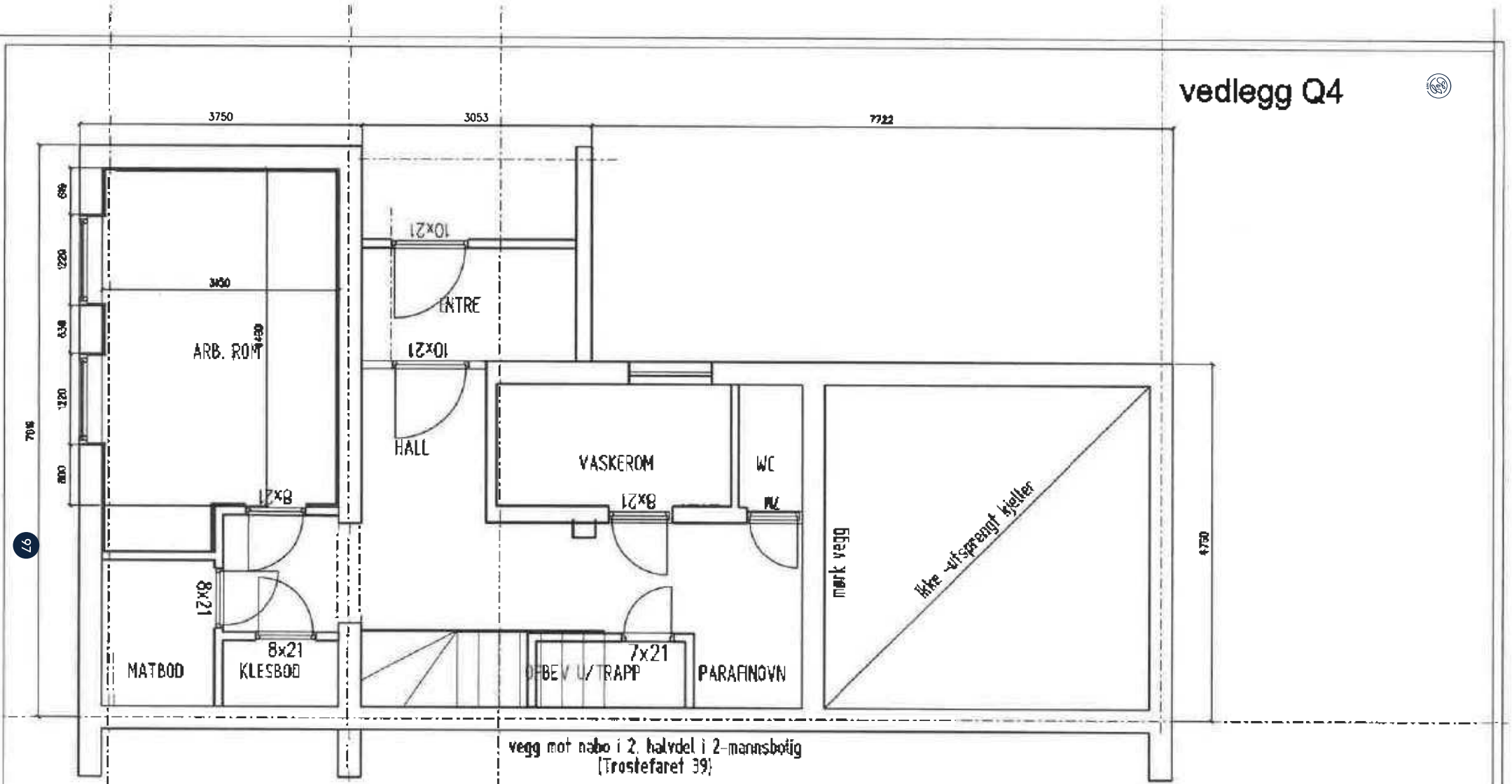
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:

vedlegg Q4

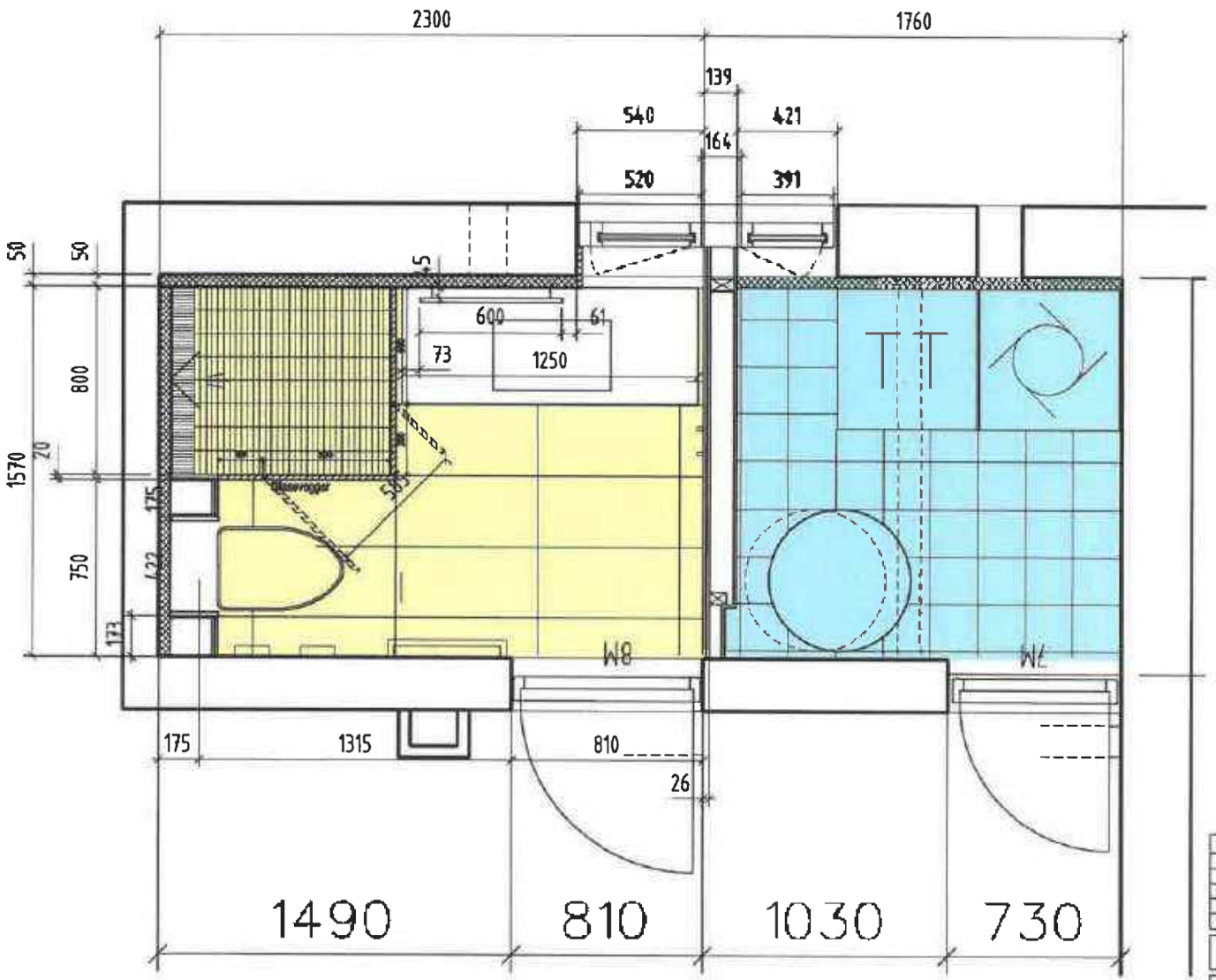


BYGGHERRE:

Trostefaret 37, plan sokkeletasje

Prospekt

Eksisterende plan 1/sokkeletasje



BYGGHERRE: Anette Dietrichson og Stein Bruun

Trosterlaret 37

Prospekt

ADB

5094750

Eksist. vaskerom
delt i bad og vaskerom

A-3701

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avstand til vei - søknad om dispensasjon

(Dispensasjon fra reguleringsplanen jfr. vegloven § 29)

NB ! Skjemaet kan ikke benyttes ved søknad om dispensasjon fra regulerte byggegrenser. Ved søknad vedrørende avstand til riksvei må uttalelse fra Statens vegvesen, Region Øst, foreligge.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Adresse	Type byggverk
	33	1365	Trosteføret 37	Frittliggende tak på lemmee

Det søkes om plassering av byggverk

[x] Avstand på 11,1m (meter) fra midt regulert Trosteføret (veinavn)

[ ] Byggeavstandstrekant på ____ x ____ (meter) (meter) mellom _____ (veinavn) og _____ (veinavn) (gjelder i veikryss)

[ ] **Målsatt plan på reguleringskart eller situasjonskart i ett eksemplar følger vedlagt (M=1:500)**

Dispensasjonen krever grunngitt søknad, begrunnelse gis eventuelt på eget ark.

Begrunnelse: Tiltaket er kun en endring av frittliggende tak. Denne har en upraktisk form og ønskes lenger og smalere, men med samme areal. Den siden av taket som ligger 11,1m fra midt vei, blir kun en levegg i tre med 2 punktfundamenter

Søker			Eier/hjemmelshaver		
Navn/foretak	Anette Dietrichson Bruun		Navn	Anette Dietrichson Bruun	
Adresse	Trosteføret 37		Adresse	Trosteføret 37	
Postnr, poststed	0786 Oslo	Telefon 92022564	Postnr, poststed	0786 Oslo	Telefon 92022564
Dato	19.06.16	Underskrift Anette D. Bruun	Dato	19.06.16	Underskrift Anette D. Bruun

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

[ ] **I medhold av pbl § 19 gis dispensasjon (gyldig i 3 år fra vedtaksdato) fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at ovennevnte byggverk kan plasseres inntil ____ m fra midt regulert _____**

[ ] **og med en byggeavstandstrekant på ____ m X ____ m mellom _____ og _____**

[ ] **Vedtaket er ikke gyldig før tinglyst midlertidighetserklæring foreligger**

[ ] **Dispensasjon innvilges ikke**

[ ] **Søknaden er unntatt for nabovarsling i medhold av pbl § 19-1**

Kommentarer: _____

Plan- og bygningsetaten

dato _____ arbeidsleder _____ saksbehandler _____

Orientering om klageadgang, se baksiden.
Det gjøres oppmerksom på at det kan gebyr for dispensasjonen

Vedlegg:
[ ] Målsatt plan som viser tiltakets plassering
[ ] Midlertidighetserklæring med orientering

Kopi:
[ ] Eier / hjemmelshaver
[ ] Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 Oslo

Versjon pr. 28.6.2010 PGR / IPE

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.plan.oslo.kommune.no

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

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

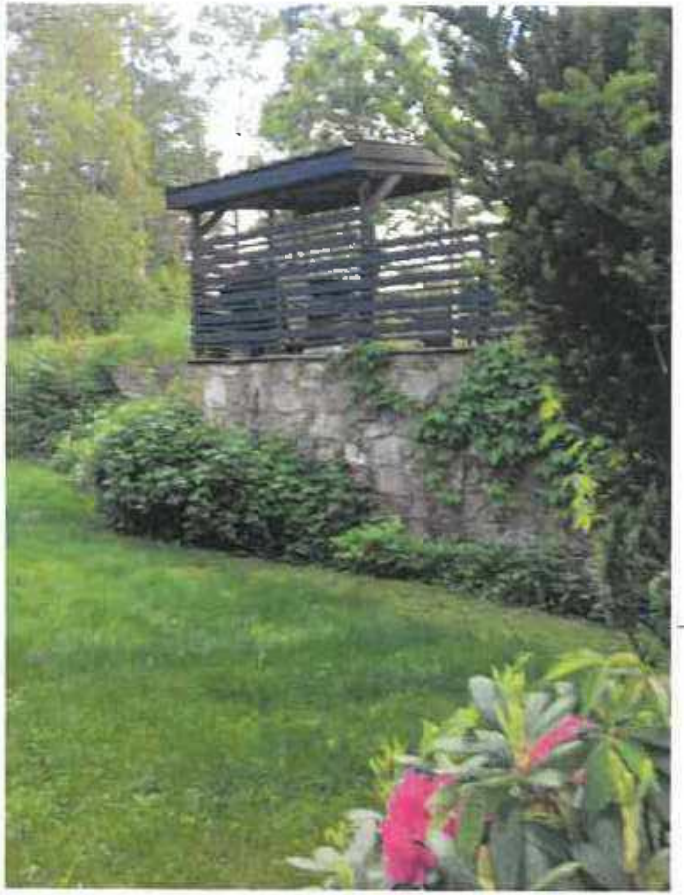
Vedlegg Q-01



Sett fra hagen nede og sydøst



Sett fra hagen oppe og vest



Sett fra hage nede og nordøst

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGN.	KONTR.

TROSTEFARET 37

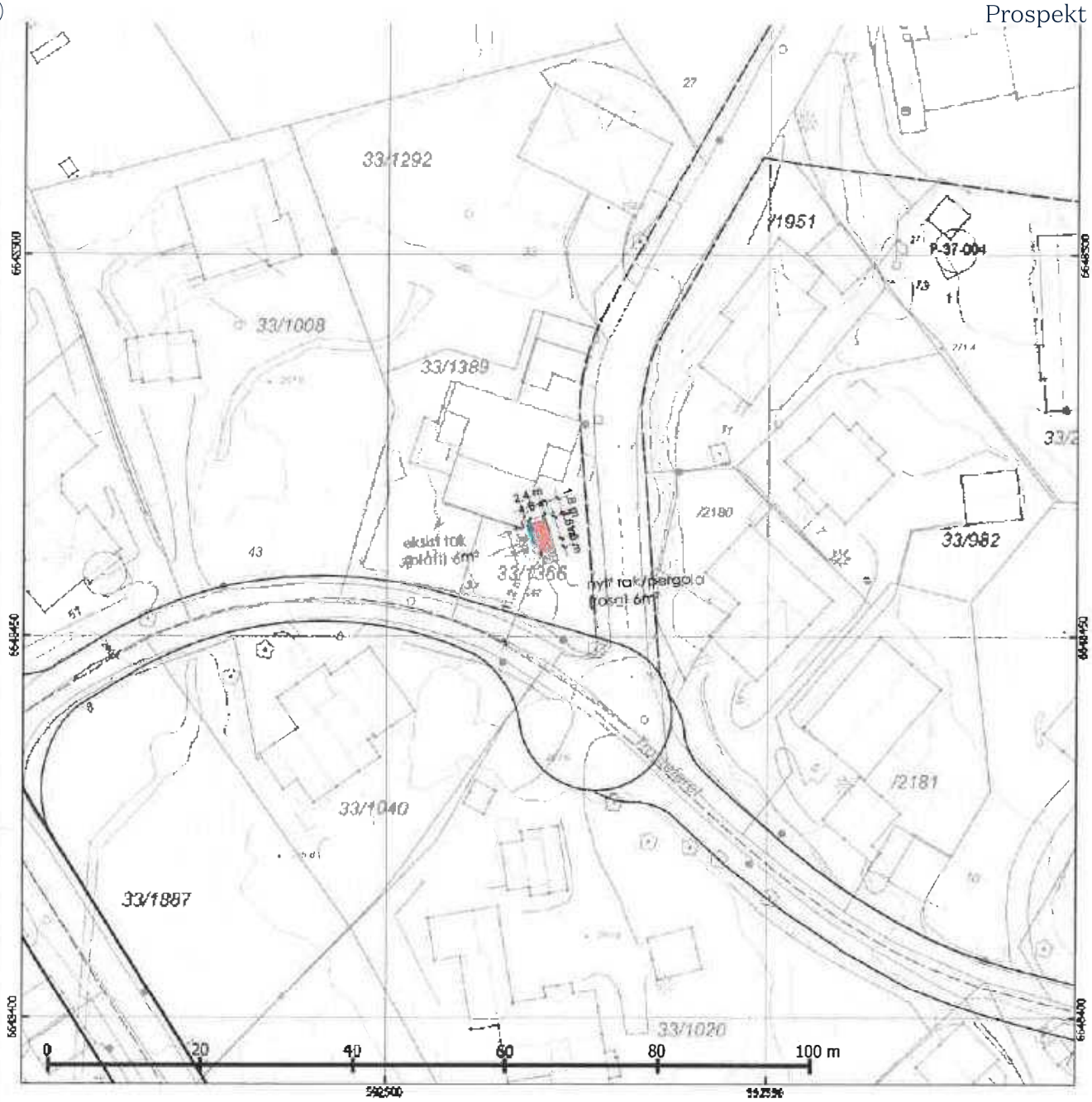
Dato:	07.09.17
Tegnet av:	adb
Kontrollert av:	adb
Ansvarlig:	adb
Prosjektnr.:	

Anette D.Braun, sivilark mnal 92022564
anette.d.braun@gmail.com

Bilder eksisterende situasjon

Tegn. nr.: A-01-03

Prospekt



Plan- og bygningsetaten	Adresse: TROSTEFARET 37		
Dato: 14.06.2017	Gnr/Bnr: 33/1366	Plott D/Best. nr: 56456 / 86337330	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse slik forenklingsdyene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye plan- og bygningslovens regelverk gjelder for de gjeldende arealer- og konsekvensutredningene. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for veiledning og eventuelt for å gjennomføre i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: es		Deres ref.:	
Målestokk: 1:500	Kartet er sammensatt for: Byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse: 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommuneplanen: KDP-17	Bestillerhjelp:
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat: A3			

D-01

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGN.	KONTR.
A	22.06.18	Fjernet mur		

Trostefaret 37

Målestokk:	1 : 500
Dato:	07.09.17
Tegnet av:	adb
Kontrollert av:	adb
Ansvarlig:	adb
Prosjekt nr.:	

Anette Dietrichson Brunn, siv. ark. mnal
Trostefaret 37, 0786 Oslo
92022564, post@arkitektbrunn.no

Situasjonsplan

Tegn. nr.:
A-01-01











Ny del terrasse

Terrasse 40m²

Spilevegg

Trinn ned til gresspleien

Overgang mellom fjell og terrasse tilpasses på stedet

Trapp tilpasses på stedet opptrinn <170mm, inntrinn 300m

4461

3500

500

1100

2120

3220

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	MÅ	SJEKK
A	22.06.18	Fjernet mur		

TROSTEFARET 37

Målestokk:	1 : 50
Dato:	07.09.17
Tegnet av:	ado
Kontrollert av:	ADO
Arkivkode:	ado
Prosjekt nr.:	

Arnstein D.Bruun, siv. ark mnal 92022564
arnstein.d.bruun@gmail.com

Plan av terrasse på øvre hage-nivå

Tegn. nr.: A-20-01

Prospekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANETTE DIETRICHSON BRUUN
TROSTEFARET 37
0786 OSLO

Dato: 04.07.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201809207-2 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreassen | Arkivkode: 610.1

Byggeplass:	TROSTEFARET 37	Eiendom:	33/1366/0/0
Tiltakshaver:	ANETTE DIETRICHSON BRUUN	Adresse:	TROSTEFARET 37, 0786 OSLO
Søker:	ANETTE DIETRICHSON BRUUN	Adresse:	TROSTEFARET 37, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tiltype	Tiltaksart:	Oppføring

Dispensasjon (utenom byggesak) - Trostefaret 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om dispensasjon fra vegloven § 29, mottatt 22.06.2018. Dispensasjonsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Dispensasjonen er gitt på grunnlag av de opplysningene du har oppgitt i søknaden. Vi gjør deg oppmerksom på at det også kan være andre forhold som gjør at tiltaket ikke kan gjennomføres.

Innholdet i søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon fra vegloven § 29 (avstand til vei) fordi tak/pergola skal plasseres 11,1 meter fra midt regulert Trostefaret. Det søkes om å ta ned eksisterende tak på 6 m² over terrasse.

Tiltaket er kun en endring av frittliggende tak. Denne har en upraktisk form og ønskes lengre og smalere. Areal blir det samme. Den siden av taket som ligger 11,1 meter fra midt vei, blir kun en levegg i tre med 2 punktfundamenter.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m.tilh.anlegg i reguleringsplan, S-3273, vedtatt *23.10.1991.*

Søkers redegjørelse
Vi viser til søkers redegjørelse i søknaden.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Plan- og bygningsetaten begrunnelse for å gi dispensasjon fra vegloven § 29
Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningslovens § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om avstand til vei
Tiltaket er i strid med vegloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Veglovens § 29 annet ledd angir minste byggeavstand til kommunal vei til 15 meter (målt fra midten av den regulerte veien).

Hensynet bak veglovens avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne plassering av en bygning til beboelse ned til 5 meter fra kanten av regulert vei. Tiltak som ikke er til beboelse kan plasseres enda nærmere enn 5 meter.

Vi vurderer at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet av veien eller miljøet på eiendommen. Tiltaket har også den avstanden fra veien som er vanlig i strøket. Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis. Dispensasjonen forutsetter at du har sendt inn den vedlagte midlertidighetserklæringen til Kartverket, og at de har tinglyst den.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29. Tiltaket kan plasseres 11,1 meter fra midten av Trostefaret.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809207			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-01-01	22.06.2018	1/4
Plan	A-20-01	22.06.2018	1/5

Husk at du må bruke dispensasjonen innen tre år
Det må være gitt tillatelse til tiltak innen tre år fra datoen på dette dispensasjonsvedtaket. Søknad om tillatelse må derfor være mottatt av Plan- og bygningsetaten i god tid før fristen på tre år

utløper. Hvis tiltaket i seg selv ikke er søknadspliktig, må du sette i gang byggearbeidene innen den samme fristen. Fristen kan ikke forlenges. Dette er hjemlet i pbl. § 21-9.

Dersom noen klager på dette vedtaket, begynner treårsfristen å løpe fra datoen for det endelige vedtaket i klagesaken.

Hvis du skal søke om tillatelse til tiltak senere, må du legge ved en kopi av dette vedtaket.

Klagefristen er 3 uker

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

Vedlegg:
Midlertidighetserklæring om byggverkets avstand til vei
Veiledning om tinglysning av midlertidighetserklæring

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

11 JUN 1956 6.270

Stempelmrk. Kr. 215- av
Kassert den 11/6 56.

S K J Ø T E

Undertegnede fru Borgny Lund , Haxthausensgt. 15 , Oslo , f. 8/10-04 , skjøter og overdrar til herr lektor Jakob Graf , Gamle Kjelsåsvei 25 , Oslo , herved min eiendom gnr. 33 bnr. 1292 i Oslo for en kjøpesom

kr.21.460.-

tjueentusenfirehundreogseksti 00/00 som er avgjort på omforenet måte.

Av kjøpekontrakt av 5 juni 1956 hitsettes:
"Eventuelle refusjonsutgifter for veg , vann og kloakk er selger uvedkommende. Kjøper har ansvaret for opparbeidelsen av adkomstveg , delvis alene og delvis sammen med eieren av gnr. 33 bnr. 1366 og gnr. 33 bnr.1368"

Oslo den 5 juni 1956.

Borgny Lund.

Jeg bekrefter herved at fru Borgny Lund har underskrevet skjøtet i mitt nærvær og at hun er over 21 år.

D.S.U.

Rett kopi bekreftes

Prospekt

Stempelmerke 5,-
Kassert 19/12-56 av
Byskriveren.

19 DEC 1956 15462

E R K L Æ R I N G

I anledning av et Oslo bygningssjef i medhold av bestemmelsene i bygningsforskriftenes kap. 19 § 5 har tillatt deling m. v. av eiendommen grn. 33, bnr. 1366-1368 som er bebygget med en 2 mannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til atkomst til annen del av eiendommen etter oppdelingen for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Hvis del av bygningen rives må felles pipeløp bli stående.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre klosettledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

6. Oslo vann- og klosettvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

7. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og klosettledninger samt den felles septiktank.

8. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

Oslo den, 18/12-1956.

Eier:

Skjöteinnehaver:

Rett kopi bekreftes

11 JAN 1957 38/1

Stempelavg. Kr. 5.-
Kassert den 11/1-57
Byskriveren

Serie 10#1

ERKLÆRING.

Ad. gnr.33, bnr. 1366, -1368 Holmenkollen i Aker distrikt.

Undertegnede eier av gnr. 33,bnr. 1366 -1368 erkjenner herved at den bakenforliggende eiendom, (i nord), gnr. 33,bnr. 1292 har brukerett til kjørbar atkomstvei over gnr.33,bnr. 1366 -1368 frem til Trostefaret.

Denne erklæring tinglyses for ~~min~~ vår regning og på fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33,bnr. 1366.-1368

Avlysning kan ikke finne sted uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 7/1-57

Borgny Lund O. Lund Hansen A.
hjemmelsinnehaver

27 FEB 1957 2311/113.

Erklæring.

Undertegnede fru Borgny Lund, f. 8/4 1904, Nitroglyserin Compagniet og Jakob Graf, f. 20/10 1913, er som eiere av henholdsvis gnr. 33, bnr. 1389, bnr. 1366 og 1292, alle i Aker, Oslo, i tilknytning til erklæring av 7. januar 1957 avgitt av fru Borgny Lund og O. Meyer Hansen, tinglyst 11.1.1957, blitt enige om følgende:

Omkostningene vedrörende det fremtidige vedlikehold av den felles atkomstveg deles i 3 like deler mellom eierne av ovennevnte parseller. For eieren av bnr. 1292's vedkommende forfaller forpliktelsen först ved bebyggelse av parsellen. Opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av den del av atkomstvegen som bare skal brukes av eieren av bnr. 1292 påhviler ham alene.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på de ovennevnte tre bruksnommere. -

Oslo, den 10. februar 1957.

Borgny.Lund.(sign) Jakob Graf (sign)

Nitroglycerin Compagniet

Til vitterlighet: Til vitterlighet:

Johan Lakshoel (sign) J.H.Störe (sign) Kj. Greftegreff (sign)
o.r.sakförer. B. Krogh Johanssen (sign

Til vitterlighet:

Fritjof Holm (sign.) Kj.Foss (sign.)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Rett avskrift:
Birger Lysbakken
HØYESTERETTSADVOKAT
BIRGER LYSBAKKEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/7768/105
Uthentet 2023-10-02 10:24
Prospekt

Erklæring
vedrørende

17 JUNI 1964
7768

Gnr. 33 bnr. 1366, Trostefaret 3 b.
Eiendom

Garasje.
Arbeidets art

64/1103
Byggesaks nr.

Den 8/6-64 har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forpliktes seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 8/6 - 1964.

L. Lieroth
Byggherrens underskrift.

L. Lieroth
Skjønnsmannens underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

2000 - B. A. - 9-60.

T.nr. 2 = Trostefaret 37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25

Stempelmrk. Kr. 390.-
Resnert den 15/2-65
Byskr.

2054/57

15 FEB. 1965

Avsk. ... med bekreftelse a.b.

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1964 den 7. september holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.
Murmester Olaf Müller Ellefsen.
Arkitekt Knut Knutsen.
Arkitekt Ernst Torp - varamann for murmester Erik B. Hansen.
Inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte på Holmenkollen Restaurant, Holmenkollveien 119, foretokes:

Sak nr. 27/1962: Forsøkstakst vedrørende grunn til Voksenlia understasjon (transformator).

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r.advokat Harald Rømcke, overingeniør Lowzow (Oslo Lysverker) og ingeniør Hall (Byplankontoret).

De saksøkte påroptes og møtte således:
2 - Siviløkonom Robert Ringvold v/h.r.advokat Ole Bøhn og personlig.
3 - Overlærer Jakob Graf - møtte ikke.
4 - Fru Gudrun Ultveit sammen med sin mann Ingvar Ultveit.
6 - Karl Johannessens dødsbo v/sønnen Jørgen Bjarne Johannessen.

Det bemerkes at for saksøkte nr. 1 - frk. Elinor Rivertz - og saksøkte nr. 5 - Arve Klungseth - er saken hevet ved kjennelse av 26.8. 1964, idet minnelig Dok.16. ordning er inngått mellom Oslo kommune og de nevnte saksøkte.

Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjonens sammensetning.

Formannen fremla sakens dokumenter.

Advokat Rømcke redegjorde for saken. Han
" 17 fremla: Oppgave over tinglyste eiendomssalg i Aker i
" 18 årene 1956 - 1961 og do. i årene 1962 og 1963.

Han ba skjønnet fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

Advokat Bøhn fremstillet saken for sin part. Han nedla påstand som nevnt i dok. 2.

Retten og partene foretok i fellesskap befaring av ekspropriasjonsområdet. Her møtte også ingeniør Georg Olsen fra Oslo Lysverker, byggeleder ved transformatorstasjonen. Partene foretok påvisninger og fremkom med bemerkninger. Etter avsluttet befaring ble forhandlingene fortsatt innendørs.

Advokat Rømcke hadde ordet. Han ba tilført som alminnelig skjønnsforutsetning at veianlegget inklusive skråninger ikke beslaglegger grunn utenom de områder som tas til eiendom.

Han ba videre tilført at ekspropriasjonserstatningen blir å forrente fra 7.6. 1963, idet skjønnskommisjonen anmodes om å fastsette rentefoten.

Vedrørende t.nr. 2 opplyste han at Oslo Lysverker vil oppføre og vedlikeholde port over den nye vei ved utløpet i Trostefaret. Han ba videre fastsatt erstatning til grunneieren for forlengelse av hans gjerde langs Trostefaret frem til porten.

Det oppstilles videre som en skjønnsforutsetning at t.nr. 2 og t.nr. 3 og videre eiendommen gnr. 33, bnr. 1389 gis rett til bruk av den nye vei som kjøreadkomst til eiendommene. Oslo Lysverker har vedlikeholdet av veien sommer og vinter og bekoster dette. Parkering i veien er ikke tillatt.

Vedrørende t.nr. 2 opplyste han videre at Oslo Lysverker har anlagt en 9" drensledning fra laveste punkt på veien til bekken vestenfor. Det vil her ytterligere bli laget et sluk for oppsamling av overvann.

Advokat Bøhn hadde ordet vedr. t.nr. 2.

Vedr. t.nr. 3 bemerket Rømcke under henvisning til tidligere protokollasjon om rett til bruk av den nye vei at grunneierens tidligere rett til fremkomst over fremmed grunn dermed er avløst.

Vedr. t.nr. 4 hadde Ingvar Ultveit ordet. Rømcke ba oppstillet for dette takstnummer den samme skjønnsforutsetning vedr. bruk av den nye vei som foran oppstillet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

for t.nr. 2 m.fl. eiendommer.

Vedr. t.nr. 6 opplyste Rømcke at ekspropriasjon av grunn til eiendom innskrenkes til å gjelde:
1) De på kartet angitte 117.1 m2 +
2) et trekantformet område som i sydvest begrenses iflg. ekspropriasjonskartet, i øst av en nord-sydgående linje i fjellfoten og dennes forlengelse og mot nord av en rett linje som fremkommer ved forlengelse av ekspropriasjonsgrensen vestenfor. Oppmålingsvesenet vil levere arealoppgave. Eiendommen vil bli tillagt et område på 15.5 m2 fra bnr. 1007, angitt med skravur på kartet. Dette areal bes derfor taksert.

Det eksproprieres videre på denne eiendom rett til fremføring av fordelingskabler i nordøstlig retning frem til veikrysset Lillevannsveien - Harestien. Han henviste til kart, tegning A 1908 datert 31.3. og 2.4. 1964 som fremlas. I en bredde av 4 meter tillates kabeltraséen normalt ikke overbygget. Dog kan slik overbygging skje med anordning av en overdekning som gir minst 2 meters arbeidshøyde og mulighet for fremkomst til ledningen.

Dok. 19.

Det forbeholdes Oslo Lysverker rett til å utføre nødvendige gravningsarbeider for anlegg, drift og vedlikehold av kablene. Etter hvert arbeide vil terrenget såvidt mulig bli ført tilbake i den tidligere tilstand. Skade ved anlegget bes erstattet ved nærværende skjønn. Skade og ulempe ved mulig fremtidig gravning blir i tilfelle å erstatte senere.

Vedr. t.nr. 6 hadde Jørgen Johannessen ordet.

Ingeniør Hall hadde ordet til en bemerkning vedr. t.nr. 4.

Etter forslag fra overingeniør Lowzow foretok så retten i fellesskap med partene en befaring av eiendommen Carl Kjeldsens vei nr. 8, hvor Oslo Lysverker har oppført Kringsjå transformatorstasjon. Denne stasjon er i full drift og antokes å kunne danne et sammenligningsgrunnlag ved bedømmelsen av de eventuelle støyvirkninger for naboeiendommene fra den stasjon som er under ferdigbygging ved

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

ekspropriasjonsområdet i nærværende sak. Man foretok også befaring av de nærmeste omgivelser til stasjonen på Kringsjå. Partene hadde anledning til å uttale seg.

Saken ble deretter opptatt til skjønn. Rådslagningsmøte ble berammet til onsdag 16. september 1964 kl. 14 på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1964 den 25. september holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgt. 27.

I sak nr. 27/1962: Forsøkstakst vedr. grunn til Voksenlia understasjon (transformator),
ble det - etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører - avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Oslo byplanråd vedtok 8.5. 1962 reguleringsog bebyggelsesplan for transformatorstasjon med adkomstvei og kabeltrasé på gnr. 33, bnr. 1007 m.fl., Voksenlia.

Med hjemmel i dette reguleringsvedtak fremmet Oslo kommune ved kommuneadvokaten 15.10. 1962 begjæring om forsøks-ekspropriasjonsskjønn overfor de seks berørte grunneiere.

Kort etter - nemlig 8.11. 1962 - ble reguleringsplanen vedtatt av Oslo bystyre og deretter - 27.11. 1962 - stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Under sakens gang har kommunen inngått minnelig overenskomst med to av de saksøkte grunneiere, nemlig saksøkte nr. 1, eieren av gnr. 33, bnr. 982 og 1377, frøken Elinor Rivertz, og saksøkte nr. 5, eieren av gnr. 33, bnr. 1007 (den eiendom hvor selve transformatorstasjonen ifølge reguleringen skulle oppføres) disponent Arve Klungseth. For disse to parters vedkommende ble saken derfor hevet ved kommisjonens kjennelse av 26.8. 1964.

For de resterende saksøktes vedkommende, t.nr. 2, 3, 4 og 6 ble saken fremmet ved hovedforhandling og befaring avholdt 7.9. 1964, jfr. foranstående utskrift av rettsboken. Forsåvidt angår t.nr. 2, 3 og 4 dreier ekspropriasjonen seg i det vesentlige om arealer nødvendige

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

for den regulerte adkomstvei til transformatorstasjonen. For t.nr. 6's vedkommende gjelder ekspropriasjonen delvis areal for adkomstveien og delvis nødvendige rettigheter for anlegg av kabeltrasé over eiendommen.

Grunneierne har under saksforberedelsen gitt samtykke til at Oslo Lysverker påbegynte arbeidet på ekspropriasjonsarealene før skjønnet ble avholdt. Da befaringen fant sted, var transformatorstasjonen på det nærmeste helt ferdigbygget på gnr. 33, bnr. 1007, og adkomstveien fra Trostefaret inn til transformatorstasjonen også så å si helt ferdig anlagt. Kommuneadvokaten har i denne forbindelse tilført rettsboken at ekspropriasjonserstatningen blir å forrente fra 7.6. 1963.

Skjønnskommisjonen fastsetter rentefoten til 5%.

Grunn for adkomstveien eksproprieres i et belte i - stort sett - 8 meters bredde. Dette belte er da forutsatt å inneholde både grunn for veien og de nødvendige veiskråninger. Som følge herav vil det ikke bli beslaglagt noen grunn utenom de områder som tas til eiendom.

Veien vil fra dens utmunning i Trostefaret bli å anse som en privat adkomstvei til transformatorstasjonen, og vil derfor ikke ligge åpen for alminnelig ferdsel. Oslo Lysverker har vedlikeholdet av veien sommer og vinter, og bekoster dette vedlikehold. Parkering i veien vil ikke være tillatt.

Imidlertid er det oppstillet som skjønnsforutsetning at eiendommene under t.nr. 2, gnr. 33, bnr.1366, t.nr. 3, gnr. 33, bnr. 1292, t.nr. 4, gnr. 33, bnr. 1021 + 1030 samt naboeiendommen til t.nr. 2, gnr. 33, bnr. 1389 (som ikke er innstevnet i saken) samtlige skal ha rett til bruk av den nye vei som kjøreadkomst til eiendommene, uten derfor å måtte betale noe vederlag for anlegget eller opparbeidelsen av veien. For t.nr. 3's vedkommende betinger denne veirettighet hel og full avløsning av tidligere tinglyst rettighet for denne eiendom til kjørbar adkomstvei over t.nr. 2 og t.nr. 1.

Med hensyn til mulige generende virkninger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

for de saksøktes gjenværende eiendommer av den fremtidige drift av transformatorstasjonen, er det oppstillet som skjønnsforutsetning at spørsmålet om innvirkning på mottagerforholdene for radio og fjernsyn holdes utenfor nærværende skjønn.

De saksøkte har gjort gjeldende krav på ulempeserstatning for generende støyvirkning av transformatorstasjonen, når denne kommer i drift. De har hevdet at driften av stasjonen i dette villastrøk på grunn av den påregnelige støyvirkning (i det minste en jevn og uavbrutt, summende maskin-dur) vil betinge et kjøpelyte for deres resteiendommer.

Skjønnskommisjonen finner ikke at det tilstrekkelige grunnlag foreligger for tiden til nå i dette skjønn å treffe avgjørelse av dette erstatningskrav. Driften er ennå ikke igangsatt i den oppførte stasjon. Skjønnskommisjonen har ikke hatt noen anledning til å bedømme hvorvidt driften medfører ulemper av en slik art at det kan bli tale om å tilkjenne erstatning på dette grunnlag. Hertil kommer at terrengformasjonene er slik på dette sted at det meget vel kan tenkes at eventuell støyvirkning vil arte seg helt forskjellig for de enkelte naboeiendommer.

På dette grunnlag finner skjønnskommisjonen derfor for tiden ikke å kunne ta dette spesielle ulempeserstatningskrav opp til avgjørelse. Det samme gjelder eventuelle fremtidige ulemper ved sterkstrømsanlegget, som muligens - eller muligens ikke - vil kunne medføre nødvendighet av utskiftning av lyspærer i de omliggende boliger. Det henvises i denne forbindelse til avgjørelser i Rettstidende 1948 s. 907 og 1960 s. 59.

Om denne henskytning av disse spesielle erstatningsspørsmål til et eventuelt senere skjønn er det enstemmighet i Skjønnskommisjonen.

Om et annet spørsmål vedrørende ulempeserstatning er det derimot dissens innen kommisjonen. Et flertall, Müller Ellefsen, Knutsen og Torp er av den oppfatning at de saksøkte nr. 4 og 6 har et rimelig krav på erstatning for den måte hvorpå deres naboeiendom, gnr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

33, bnr. 1007 er bebygget. Utformingen og plaseringen av transformatorstasjonen er etter deres oppfatning så skjemmende og gjennomført på en slik måte at det bevirker reduksjon i verdien av de saksøkte nr. 4 og 6's eiendommer, med andre ord medfører et kjøpelyte for disse eiendommer.

Flertallet antar imidlertid at vurderingen av selve størrelsen av det erstatningsbeløp som på dette grunn lag bør bli å tilkjenne de nevnte to saksøkte grunneiere, må utstå til et tidspunkt etter at anlegget av transformatorstasjonen er helt ferdig, altså i likhet med hva der ovenfor er bestemt angående de spesielle ulemper for radio, fjernsyn m.v.

Mindretallet, kommisjonens formann og Halvorsen, er ikke enige i at det i denne sak er grunnlag for å tilkjenne de saksøkte nr. 4 og 6 en erstatning som omhandlet av flertallet. I det øyeblikk fastsettelse av selve erstatningens størrelse er utsatt til et senere skjønn, finner mindretallet seg på det nuværende tidspunkt ikke beføyet til nærmere å begrunne sitt standpunkt. Mindretallet forbeholder seg adgang til sådan nærmere begrunnelse ved det eventuelle tilleggsskjønn.

Forsåvidt angår de enkelte eiendommer fastsettes:

T.nr. 2 - gnr. 33, bnr. 1366 - Robert Ringvold.

1) 177.6 m2 grunn takseres - som tilliggende forlengst ferdig bebygget villatomt med vei, vann og kloakk - til kr. 35.- pr. m2.
2) Erstatning for forlengelse av eksisterende gjerde frem til den port som Oslo Lysverker skal oppføre ved adkomstveiens utløp i Trostefaret - kr. 500.-.
3) Ulempeserstatning for beskjæring av eiendommen (av eiendommens på forhånd sterkt begrensede areal, 680.7 m2, tas ved ekspropriasjonen ca. en fjerdedel) - kr. 3.000.-.

Skjønnskommisjonen har ved ansettelsen av dette erstatningsbeløp hatt for øye at eiendommen fra tidligere av var beheftet med tinglyst rett for t.nr. 3 til kjørbar adkomstvei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

over eiendommen. Naboeiendommen mot vest, gnr. 33, bnr. 1389, er oppgitt å være sikret adgang til kjøreadkomst inn fra Lysverkets adkomstvei mellom våningshuset på bnr. 1366 og den på denne eiendom nyoppførte garasje.

4) Erstatning for ulemper under anleggsarbeidet kr. 2.000.-.

5) Oslo Lysverker anordner på veiens laveste punkt et sluk for oppsamling av overvann.

T.nr. 3 - gnr. 33, bnr. 1292 - Jakob Graf.

1) 6.5 m2 + 0.9 m2, tilsammen 7.4 m2 grunn takseres på grunnlag av råtomtpris til kr. 15.- pr. m2.

2) Denne eiendoms veirett over t.nr. 2 i henhold til tinglyst erklæring er i sin helhet avløst ved den rett til bruk av transformatorstasjonens adkomstvei som ved de oppstilte skjønnsforutsetninger er sikret eiendommen.

T.nr. 4 - gnr. 33, bnr. 1021 + 1030. Fru Gudrun Ultveit.

1) 421.3 m2 grunn takseres til kr. 15.- pr. m2, Skjønnskommisjonen finner også for denne eiendoms vedkommende å burde legge råtomtpris til grunn ved takseringen, hensett til ekspropriasjonsområdets beliggenhet ved eiendomsgrensen og på eiendommens laveste punkt.

2) Erstatning for ulemper under anleggsarbeidet, heri inkludert utgifter til å bringe kjøkkenhaven i bedre stand - kr. 2.000.-.

3) Skjønnskommisjonen finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for tap av mulighet for utparsellering av resteiendom. Eiendommens samlede areal før ekspropriasjonen er 4.651 m2. Ved ekspropriasjonen fragår noe mindre enn en tiendedel av dette areal, som på forhånd ikke var så stort at det etter de gjeldende vedtekter for strøket ville gitt umiddelbar anledning til oppdeling i to tomter. Det ligger på forhånd to selvstendige bolighus på eiendommen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

T.nr. 6 - gnr. 33, bnr. 1042 - Karl Johannessens dødsbo.

1) 117.1 m2 og
71.9 " (jfr. Oppmålingsvesenets skriv med vedlagt kart datert 15.9. 1964, sakens dok. 20)

tils. 189.0 m2 takseres til kr. 15.- pr. m2 på grunnlag av råtomtpris, jfr. bemerkninger under t.nr. 4, punkt 1.

2) Erstatning for rett til kabelfremføring over resteiendommen, jfr. kommuneadvokatens tilførsel til rettsboken, side 4 - 5 foran og for anlegg av kabelgrøften - kr. 15.000.-.

I henhold til begjæring takseres videre et avskåret areal av gnr. 33, bnr. 1007, atort 15,5 m2 til kr. 15.- pr. m2.

Renter.

Av de fastsatte erstatningsløp for avståelse av grunn fra samtlige foran nevnte takstnumre betaler Oslo kommune 5% rente p.a. fra 7.6. 1963 til betaling skjer.

---oOo---

Deretter avsas sådan

FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under t.nr. 2, 3, 4 og 6 takserte grunnarealer mot å betale - eventuelt deponere - de for hvert enkelt takstnummer fastsatte erstatningsbeløp.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av dette skjønn.

---oOo---

I erstatning for utgifter til juridisk bistand betaler Oslo kommune til eierne av t.nr. 2 og t.nr. 4 - begge ved h.r.advokat Ole Bøhn - kr. 1.400.- innen 14 dager fra forkynning av skjønnet.

---oOo---

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2054/105
Uthentet 2023-10-02 10:25
Prospekt

Samtlige avgjørelser i skjønnet og kjennelsen er enstemmige, unntatt det ene punkt hvor det spesielt er opplyst at dissens har foreligget.

Rettsboken ble opplest.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen.
(s.)

Olaf Müller Ellefsen. (s.) Ernst Torp. (s.) Kaare Halvorsen. (s.)

Knut Knutsen.
(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

3394/3403

9 MARS 1968

VERDI KR. 100,-

FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 26/5-1967 for overtagelse av Trostefaret mellom Hillevamnsveien og Måltrostveien ca. 270 l.m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 19. januar 1968.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Prospekt

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
33	977		Bent Erik Bredal.
"	982		
"	~~1003~~		~~Signe Borge.~~
"	1008		Hans Gabriel Finne
"	1020		Marie Piene
"	1037		Kerry Halvorsen Dag Wilhelm Halvorsen
"	1040		Philip Søderblom
"	1043		Erik Tanderø
"	1366		Robert Ringvold
"	1386		[signature]
"	1389		Asbjørn Henriksen S. Falkenberg.
"	1438		Anne Louise von der Lippe

Avskriftens riktighet bekreftes:

K.E.B.

STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/287853/200
Uthentet 2023-10-02 10:25

0IN102
Pg: 16/12
utto

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsen
0247 OSLO
Org.nr: 990 469 105

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 287853 Tinglyst: 22.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Stein Erik J. Bruun, Anette D. Bruun
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier av eiendom gårdsnummer 33 og bruksnummer 1366 i Oslo kommune, med eiendomsadresse: Trostefaret, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart:
Trasélengde ca. 16 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 0,8 meter
Grøftedybde ca. 1,0 meter

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet slik at det ser ut som det gjorde før arbeidene ble satt i gang.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 1 000,- til Grunneiers kontonr

.....7626.13.72299.....

Erstatningsbeløpet utbetales til Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Eventuell utbedring/erstatning etter dette pkt 3.2 kommer i tillegg til engangserstatningen som fremgår av pkt 3.1 ovenfor. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

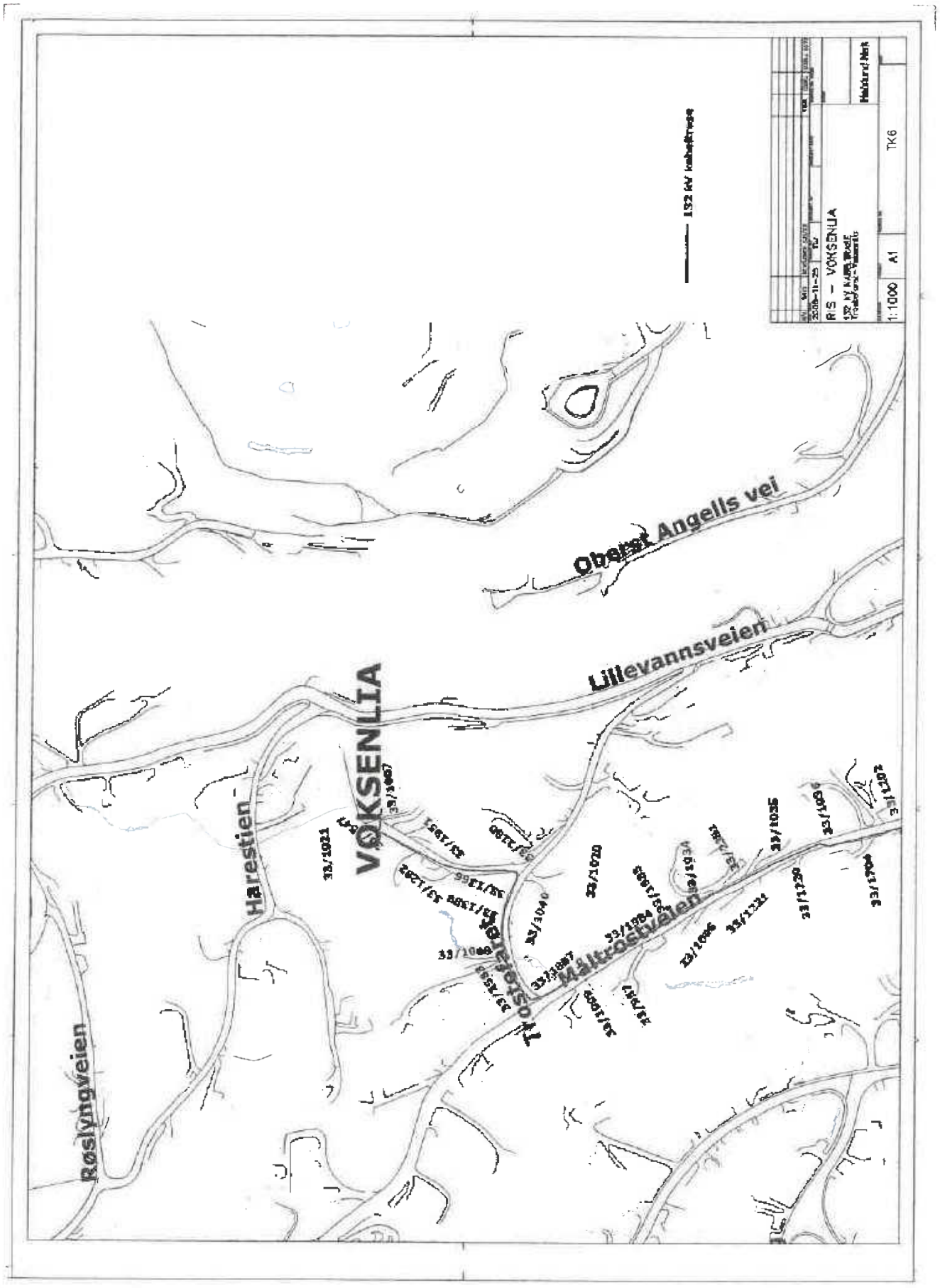
4.3 Ferdigbefaring

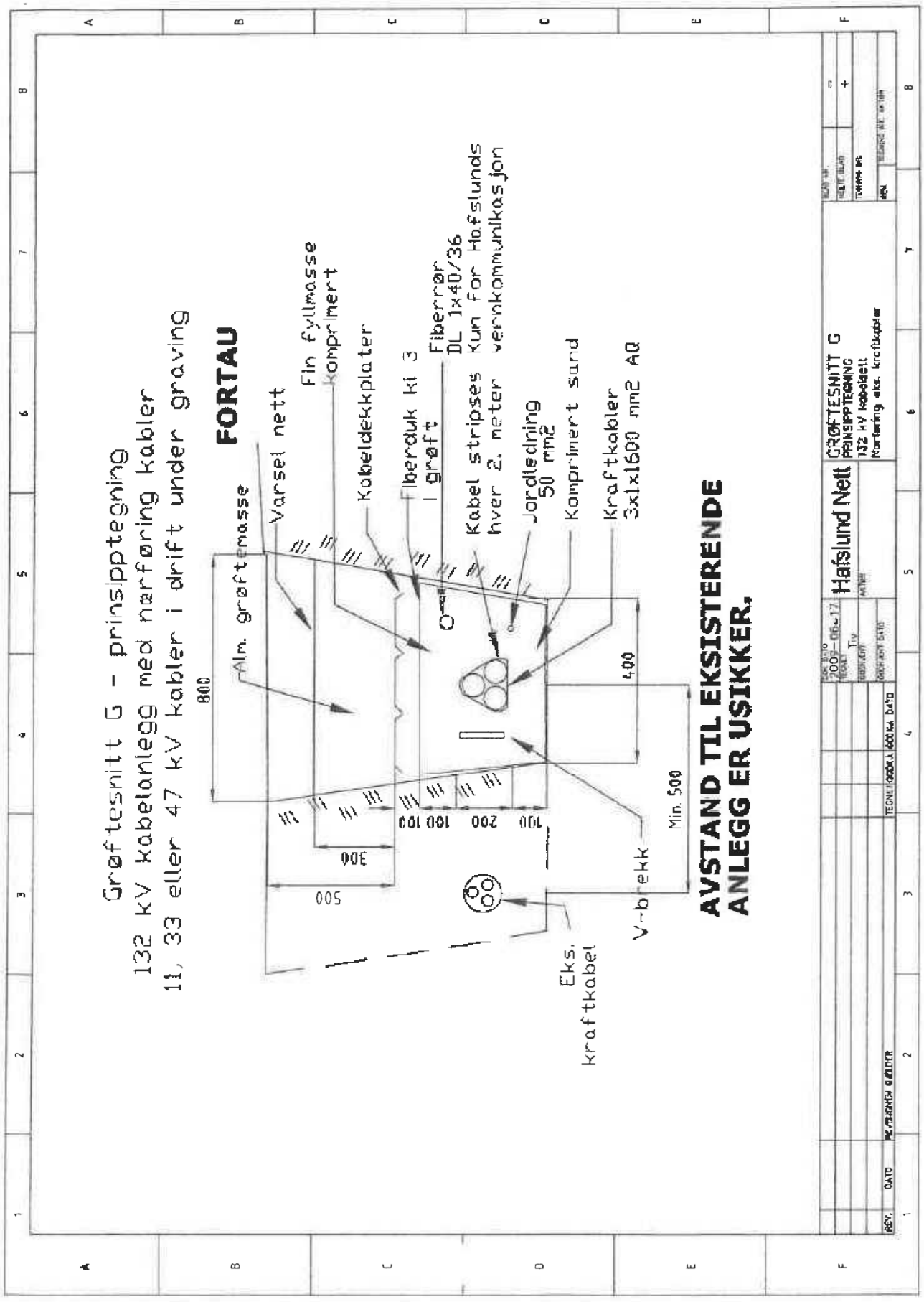
Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Dato:	Sted: Oslo	Dato: 23/3 - 2010
Grunneier1 signatur:	16/12-09 Anette Diedrichsen Bruun		Hafslund Nett AS
(Blokkbokst.): Foretaksnr./ personnr.:	Anette Diedrichsen Bruun		NO 980 489 698 MVA
Grunneier 2 signatur:	Stein Bruun	Leder signatur:	
(Blokkbokst.): Foretaksnr./ personnr.:	STEIN BRUUN	(Blokkbokst.):	Steinar Hartsmo
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.): Foretaksnr./ personnr.:		(Blokkbokst.):	Ann Hauge


132 kV kabeltrase
R/S – VØKSENLIA
1:1000
A1
TK6
Oberst Angells vei
Lillevannsveien
VØKSENLIA
Hårestien
Røslyngveien
Tomtestien
Maltrostveien


Grøftesnitt G - prinsipptegning
132 kV kabelanlegg med nærføring kabler
11, 33 eller 47 kV kabler i drift under graving
FORTAU
Alm. grøftemasse
Varsel nett
Fin fyllmasse komprimert
Kabeldekkplater
Fiberrør i grøft
Fiberauk kl 3
DL 1x40/36
Kun for Hafslunds vernkommunikasjon
Kabel stripses hver 2. meter
Jordledning 50 mm2
Komprimert sand
Kraftkabler 3x1x1600 mm2 AQ
AVSTAND TIL EKSISTERENDE ANLEGG ER USIKKER.
800
300
500
100
200
100
100
400
Min. 500
V-brekk
Eks. kraftkabel
Hafslund Nett
GRØFTESNITT G
PRINSIPPTEGNING
132 kV kabelanlegg
Nærføring eks. kraftkabler

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr 33 Bnr 1366** **Trostefaret 37 i Oslo**
Saksnummer:	**201809207**
Type byggverk:	**Fritliggende tak på terrasse**
Tiltakshaver:	**Anette Dietrichson Bruun**

Den 03.07.2018 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 11,1 meter fra midt regulert Trostefaret.

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

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 20/8-18

Dokn: 1152321 Tinglyst: 17.08.2018
STATENS KARTVERK

Anette Dietrichson Bruun
Eiers underskrift

Stein Bjørlin

Fra hovedbølet, bnr. 1292

Borgny Lund v/ark.ne Piene og Zahl, Kronprinsens gt. 17, Oslo

Prospekt

Erklæring.

30 SEP 1955 /3336

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

16. mai 1955.

«G.-nr. 33 br.-nr. 1292 parsell av bnr. 1008.

Trostefaret 3 b og 5.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Trostefaret istandsettes med 4.5 meter bred kjörebane + steingröfter.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 2/7 1955

Borgny Lund

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 2/7 1955

Borgny Lund

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift.—

Rett kopi bekreftes

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Kristin Mohn
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534951
Deres ref: 9286977

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 1366.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 1366.

GNR. 33 BNR. 1366

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1956.

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

500 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

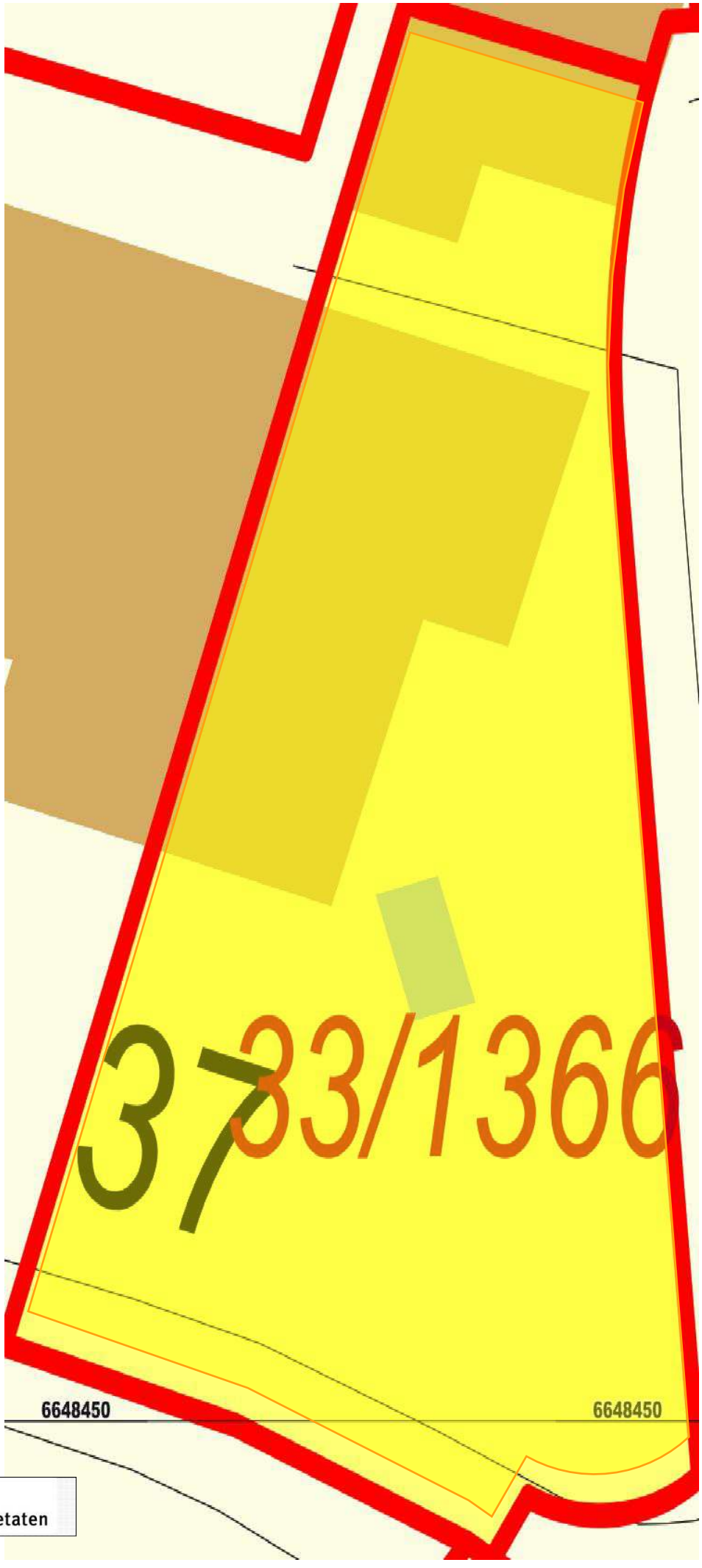
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

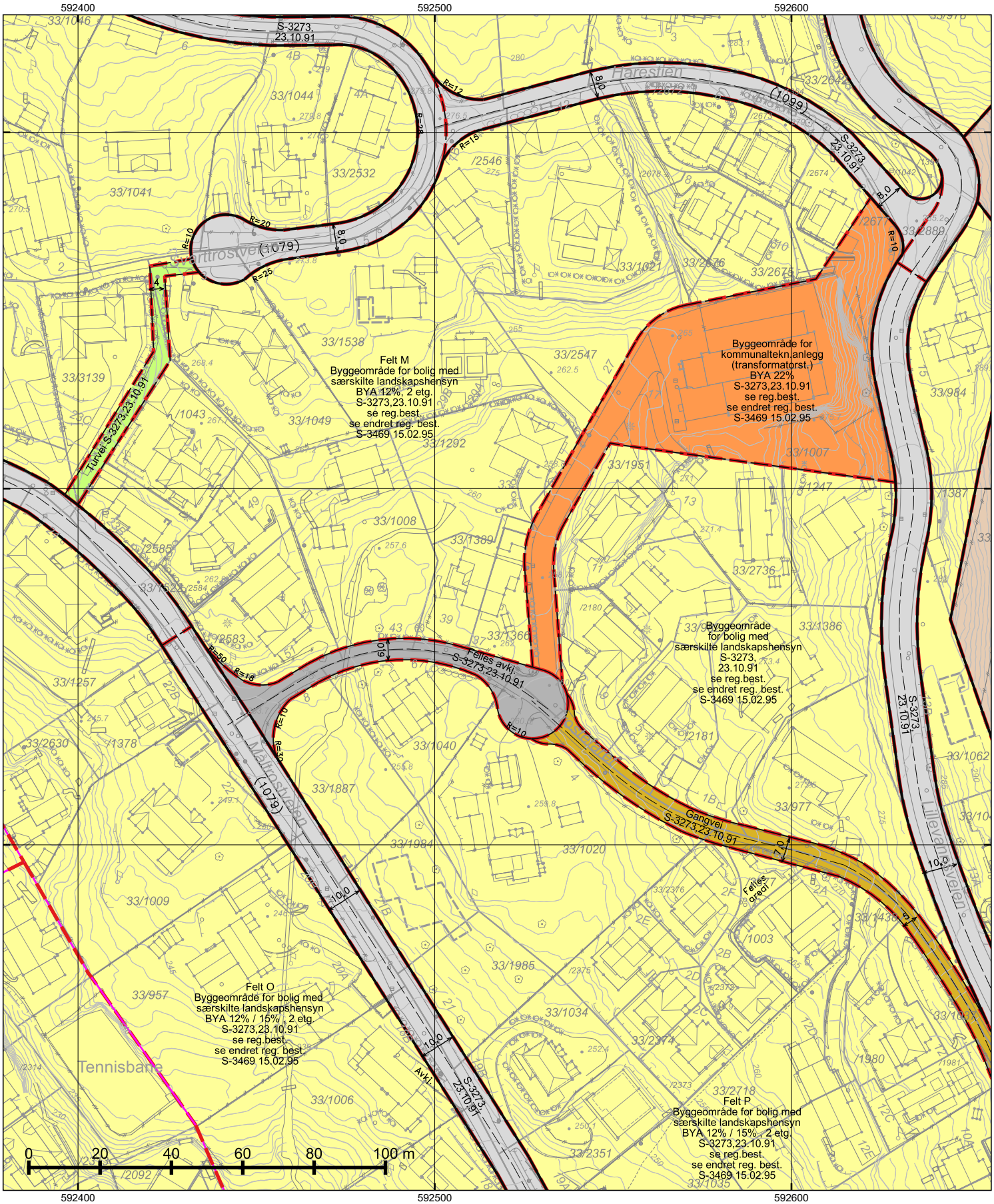
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

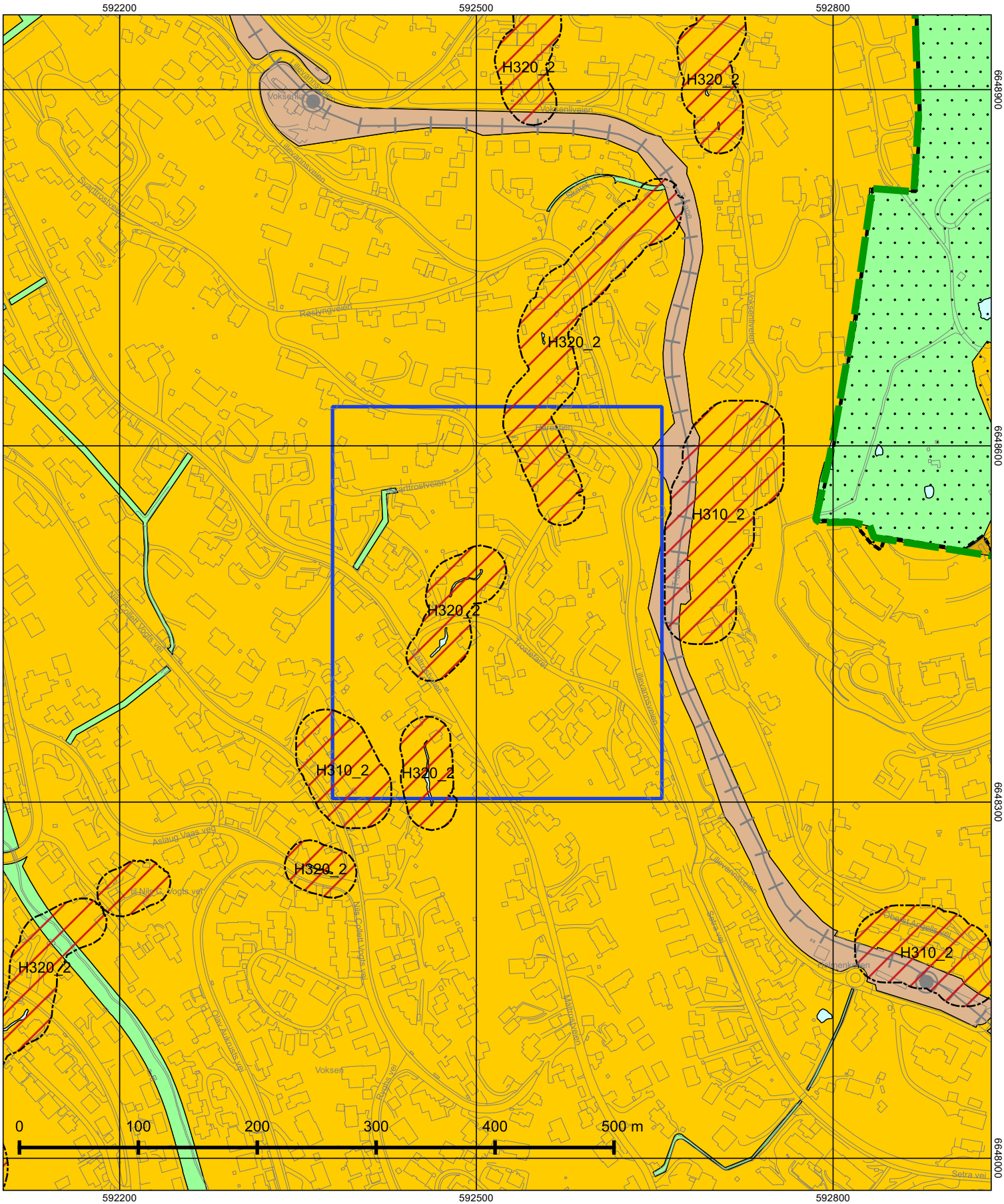
PlottID/Best.nr: 159429/ 86534951
Adresse: Trostefaret 37
Gnr/Bnr: 33/1366
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




592200
592500
592800
6648900
6648600
6648300
6648000
H320_2
H320_2
H320_2
H310_2
H320_2
H310_2
H320_2
H320_2
H320_2
H310_2
Voksenlia
Voksenåsveien
Lilleakerveien
Svartløsveien
Rødtvetveien
Kjærstadveien
Kjærstadstien
Kjærstadlia
Kjærstadtoppen
Kjærstadbakken
Kjærstadåsen
Kjærstadsletta
Kjærstadhagen
Kjærstadtunet
Kjærstadbrenna
Kjærstadmyra
Kjærstadkrysset
Kjærstadsenteret
Kjærstadbanen
Kjærstadbussen
Kjærstadbilen
Kjærstadbåten
Kjærstadtoget
Kjærstadflyet

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850019

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se endret reg.best. S-3469

Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 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

SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).
Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)
Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelings-
planer belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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:
Trostefaret 37, 0786 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 1366, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260069

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kristin Mohn

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 993 62 000

E-post: kristin.mohn@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.
