PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

FROSTVEIEN 11 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Frostveien 11 A
1164 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2004
Vertikaldelt tomannsbolig BRA:	105 m^2
Vertikaldelt tomannsbolig BRA-i:	105 m^2
Sum alle bygg BRA:	134 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	15	1	0

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

Frostveien 11 A
1164 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- skjevheter - betongskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- takvann renner/ledes ikke bort
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - fuktskjolder på sutak
Taktekking	- skader på beslag
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	Noen skjolder på tapet
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft - luftmengde vurdert å være for liten
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom - Overflate vegg/himling	- gerikter rundt vindu er utsatt for vannsøl - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger - bom (hulrom) under flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom - Ventilasjon	- luftmengde vurdert å være for liten - påvist utilfredsstillende tilluft
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.8.2026	**24.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Olsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bo Tommy Olsson**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Frostveien 11 A, 1164 Oslo**						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	180	Bruksnr:	25	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2004 - Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen har laminat, parkett, belegg og fliser på gulv, fliser og malte flater på vegger, malte himlinger.
Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på parkett, noen sår og merker på overflater.

Garasjen er oppført i bindingsverk med malt kledning, ringmur, støpt dekke, leddport, sidedør, saltak tekket med takstein.
Det er noe værslitt kledning, avflassing av maling på sidedør, noe synlig armering på dekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vertikaldelt tomannsbolig	105	105	0	0	39
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	**134**	**105**	**29**	**0**	**39**

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**47**	**47** Etasjen inneholder følgende rominndeling: trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc, bod. Takhøyde på ca. 2,4 meter, skråtak Lengde x bredde, 7,75 x 6,55 = 50,76 kvm., gulvareal.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**58**	**58** Etasjen inneholder følgende rominndeling: entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage, bod med utgang til gårdsplass.	**0**	**0**	**39**
Totalt m²	**105**	**105**	**0**	**0**	**39**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29 Garasje	0	0
2. etasje	0	0	0 Lav himlingshøyde (ca. 1,87 meter under synlige bjelker), ikke målbart areal. Gulvareal på ca. 19 kvm., areal innenfor luker er ikke medtatt.	0	0
Totalt m^2	**29**	**0**	**29**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-3



Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Ja

Observerte avvik:
- Skjevheter
- Betongskader

Oppsummering — TG-3

Det er registrert synlige sprekker, skader eller skjevheter i forstøtningsmuren. Slike avvik kan indikere at muren er utsatt for bevegelse eller belastning utover det den er dimensjonert for, og kan over tid utvikle seg videre. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for redusert stabilitet og bæreevne i muren. Nærmere undersøkelse av årsak samt utbedrende tiltak anbefales.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen er fundamentert med plate på mark. Byggegrunnen er ikke kjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen.

6.4 Terrengforhold — TG-2



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Ja

Observerte avvik:

- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Oppsummering **TG-2**

Bygningen er ikke registrert utsatt for tilsig av overflatevann. Taknedløp er avsluttet over bakken, og terrenget har lite fall bort fra bygningen. Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det på sikt medføre fuktinntrengning i konstruksjonen mot grunnen.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-1



Ca. 9 kvm.

Type	Platting
Terrasse i treverk belagt med terrassebord	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en terrasse i treverk belagt med terrassebord. Terrassen er ikke plassert over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er ukjent. Terrassen er noe værslitt og noen bord har noe vridninger.



Ca. 30 kvm.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer, balkongdør og inngangsdør fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer, balkongdør og inngangsdør er fra byggeår (2004). Det er ikke påvist punkterte glass, og isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer, noe som gir tilstandsgrad 2. Uten vedlikehold i form av overflatebehandling vil slitasjen på karmene kunne forverres over tid og medføre behov for utbedring. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utsatte treverk.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering	TG-2

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjon med liggende kledning. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade. Det er imidlertid registrert liten eller ingen lufting av kledningen samt manglende musetetting i nedkant av kledningen. Manglende lufting kan over tid gi redusert uttørking og økt risiko for fuktopphopning og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon, mens manglende musetetting kan gi inntrengning av skadedyr. Utbedring i form av tilrettelegging for tilstrekkelig ventilering og montering av musetetting bør påregnes.

6.8 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Oppsummering	TG-1

Takrenner og nedløp er kontrollert visuelt uten registrerte avvik. Systemet fremstår funksjonelt og i tråd med forventet tilstand for boligens alder.

6.9 Skorstein over tak — TG-1



Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering	TG-1

Skorsteinen over tak er inspisert fra bakken. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller andre synlige skader, og skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det ble ikke gjort funn som gir grunnlag for anmerkning.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Annet
Via luke i himling i 2 etasje	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei



Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ja

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Loftet var ikke ryddet på befaring, ytterligere undersøkelser anbefales

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på sutak

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft som ble inspisert via luke i himling i 2. etasje. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble heller ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er observert tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig eller usikker. Loftet var ikke ryddet på befaringen, noe som begrenset inspeksjonen. Manglende utbedring av fuktforholdene og utilstrekkelig lufting kan over tid gi økt risiko for fuktskader og råteutvikling i konstruksjonen, og ytterligere undersøkelser anbefales.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja

Observerte avvik:
- Skader på beslag

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei

Oppsummering **TG-2**

Taket har saltakform med taktekking av betongstein og er inspisert fra bakken. Det er ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på selve tekkingen, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale. Det er imidlertid observert synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer, noe som gir tilstandsgrad 2. Mangelfulle beslag og inndekninger kan over tid gi risiko for vanninntrengning og følgeskader dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av beslag/inndekninger.

6.12 Innvendig trapp — TG-1



Ingen avvik registrert på befaring

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering — TG-1

Innvendig trapp fremstår med kun normal bruksslitasje for byggeåret, og det er ikke påvist avvik utover dette.

6.13 Kjøkken — TG-1



Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning, lyslist, takoppforing, armatur, laminat benkeplate med nedfelt kum og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er montert waterguard.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet fra 2004 har tidsriktig glatt innredning med lyslist, takoppforing og armatur, samt laminat benkeplate med nedfelt kum og induksjonstopp. Det er integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys, og det er montert waterguard. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, bereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	Annet

Avtrekksvifte, avtrekk ut av vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — TG-1

Kjøkkenet har avtrekksvifte med avtrekk ut av vegg. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.14 Lovlighet / HMS



Utvendig trapp

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke mottatt	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Åpninger mellom trinn er over 10 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Avløpsrør TG-1



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast. Anlegget har lufting over tak, og det ble ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene ved befaringen. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

6.16 Vannledninger

TG-1



Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og det er ikke påvist manglende isolering av synlige rør. Vanntrykket ved samtidig tapping er tilfredsstillende, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Anleggets alder tilsier ikke usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er uklart om det er utført arbeider etter byggeår.

6.17 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at anlegget er utført forskriftsmessig, og en tilstandskontroll av autorisert elektriker anbefales. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget.

6.18 Varmtvannsbereder

TG-2





Bereder

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2004**
Størrelse	**Ca. 200 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er fra byggeåret 2004 og er plassert på gulv i bod uten lekkasjesikring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved beel. Berederen har passert 20 år og nærmer seg forventet brukstid, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan medføre fuktskader på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages.

6.19 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig avtrekk, avtrekksvifte på kjøkken ut av vegg, mekanisk avtrekk på våtrom med bryter på vegg i 2 etasje

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken ført ut gjennom vegg, samt mekanisk avtrekk på våtrom betjent med bryter på vegg i 2. etasje. Ventilasjonsløsningen vurderes som normal for boligens byggeår, og det er ikke registrert avvik.

6.20 Våtrom TG-2



Fuktsøk utført, ingen avvik registrert



Plastsluk, bør renses



Vaskerom/toalett

Generell beskrivelse

Vaskerom/toalettrom med belegg på gulv, antatt våtromstapet på vegger, malt himling, opplegg for vaskemaskin, servant, toalett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Våtromstapet/belegg

Våtromstapet

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling TG-2

Baderommet har våtromstapet på veggene. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og byggemåte.

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg

Belegg på gulv med varmekabler

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv TG-1

Gulvet har vinylbelegg med varmekabler. Det er ikke registrert knirk, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast



Nivellering gulv, fall til sluk ca. 10 mm

Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og tettesjiktet vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant, Klosett**

Servant, toalett, opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin, med utvendig sisterne til klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det ser ut til at begge våtrom er koblet sammen med en form for elektrisk avtrekk, bryter på vegg i 2 etasje.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Påvist utilfredsstillende tilluft
- Luftmengde vurdert å være for liten

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badene har elektrisk/mekanisk avtrekk, der begge våtrom ser ut til å være koblet sammen med bryter på vegg i 2. etasje. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning i rommene, med risiko for kondens og etterfølgende muggdannelse. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av ventilasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avtrekksvifte bør ha service

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er utført fuktsøk i inspeksjonsluke i vaskerom

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men det er utført fuktsøk via inspeksjonsluke i vaskerom. Ved fuktsøket ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på når og av hvem badet er bygget eller rehabilitert. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en risiko for skjulte feil og mangler som ikke er kjent på befaringstidspunktet.

6.21 Våtrom TG-2



Sluk dusj

Generell beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, badekar, toalett, servant med innredning, dusjhjørne med glassdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Flislagte vegger

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Gerikter rundt vindu er utsatt for vannsøl

Beskrivelse:
Utsatt treverk bør fuktsikres

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei



Bad



Bad



Sluk under badekar

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene er flislagte. Det er registrert riss/sprekker i fuger og bom bak flis, samt et vindu eller en dør plassert i våtsone med treverk som er uegnet for slik plassering og bør fuktsikres. Det er ikke påvist sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Manglende fuktsikring og skader i fuger/flis kan over tid gi fuktinntrengning bak flisene, og punktene bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Flislagt gulv med varmekabler	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er registrert riss/sprekker i fuger samt bom (hulrom) bak flis. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Skader i fuger og bom bak flis kan over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon, og utbedring bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**
Ukjent tettesjikt	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Det forutsettes at membran går opp under terskel, ikke mulig å kontrollere på befaring	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon



Hulltaking i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og et tettesjikt av ukjent type, der det forutsettes at membranen går opp under terskel. Dette lot seg ikke kontrollere på befaringen. Det ble ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes at tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid, og fuktskader kan oppstå dersom det ikke utbedres når det oppstår behov.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning med servant samt klosett uten innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og innredning, noe som gir tilstandsgrad 2. Skadene bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere forringelse av utstyr og innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det ser ut til at begge våtrom er koblet sammen med en form for elektrisk avtrekk, bryter på vegg i 2 etasje.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har mekanisk avtrekk, hvor begge våtrom ser ut til å være koblet sammen med en form for elektrisk avtrekk, styrt av bryter på vegg i 2. etasje. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist avvik ved at avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens og muggdannelse over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av ventilasjonsanlegget og utbedring for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avtrekkssystemet bør kontrolleres, ha service

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller fagmessig utførelse av arbeidene på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Uten slik dokumentasjon er det økt usikkerhet knyttet til rommets funksjonstid og risiko for skjulte feil, som kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Garasje

1. etasje



2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260143
Addresse	Frostveien 11 A		
Postnr.	1164	Sted	OSLO
Selgers navn	Bo Tommy Olsson		
Selgers navn	Stig Olsson Risanger		

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

Avdødes navn:

Stig Olsson Risanger

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Bo Tommy Olsson

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

23716904

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmanns rapport:Bad 2 etg: Registrert riss/sprekker i fuger og bom bak flis på vegg og gulv. Ingen sopp, råte eller fukt.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke

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

Hvilke endringer er gjort?:

Isolert og innredet loft over garasje, som lekerom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Bo Tommy Olsson*

Initialer selger:
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Frostveien 11A, 1164 OSLO**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346745**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81756996**
Gårdsnummer **180**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **173,37**

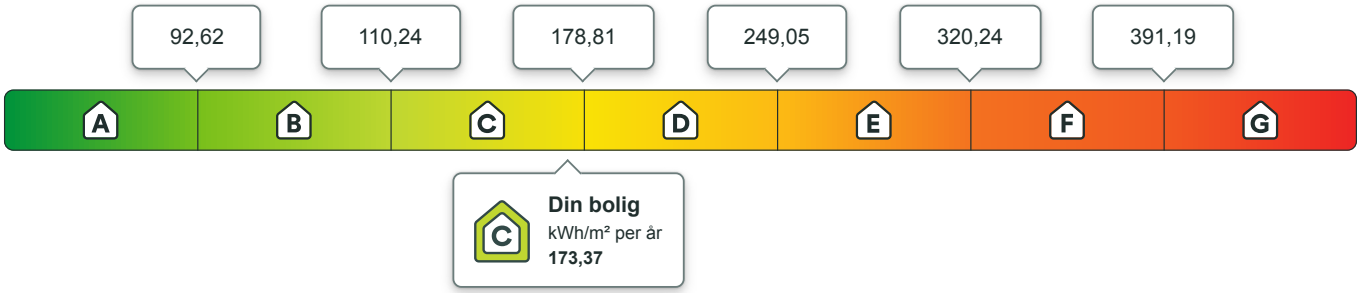
Frostveien 11A, 1164 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 204,30	**173,37**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frostveien 11A, 1164 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Frostveien 11A, 1164 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

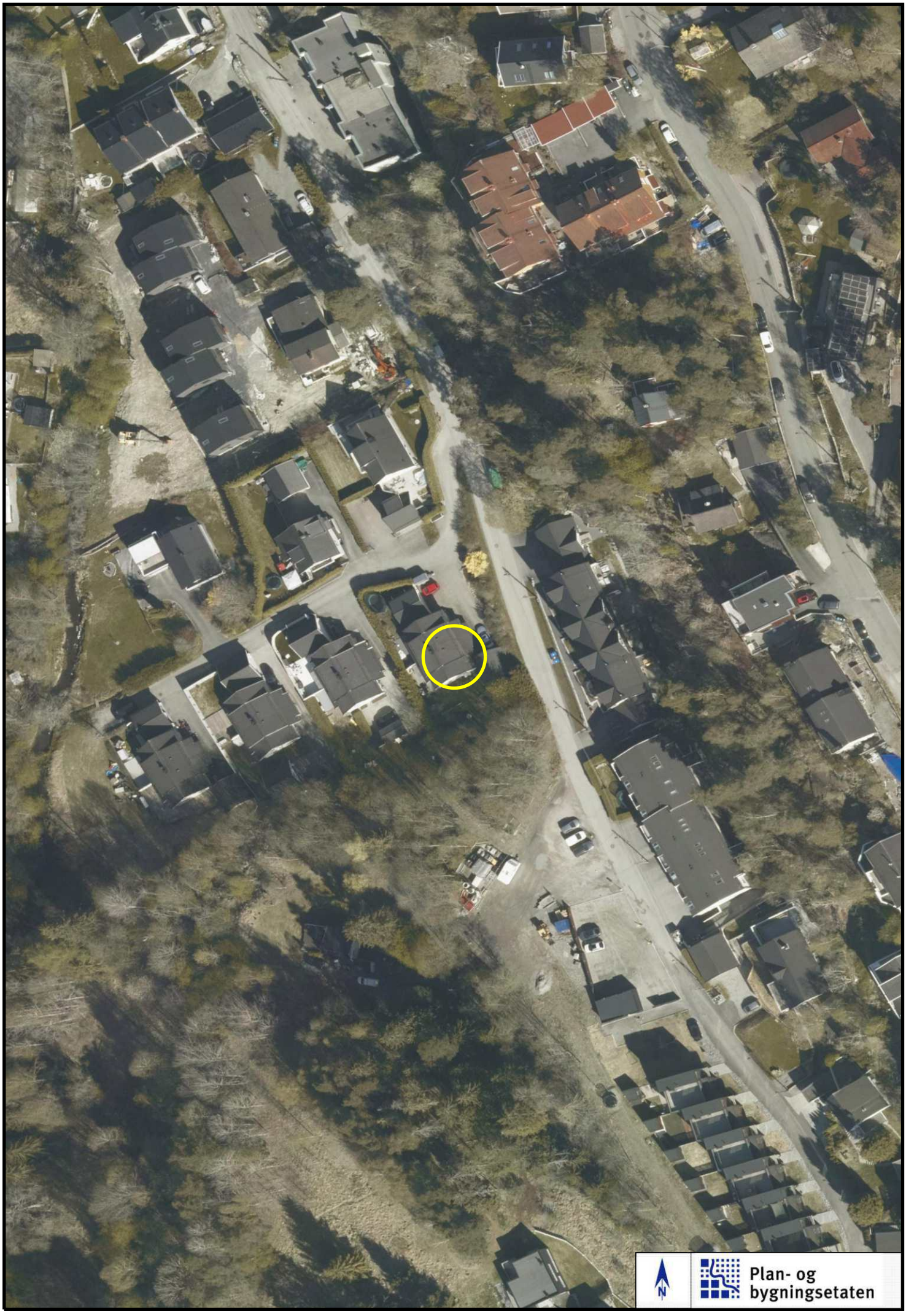
Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

Bygningsmessige tiltak

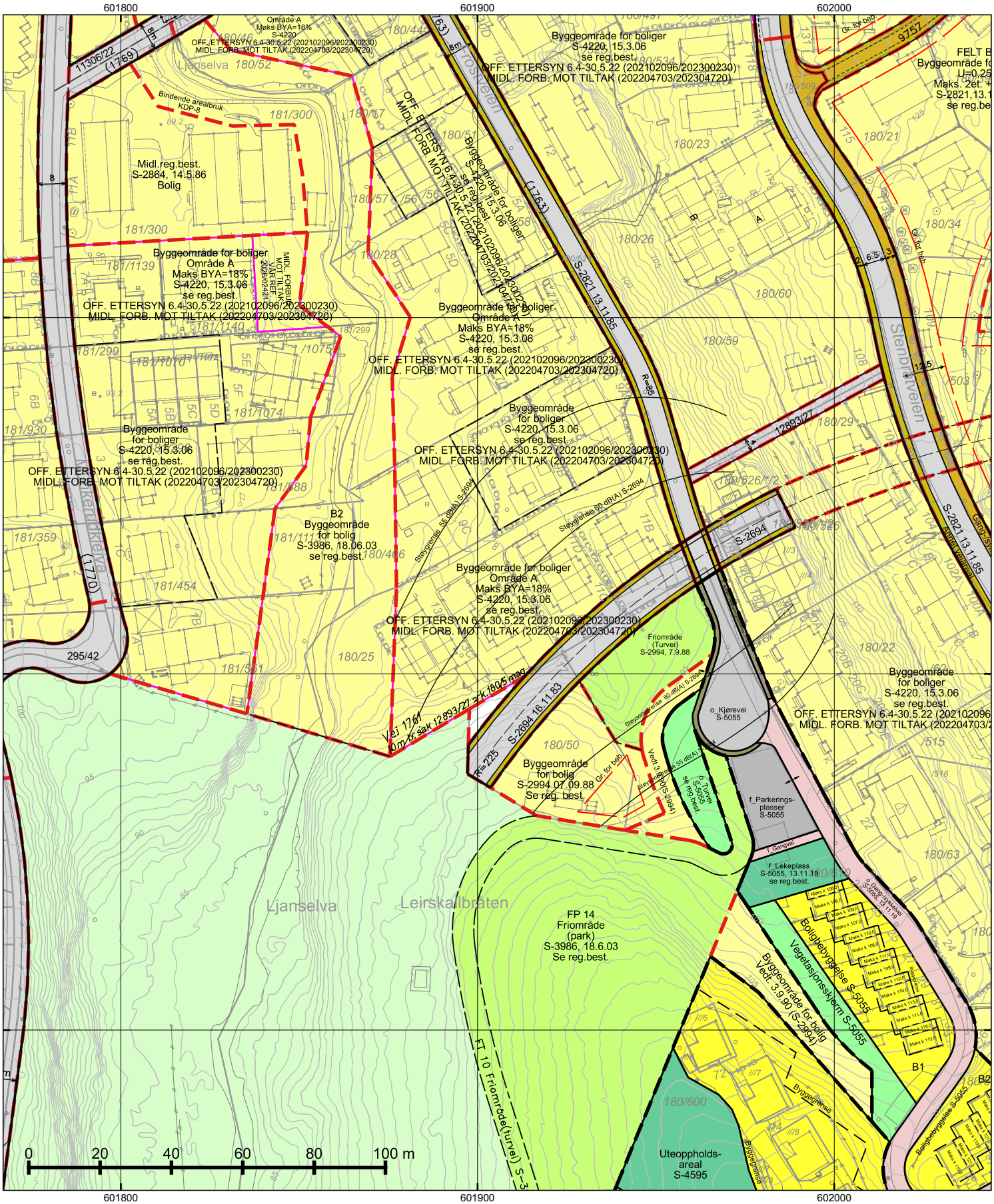
Tiltak 20: Montering tetningslister

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.



Frostveien 11 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.08.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

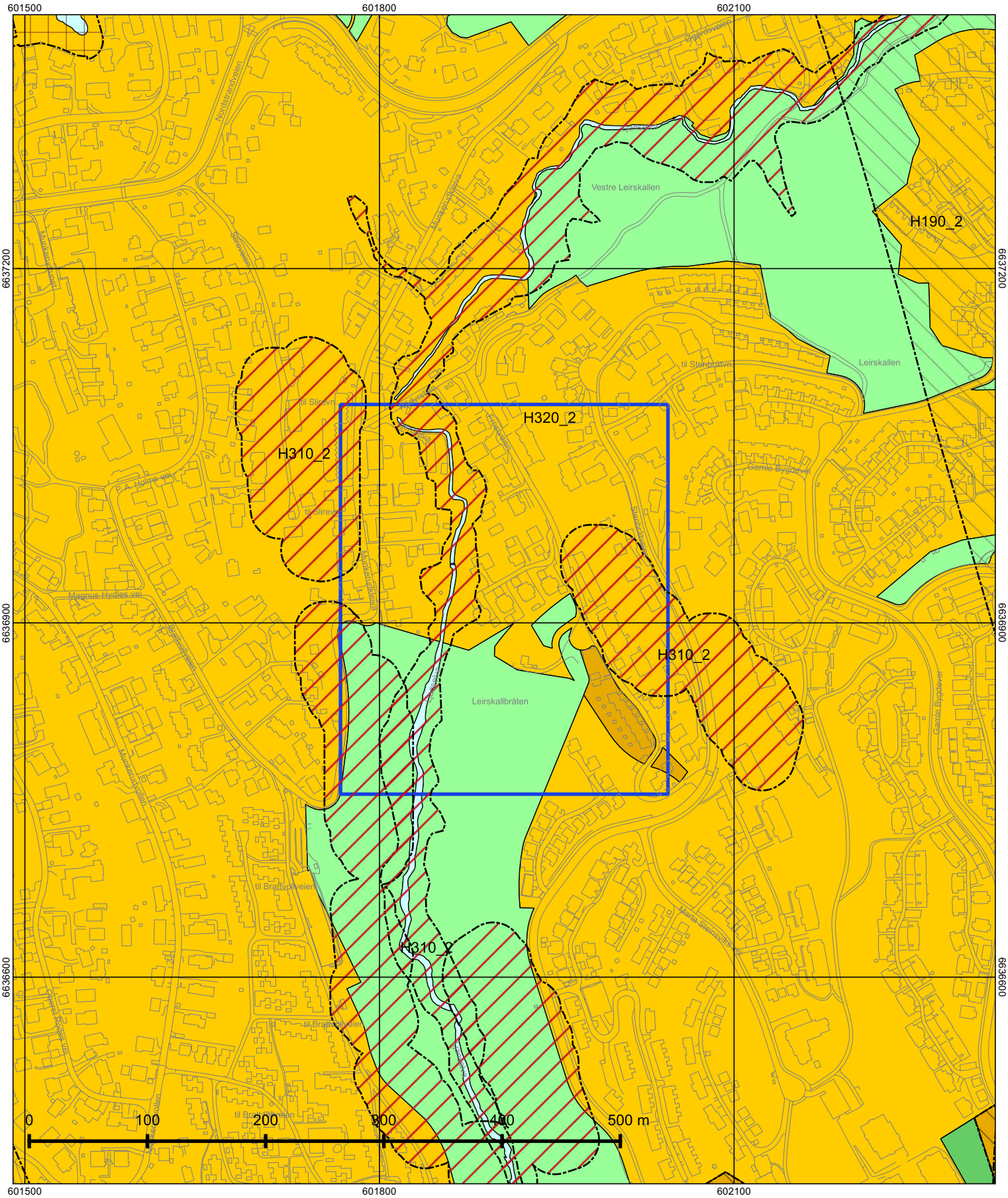
PlottID/Best.nr: 161991/ 86538435
Adresse: Frostveien 11
Gnr/Bnr: 180/25
Deres ref.:
Kommentar:

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

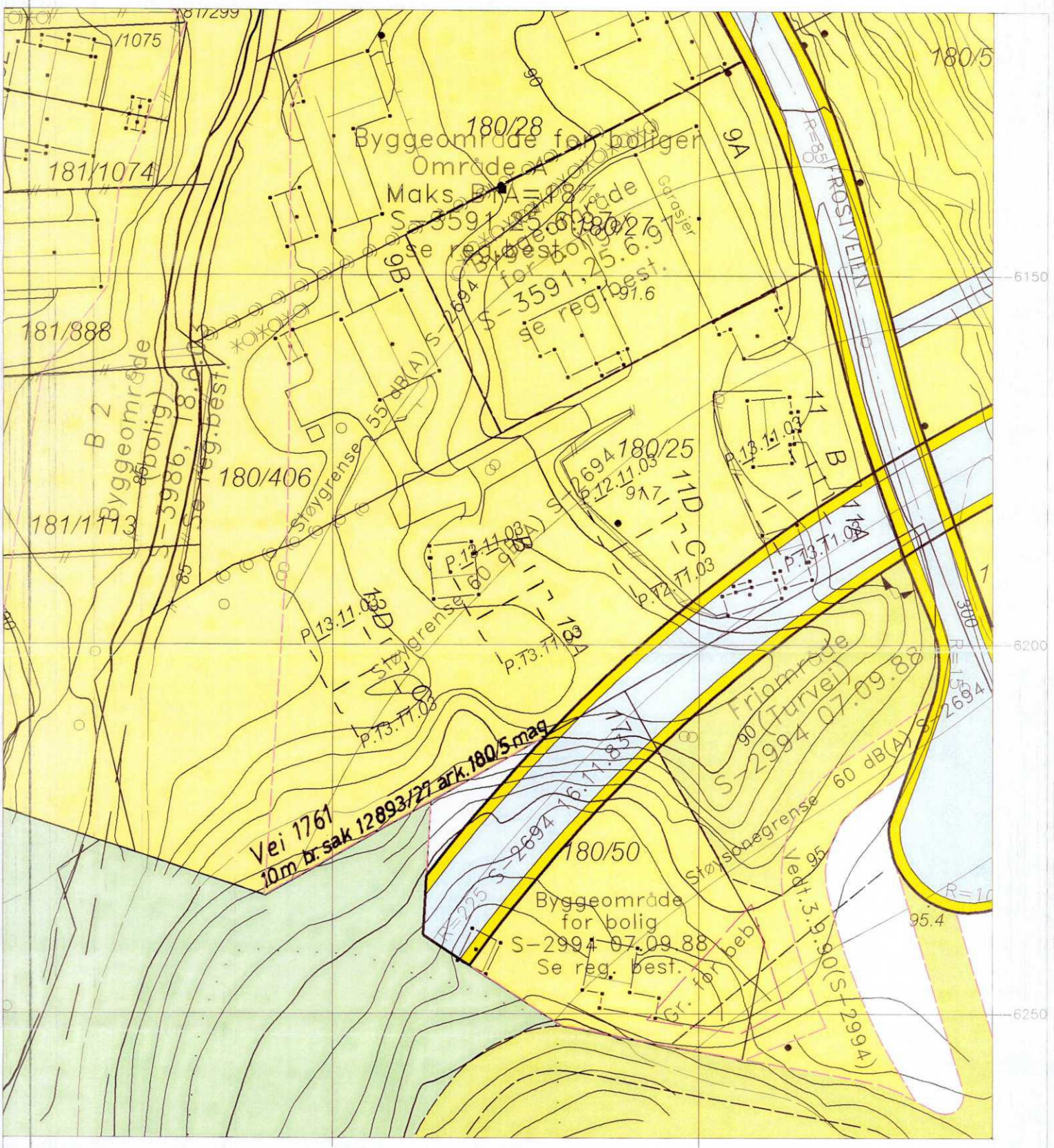
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




601500
601800
602100
6637200
6636900
6636600
H190_2
H320_2
H310_2
H310_2
H310_2
Vestre Leirskallen
Leirskallen
Leirskallbråten
Nordstrandveien
Munkerudveien
Munkerudbakken
Munkerudstubben
Munkerudstien
Slirveien
Magnus Hydles vei
Bråtåsveien
Bråtåsbakken
Bråtåsstien
Bråtåsdalen

Tegnforklaring - kommuneplan





BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som oppheves
Boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras-/flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder		Kommunaltekniske anl. grav- og urnelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		
Garasje i boligområdet				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Frisiktsone ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		Dato: 24.05.04
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt		Lek, idrett og sport i sjøen				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense		M 1:500
Forretning, kontor kino,teater o.l		Jord-og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												Reguleringslinje som foreslås opphevet		

(ME) 180/25 FROSTVEIEN 11

Bestillingsnummer 168462 Objektnummer 2 — Vedlegges byggesøknad

KDP-7



Bolig
Terrass
Grøntar
Skjermp
Pukkarr
Forstøt
Støpt f
P Parkerir
Foreslåt
Eiendon
Byggegr
Senterli
89 Koter
Frisiktsc
Gjerde
Reguleri
Reguleri

Planen er tegne
mottatt fra Osl
bygningsetaten

KOORDINATER HUSH
NB!Koordinater er angit
ytterkant hjørnekasser,

	x–koord.
1	–6172.9125
2	–6184.8438
3	–6188.8492
4	–6176.9178
5	–6177.9710
6	–6189.9024
7	–6193.9077
8	–6181.9763
9	–6187.1995
10	–6199.1308
11	–6203.1362
12	–6191.2048
13	–6197.1429
14	–6209.0743
15	–6213.0797
16	–6201.1483



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Terrasse/uteplass
- Grøntareal
- Skjermplanting (alperips)
- Pukkarmert gress
- Forstøtningsmur
- Støpt forstøtningsmur
- P Parkering
- Foreslått garasjeplassering
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Senterlinje
- Koter
- Frisiktsone
- Gjerde
- Reguleringsplanlinjer, gjeldende plan
- Reguleringsplangrense, ny verneplan

D2

Planen er tegnet på digitalt kartgrunnlag mottatt fra Oslo kommune, Plan– og bygningsetaten 12.09.2002.

KOORDINATER HUSHJØRNER
NB!Koordinater er angitt for ytterkant hjørnekasser,bygg.

	x–koord.	y–koord.
1	–6172.9125	5710.9301
2	–6184.8438	5717.6630
3	–6188.8492	5710.5651
4	–6176.9178	5703.8322
5	–6177.9710	5690.7513
6	–6189.9024	5697.4842
7	–6193.9077	5690.3864
8	–6181.9763	5683.6534
9	–6187.1995	5672.3628
10	–6199.1308	5679.0957
11	–6203.1362	5671.9978
12	–6191.2048	5665.2649
13	–6197.1429	5652.7073
14	–6209.0743	5659.4402
15	–6213.0797	5652.3424
16	–6201.1483	5645.6094

Rev	Endring – erstatning	Dato	Tegn	Saksb
E	Dobbel garasje for Frostveien 11A lagt inn i hht. fiktivskovers anvisning.	20.02.04	HHA	JB
D	Flyttet mur mellom hus C og D 0.5m mot hus D	26.02.04	OK	JB
C	Koordinater, hushjørner. Angitt for ytterkant hjørnekasser.	28.11.03	ABN	JB/ABN
B	Mur langs adkomstvei utgår, fylling	14.02.03	ABN	JB/ABN
A	Justert innkjørsel, P-plasser, hustype, murer.	23.01.03	ABN	JB/ABN

Bolig & Eiendomsutvikling

Tegn.	ABN
Saksb.	ABN/JB
Dato	21.10.2002
Filnavn:	180-25plat.dwg
Målstokk	1:500
Ark. nr:	2005
Tegn. nr:	02
Rev:	E

LANDSKAPSARKITEKTENE BERG & DYRING A/S

Frostveien 11 - Gnr.180, Bnr.25
Oslo Kommune

Illustrasjonsplan
Ny boligbebyggelse

Oversiktskart

Adr.: Frostveien 11 A

Gnr bnr : 180 / 25



Dato: 25.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

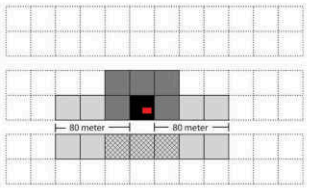
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

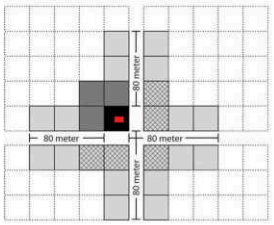
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

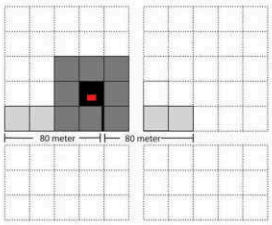
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



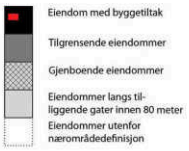
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

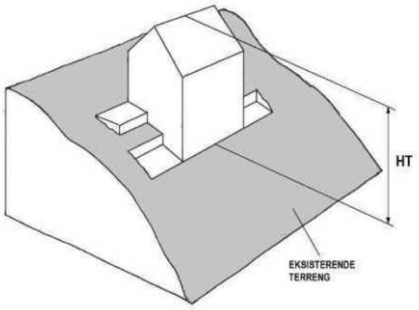
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

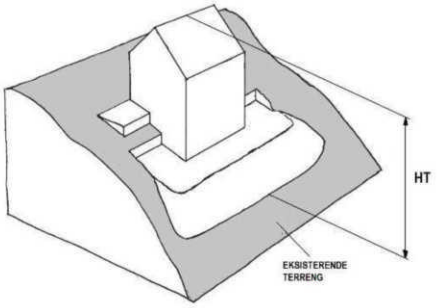
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

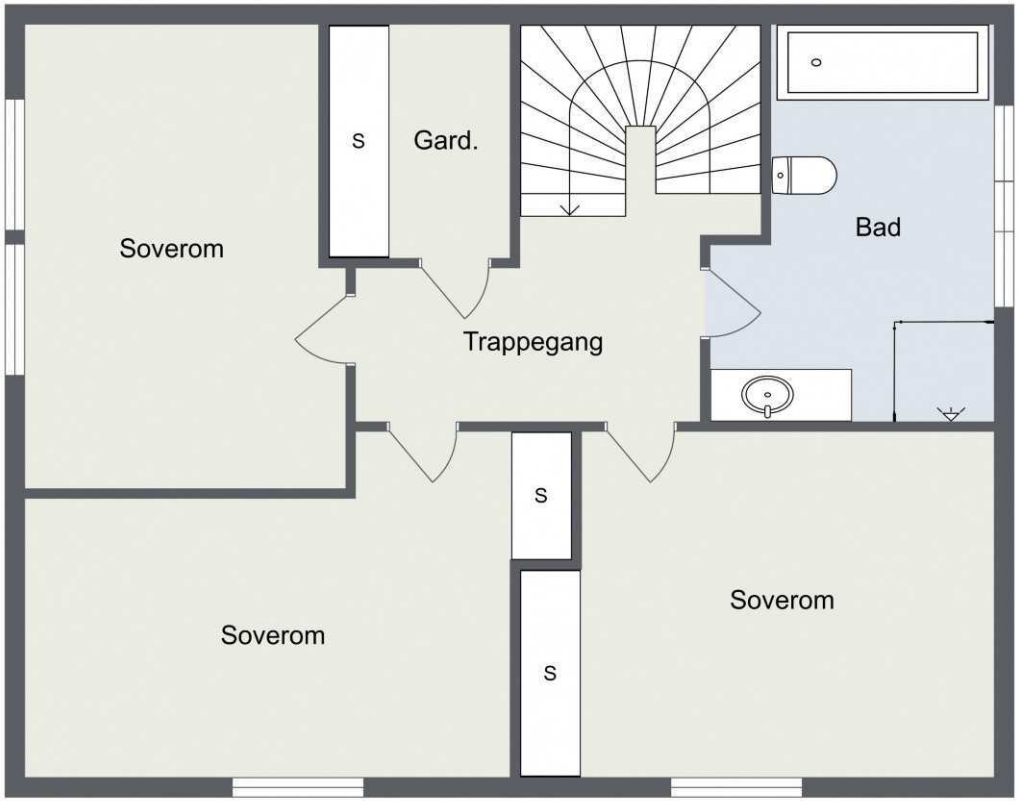
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

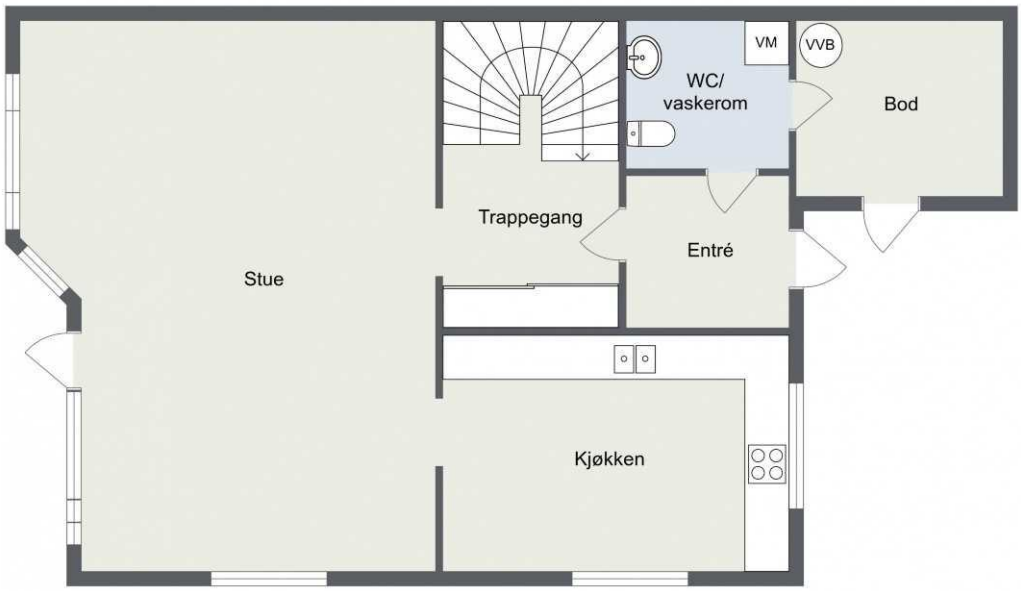
Frostveien 11 A

2. etasje



Frostveien 11 A

1. etasje



Oslo

S-3986

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ljanselvdalen som reguleres til: Bygge-omr. bolig, offentlig trafikkomr., friområder fareområder, spesialområder, fellesområder.

Vedtaksdato: 18.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200203104
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200203104, 200000937

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE

§ 1. Avgrensing
Det regulerte planområdet er vist på plankart merket tegning nr. 2002- 22/1 og tegning nr. 2002-22/3, og tegning nr. 2002-47/2 markert alt. II, alle datert 24.10.2002.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til:
Byggeområde – bolig
Offentlige trafikkområder - veg, gang-/ sykkelveg, annet vegareal, T-bane
Friområder - park, turveg, idrettsanlegg, lek og opphold, utfartsparkering
Fareområder – høyspenningsanlegg
Spesialområder – naturvernområde
Spesialområder - bevaring / friområde
Spesialområder - bevaring / naturvernområde
Fellesområder - felles avkjørsel, felles lekeareal.

§ 3. Byggeområde – bolig
Område B1 og B2
Arealet kan medregnes i grad av utnytting, men det tillates ikke at det oppføres bygg eller anlegg eller at det gjøres andre arbeid eller tiltak som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven innenfor den del av eiendommen som omfattes av planen.
Åpent vassdrag skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer elvens bredde eller dybde. Stedegen vegetasjon skal bevares og videreutvikles.

§ 4. Byggeområde – bolig
Område B3
Utnyttelse, plassering og høyder
Innenfor byggegrense vist på plankartet kan det oppføres boligblokker eller rekkehus med tillatt bruksareal T-BRA = 1.100 m² for B3. Bebyggelse under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Mønehøyde skal ikke overstige kote 106,50. Bebyggelsen skal ha saltak med minimum 22º takvinkel.
Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.
Bygninger
Gjennom volum- og fasadeutforming skal det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til godkjent bebyggelse i området og til det landskapsområdet som planområdet er en del av. Fargesettingen skal underordne seg landskapet slik at synligheten fra Ljanselvdalen blir minst mulig fremtredende.
Uteareal
Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 100 m^2 for boliger med T-BRA lik eller større enn 100 m^2
- minimum 50 m^2 for boliger med T-BRA mindre enn 100 m^2.

Atkomst
Atkomst er fra Munkerudveien via felles avkjørsel, vist på planen med piler

Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan i målestokk 1:500, eller mer detaljert, for den ubebygde del av tomten.
Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråvinkel og forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares, redegjøre for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning, samt opparbeidelse og utrustning av lekeareal, kjøreveier, gangstier, sykkelparkering og parkeringsareal. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 5. Offentlige trafikkområder - T-bane

Område TB

For område TB opprettholdes gjeldende T-baneregulering. På terreng under T-banebroen gjelder spesialområde naturvern bortsett fra der det er avmerket gjennomgående turveger.

For T-banestrekningen gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 gjeldende. Innendørs laveste støygrenser skal tilfredsstilles for tilliggende bebyggelse, heri innbefattet vibrasjoner og strukturlyd.

§ 6. Friområder – park

Område FP2

Det kan tillates oppført bebyggelse for bevertning, service for turfolk og lignende innenfor området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 7. Friområder – park

Område FP7

Det kan tillates oppført bebyggelse som har historisk tilknytning til området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 8. Friområder – turveg

Område FT1-12

Nye turveger skal anlegges med maksimal bredde 2,5 m, og være best mulig tilpasset terrenget.

Turveg FT2 er atkomst til Skullerud vannrenseanlegg, og nødvendig kjøring tillates.

På turveg FT10 tillates opprettholdt kjøreatkomst til eksisterende bebyggelse på Engersbråten over felles avkjørsel FeA1.

Det tillates lyssetting langs turvegene.

§ 9. Friområder – idrettsanlegg

Område FI1-7

I område FI1-6 tillates markanlegg for idrett. Innenfor område FI1-3 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares mest mulig.

I område FI7 tillates oppført bebyggelse og anlegg som har naturlig tilknytning til slalåmbakken. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 10. Friområder - lek og opphold

Område FL1-5

I områdene FL1-2 og FL4-5 tillates oppsatt lekeapparater og lignende i regi av Friluftsetaten.

I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

§ 11. Friområder – utfartsparkering

Område FU1-2

Det tillates opparbeidet inntil 200 parkeringsplasser i område FU1, og inntil 120 parkeringsplasser i område FU2.

§ 12. Spesialområder – naturvern

Område SN1-42

All oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt.

Hogst og vesentlige terrenginngrep er forbudt, så som fjerning av kantsonevegetasjon. Det er i disse områdene ikke tillatt å fjerne død ved.

Anleggelse og nødvendig rydding av stier er tillatt.
I områdene SN3, 4 og 7 tillates skogsdrift etter lov om skogbruk og skogvern.
Det er tillatt med endringer som gir positive natur- eller miljøforandringer mot elven, som for eksempel reetablering av manglende kantvegetasjon.

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel

Område FeA1

Felles avkjørsel skal være felles for felt B3 samt for feltene som i plan S-3726 er merket som felt B3 og B5 og for eksisterende bebyggelse på Engersbråten (gnr 173 bnr 5 og 15).

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal

FeL1-3

Felles lekearealer skal være felles for boligbebyggelsen i B3 og boligbebyggelsen som omfattes av plan S-3726.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538435
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 180, BNR. 25.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 180, bnr. 25.

GNR. 180 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1932.

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

4331 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

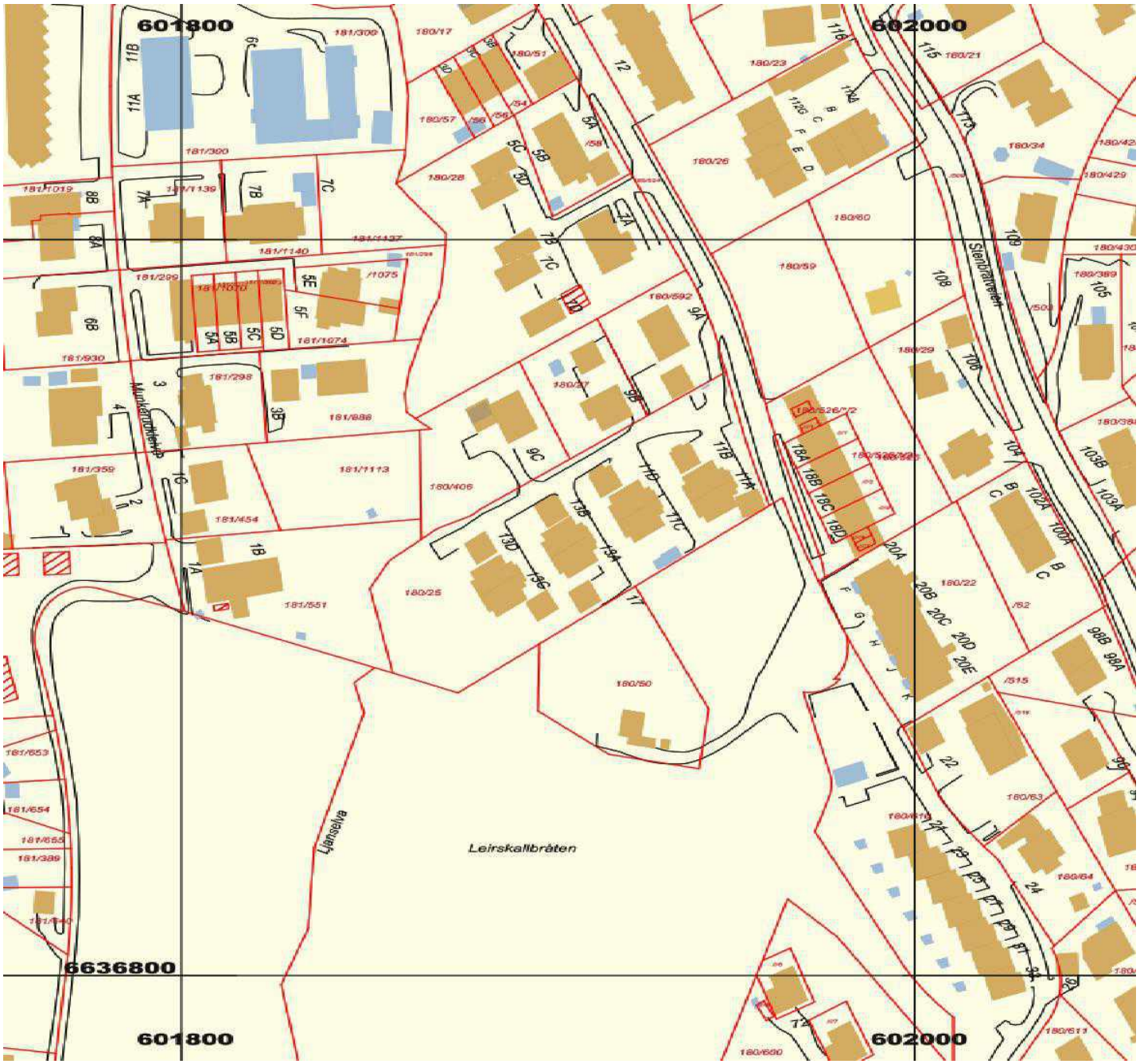
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Solid Entreprenør AS
PB. 65
1662 ROLVSØY

Kopi

Dato: 13 NOV. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210336-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sigurd Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROSTVEIEN 11, Hus A	Eiendom:	180/25/0/0
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Værftsgata 1C, 1511 Moss
Søker:	Solid Entreprenør AS	Adresse:	PB. 65, 1662 ROLVSØY
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig i to plan. Hver enhet får et bruksareal på 106,5 m^2. Samlet bruksareal for tomannsboligen blir 213 m^2.
I saken inngår også krav om delvis opparbeidelse av Frostveien.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 6, 7 og 8, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 5.11.03. kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Frostveien, når denne er opparbeidet med 1,5 m planeringsbredde på vestsiden og 5,0 m bred effektiv kjørebane fra ny innkjøring ved Frostveien 9 og langs eiendommen Frostveien 11, se tegning C 1. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at byggverket, hus A kan plasseres 11,0 m fra midt regulert Frostveien.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig i to plan. Hver enhet får et bruksareal på 106,5 m^2.
Samlet bruksareal for tomannsboligen blir 213 m^2.
I saken inngår også krav om delvis opparbeidelse av Frostveien.

Spesielle forhold:
Eiendommen berøres av regulert trasé for Ljabrudiagonalen, S-2694 av 16.11.1983.
Statens Veivesen har i brev datert 07.02.2003 fastslått at reguleringen ikke lenger er aktuell og har ingen innvendinger mot utbygging av eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-3591.

Byggetomten:
Byggetomten er skrånende mot vest ned mot Ljanselva. Det er noe usikkerhet knyttet til grunnforhold på eiendommen og dette er det satt fokus på ved eget konsulentforetak for geoteknisk prosjektering.
Tomta har adkomst mot Frostveien hvor det etableres ny avkjøring. Avkjøringstillatelse er innhentet 09.05.2003. Offentlige vann- og avløpsledninger går over eiendommen og boligen tilknyttes disse.
Overvann og drensvann må håndteres lokalt.

Estetiske krav:
Tomannsboligen representerer tradisjonell trehusbebyggelse i tre med saltak og oppløft på begge sider. Tiltaket tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv og er også godt innpasset i forhold til småhusbebyggelsen i området. Estetiske krav anses ivaretatt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som topp støpt plate fastsettes til cote + 93 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra § 67 vedrørende veiplikten.

Plan- og bygningsetaten har i brev datert 05.03.2003 varslet om at det vurderes å kreve at Frostveien og Leirskallen opparbeides i henhold til regulering fra Munkerudkleiva til og langs eiendommen. Etter en nærmere vurdering er dette kravet nå redusert.

Som kjent ble det i vinter foretatt befaring på stedet, før varsel om veipålegg ble sendt ut. Veien var da tildekket av snø slik at det var vanskelig å i detalj vurdere veiens tilstand. Det viser seg at Frostveien og Leirskallen i hovedsak er opparbeidet med i underkanten av 5 meter bred kjørebane, men på visse partier er det ikke opparbeidet veiskulder. Kjørebanen ligger på visse partier ikke innenfor regulerte linjer. Langs eiendommen Frostveien 11 og fram mot innkjøringen ved Frostveien 9 er veien imidlertid opparbeidet i en smalere bredde. Det stilles derfor krav om at Frostveien opparbeides med 1,5 m planeringsbredde på vestsiden og 5,0 m effektiv kjørebane fra innkjøring ved Frostveien 9 og langs Frostveien 11.

Frostveien vil etter dette ha en effektiv kjørebanebredde på ca. 5 meter fra Munkerudkleiva, til og langs eiendommen. Vi anser da at veiforholdene til og langs eiendommen per i dag er tilfredstillende. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke ytterligere veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Advokat firmaet accuro har på vegne av tiltakshaver kommentert varselet om veipålegg, og skriver bla.:
- Det har vært kjent at det måtte søkes dispensasjon for veiopparbeidelse, men slik kommunen har kommunisert med tiltakshaver, har det aldri vært nevnt at byggesøknaden skulle utløse en veiopparbeidelse av Frostveien og deler av Leirskallen.
- Utbyggingen gjelder 4 stk tomannsboliger innerst i Frostveien, og det syntes vanskelig å forstå at denne utbyggingen isolert sett endrer kommunens oppfatning siden rammetillatelse ble gitt for utbygging i Frostveien 20 som ligger rett over veien.
- Uutbyggingen kan tvilsomt gi prognoser som stadfester en så stor økning i trafikken at det medfører både ulemper med adkomsten og at det foreligger trafikksikkerhetsmessige hensyn som begrunner en så stor endring i bestående vei.
- Et pålegg som varslet vil innebære enorme forpliktelser ut fra bygeprosjektets størrelse på 4 stk. tomannsboliger.
- Det har vært gitt dispensasjoner fra veiplikten i en årrekke, og senest ved nylig gitt rammetillatelse i Frostveien 20 for 10 boligenheter. Det varslede pålegg synes i forhold til denne utbyggingen å være usakelig forskjellsbehandling.

Plan- og bygningsetatens bemerkninger
Accuro skriver at det har vært kjent med at det må søkes om dispensasjon fra pbl § 67. En slik søknad ble imidlertid ikke innsendt i forbindelse med rammesøknaden, men ble først innsendt etter at mangelbrev fra PBE ble utsendt. I samtaler mellom utbygger og "veigruppa" i PBE ble det også muntlig informert om at det ville bli vurdert å gi veipålegg dersom veien var under 5 m bred. I flg. håndbok 017 fra Vegdirektoratet bør veier av denne typen opparbeides med 5 m kjørebane og veiskuldere når det er ca. 50 boenheter. Etter denne utbyggingen vil Frostveien/Leirskallen ha ca. 50 boenheter. Denne nye økningen medførte at PBE vurderte å kreve veiopparbeidelse. Et veipålegg av denne størrelse innebærer økonomiske forpliktelser for utbygger. Dette er en del av plan- og bygningsloven som ansvarlig søker bør være kjent med, og burde således ikke komme som noen overraskelse. Vi er ikke enige i at det varslede pålegget var en usakelig forskjellsbehandling. Når det gis et veipålegg vurderes dette bla. ut i fra trafikkmengden, både eksisterende trafikk og den trafikkøkningen som utbyggingen medfører. Med denne nye utbyggingen som dette prosjektet medfører vil veien bli trafikkert av biler fra ca. 50 boenheter, og det var således nødvendig med en nærmere vurdering av om det skal gis et veipålegg.

Ved at det nå gis dispensasjon fra veiopparbeidelsesplikten, bare med krav om en delvis veiopparbeidelse utenfor Frostveien 9 - 11 vil veien ikke være ferdig opparbeidet og godkjent, den vil således ikke bli overtatt til offentlig vedlikehold.

Veien må senest stå ferdig ved innflytting. Brukstillatelse/ferdigattest vil ikke bli gitt før veien er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen.

Det er dispensert fra avstandsbestemmelsene for plassering av bygget.

Søknaden er unntatt fra nabovarsling, jfr. pbl § 7, 3. ledd, 2. pkt.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Avkjøring
Avkjørselsplanen er godkjent 09.05.2003.

Vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.
- Avkjørselsbredden skal ikke være over 4,0 m ved kant regulert vei.

Overkjørbart felt ved post/avfall skal være avskilt med kantstein el. minst 10 cm høy.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i samsvar med gjeldende regulering for området og krav vedrørende delvis opparbeidelse av veien etterkommes. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være i samsvar med den samlede plan- og bygningslovgivning og godkjenner tiltaket.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 06.03.2003. Avfallsplanen gjelder også for eksisterende brakker og skur på eiendommen som anses som kondemnable.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

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

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

pp. Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Sigurd Sanna
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Øivind Svendby
Elmholt Alle 5
0275 OSLO

Dato: 11.12.03

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210336-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Zachariassen | Arkivkode: 531

ADRESSEVEDTAK

Etter lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23.juni 1978 nr.70 (Delingsloven) §4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15

Omadressering av Frostveien 11 i forbindelse med byggesak.Gnr.180, bnr.25.

I medhold av Delingsloven og tilhørende Forskrift vedtar Plan- og bygningsetaten ny offisiell adresse for følgende eiendom:

Gnr.180 bnr.25	**Nr. 11 A Frostveien**	**(sørøstre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 11 B Frostveien**	**(nordvestre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 11 C Frostveien**	**(sørøstre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 11 D Frostveien**	**(nordvestre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 13 A Frostveien**	**(sørøstre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 13 B Frostveien**	**(nordvestre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 13 C Frostveien**	**(sørøstre del av bygning)**
Gnr.180 bnr.25	**Nr. 13 D Frostveien**	**(nordvestre del av bygning)**

Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Bakgrunn:
Eiendommen er adressert i forbindelse med gjeldende byggesaker –
For hus A: sak nr.200210336
For hus B: sak nr.200210337
For hus C: sak nr.200210342
For hus D: sak nr.200210343

Nærmere om lovhjemmel og begrunnelse for vedtaket:
Eiendommen er tildelt offisiell adresse som består av gateadresse, fortløpende og stigende husnummer samt bokstav. Vedtaket er fattet i medhold av Delingsloven § 4-1 og tilhørende forskrifter.
Aktuelle bestemmelser i forskriften er pkt 15.4 der det bl.a. heter: "*I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver inngang tildeles egen gateadresse.*" og pkt. 15.5 der det bl.a. heter: "*Bokstav sammen med husnummeret skal brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme.*", samt pkt. 15.5, 1. og 2. ledd som bestemmer at *adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.*

Klageadgang:
Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndighet innen 3 uker.

Vedlegg:
Kartkopi

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

I.L. Andersen

Inghild L Andersen
avdelingsleder

Anita Zachariassen
saksbehandler

Kopi til: Bolig & Eiendomsutvikling AS, Værftsgata 1 C, 1511 MOSS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Solid Entrprenør AS
Postboks 65
1662 ROLVSØY

KOPI

Dato: 12 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210336-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROSTVEIEN 11, Hus A	Eiendom:	180/25
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS	Adresse:	PB. 1794, 1505 MOSS
Søker:	Solid Entreprenør AS	Adresse:	PB. 65, 1662 ROLVSØY
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen:
15 oktober 2004

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: - Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 1C
1511 MOSS

KOPI

Dato: 23 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410307-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Irma Liland Aspen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROSTVEIEN 11A	Eiendom:	180/25/0/0
Tiltakshaver:	Jan Karlsen	Adresse:	Frostveien 11A, 1164 OSLO
Søker:	Bolig & Eiendomsutvikling A/S	Adresse:	Værftsgt. 1C, 1511 MOSS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - FROSTVEIEN 11A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av dobbelgarasje (5,6 m x 5,6 m), BRA = 30 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1 og 2, utsnitt av reguleringskart, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 5,5 m fra midt regulert Frostveien. Vedtaket er betinget av at tinglyst midlertidighetserklæring foreligger.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

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.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av dobbelgarasje (5,6 m x 5,6 m), BRA = 30 m². Samt ny betongmur som blir en forlengelse av eksisterende mur mot Frostveien.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S-3591 med reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 25.06.1997.

Estetiske krav:
Tiltaket er vurdert til å være tilfredsstillende i henhold til estetiske krav satt i Plan- og bygningsloven § 74.2.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 5,5 m fra midt Frostveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst

være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1.Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge.

Klageadgang:

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

Vedlegg:

Godkjente tegninger
Utsnitt av reguleringskart
Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

B. Solbrækken
Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Irma Liland Aspen
Irma Liland Aspen
saksbehandler

Kopi til:
Jan Karlsen, Frostveien 11A, 1164, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 1C
1511 MOSS

Dato: 28 APR. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410307-12 Saksbeh: Irma Liland Aspen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FROSTVEIEN 11A	Eiendom:	180/25/0/0
Tiltakshaver:	Jan Karlsen	Adresse:	Frostveien 11A, 1164 OSLO
Søker:	Bolig & Eiendomsutvikling A/S	Adresse:	Værftsgt. 1C, 1511 MOSS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - FROSTVEIEN 11A

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 23.11.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket .

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

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.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av dobbelgarasje (5,6 m x 5,6 m), BRA = 30 m².

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 15.06.04 er godkjent.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Vedlegg:
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Juul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Irma Liland Aspen
saksbehandler

Kopi til:
Jan Karlsen, Frostveien 11A, 1164, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 1C
1511 MOSS

Dato: 10 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410307-15 Saksbeh: Irma Liland Aspen | Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FROSTVEIEN 11A	Eiendom:	180/25/0/0
Tiltakshaver:	Jan Karlsen	Adresse:	Frostveien 11A, 1164 OSLO
Søker:	Bolig & Eiendomsutvikling A/S	Adresse:	Værftsgt. 1C, 1511 MOSS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FROSTVEIEN 11A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Mohammad Gouravan
avdelingsenhetsleder

Irma Liland Aspen
saksbehandler

Kopi til:
Jan Karlsen, Frostveien 11A, 1164, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr: 180 / 25 Adresse: FROSTVEIEN 11 Saksnr: 2002/10336 Registrert dato: 31102002
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

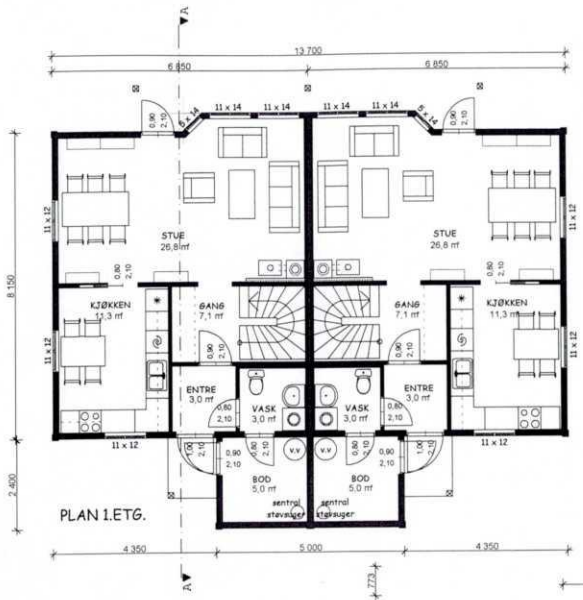
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~	✓	21		36		51		66		81		96							
~~7~~	✓	22		37		52		67		82		97							
~~8~~	✓	23		38		53		68		83		98							
9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

~~App.~~ 13/11-03 Igangs: 13/11-2003 Tatt i bruk: 12/07/2004

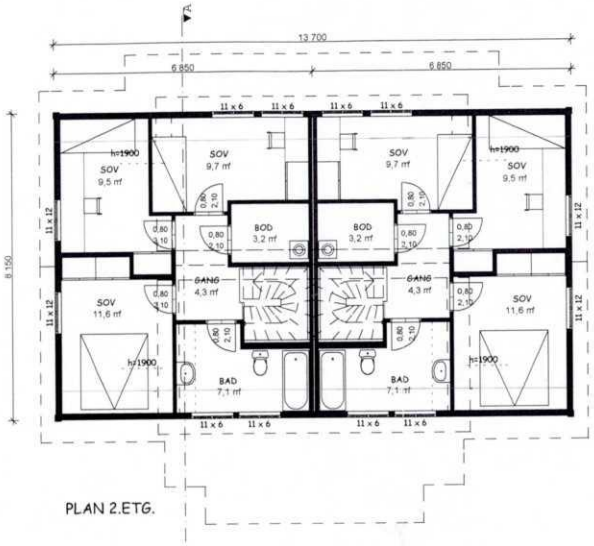
Dig. byg...

Godkj. 13/11-03 Igangs 13/11-2003 Tatt i bruk: 12/07 2004

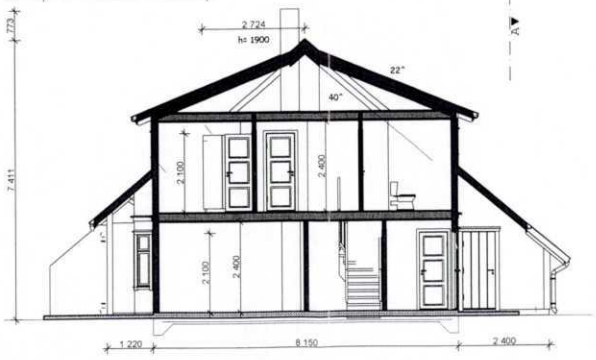
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



SNITT A-A.

02.740 - Frostveien 11
Oslo Kommune

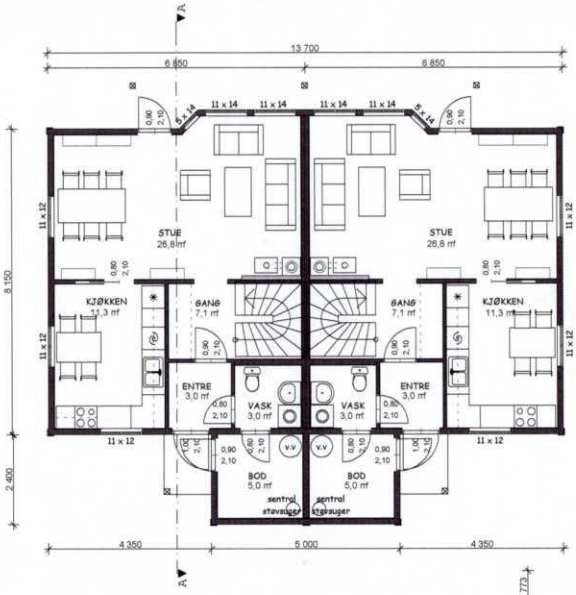
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794 , 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf : 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01

Tiltakshaver :	Bolig & Eiendomsutv.AS	Dato :	03.10.02
Tegningtype :	Planer og Snitt	Mål :	1 : 100
Prosjektnr :	02-740	Rev :	A
Tegningsnr :	101	Rev :	28.01.03
G.nr./B.nr :		Sign :	Line Harridsleff

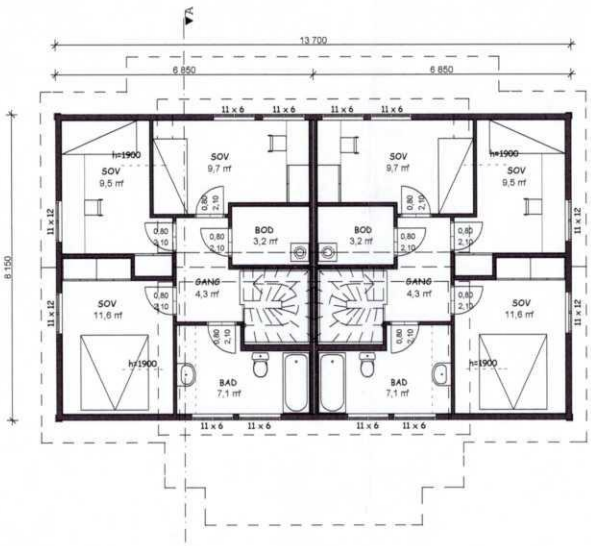
Pr.Leil.

Arealer :	U.etg :	1.etg :	2.etg :	Totalt:
Bra		58,6	47,9	106,5
Ba		58,6	28,7	87,4
Bya		63,4		

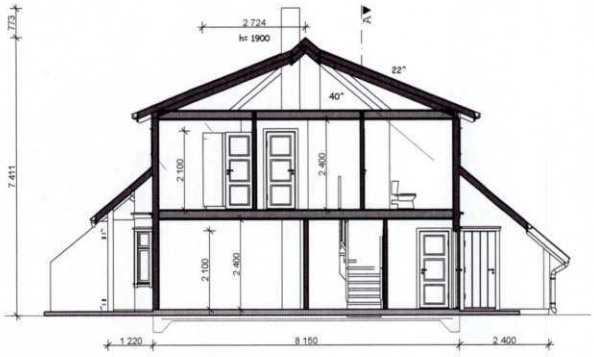
69,5 m2 inkl.søyler



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



SNITT A-A

03.010 - Tomannsbolig

Bolig & Eiendomsutvikling

P.B. 1794 , 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf : 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01

Tiltakshaver :	Bolig & Eiendomsutv.AS	Dato :	28.01.03
Tegningtype :	Planer og Snitt	Mål :	1 : 100
Prosjektnr :	03-010	Rev :	
Tegningsnr :	101	Rev :	
G.nr./B.nr :		Sign :	Line Harridsleff

Arealer :	U.etg :	1.etg :	2.etg :	Totalt:
Bra		58,6	47,9	106,5
Ba		58,6	28,7	87,4
Bya		63,4		

Pr.Leil.

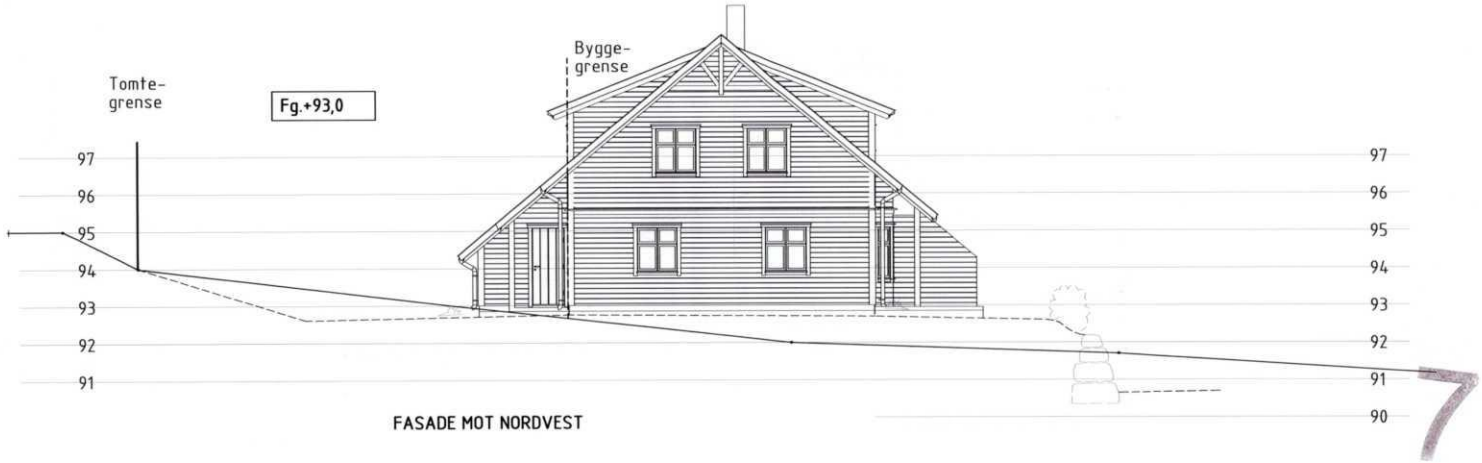
69,5 m2 inkl.søyler

TOMT A

Fg.+93,0



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST

7

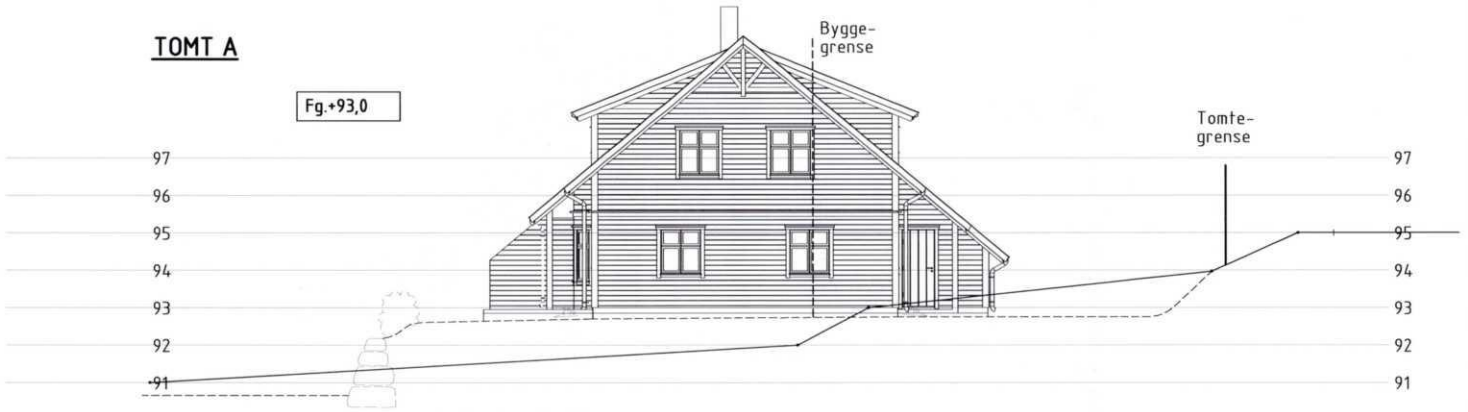
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B 1794, 1505 Moss - Verftsgt.1c 1511 Moss
Tlf: 69 91 21 00 - Fax: 69 91 21 01

Tiltakshaver :	Bolig & Eiendomsutv.AS	Dato :	14.02.03
Tegningtype :	Fasader Hus	Mål :	1 : 100
Prosjektnr :	2005	Rev :	A
Tegningsnr :	---	Sign :	A.B.N/O.K

180/25 FROSTVEIEN 11
OSLO KOMMUNE

TOMT A

Fg.+93,0



FASADE MOT SØRØST

Fg.+93,0

Nytt terreng
Eks. terreng



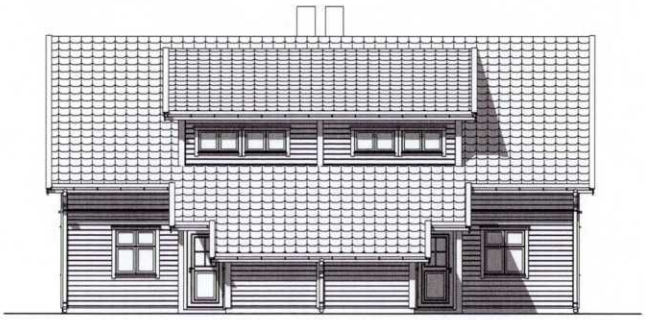
FASADE MOT SØRVEST

8

Bolig & Eiendomsutvikling
P.B 1794, 1505 Moss - Verftsgt.1c 1511 Moss
Tlf: 69 91 21 00 - Fax: 69 91 21 01

Tiltakshaver :	Bolig & Eiendomsutv.AS	Dato :	14.02.03
Tegningtype :	Fasader Hus	Mål :	1 : 100
Prosjektnr :	2005	Rev :	A
Tegningsnr :	---	Sign :	A.B.N/O.K

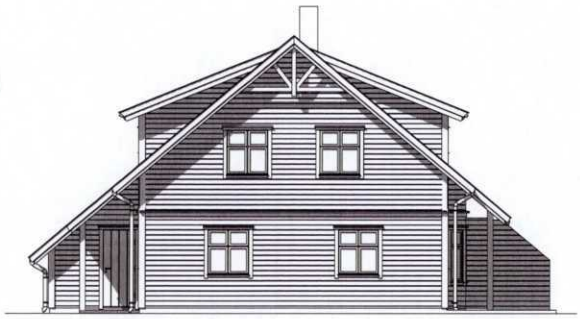
180/25 FROSTVEIEN 11
OSLO KOMMUNE



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

03.010 - Tomannsbolig

Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794 , 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf : 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01

Tiltakshaver :	Bolig & Eiendomsutv.AS	Dato :	28.01.03
Tegningtype :	Fasader	Mål :	1 : 100
Prosjektnr :	03-010	Rev :	
Tegningsnr :	121	Rev :	
G.nr./B.nr :		Sign :	Line Harridsleff

Pr.Leil.

Arealer :	U.etg :	1.etg :	2.etg :	Totalt:
Bra		58,6	47,9	106,5
Ba		58,6	28,7	87,4
Bya		63,4		

69,5 m2 inkl.søyler



03.010 - Tomannsbolig

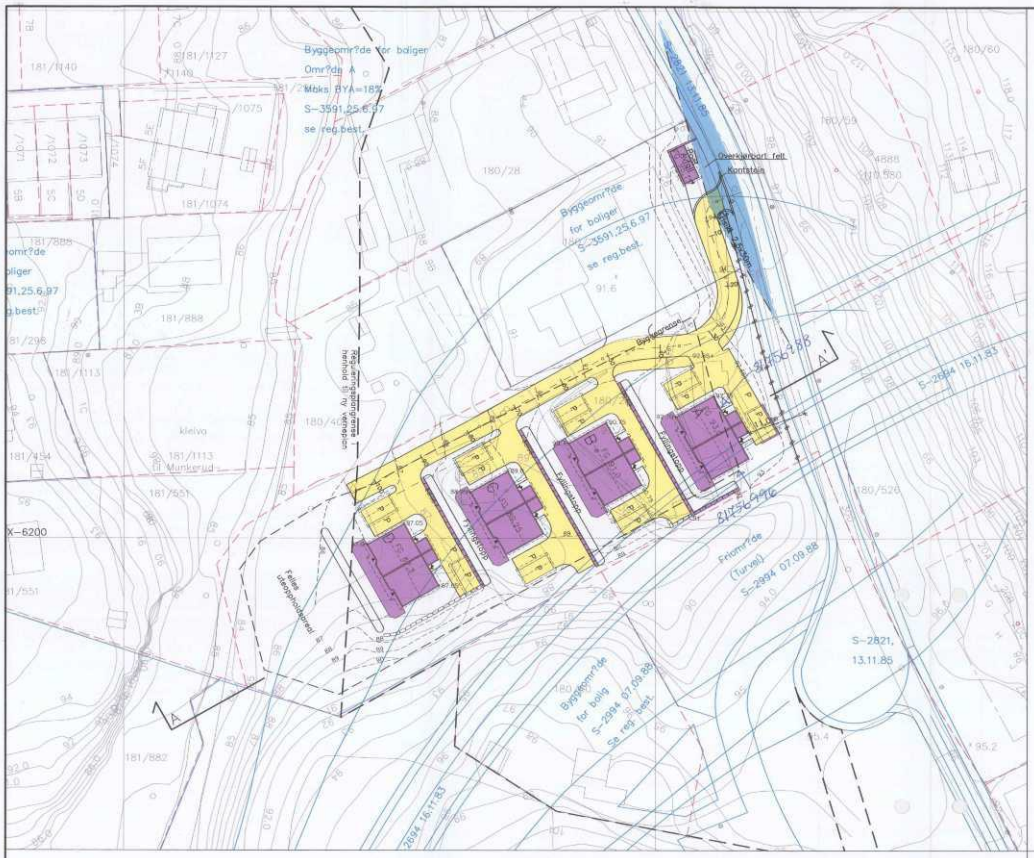
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794 , 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf : 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01

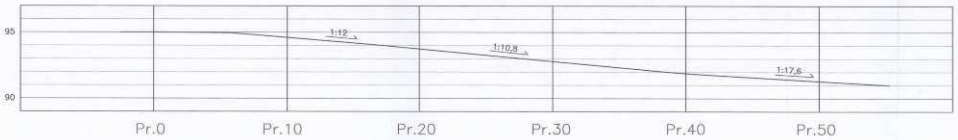
Tiltakshaver :	Bolig & Eiendomsutv.AS	Dato :	28.01.03
Tegningtype :	Perspektiv	Mål :	1 : 100
Prosjektnr :	03-010	Rev :	
Tegningsnr :	131	Rev :	
G.nr./B.nr :		Sign :	Line Harridsleff

Pr.Leil.

Arealer :	U.etg :	1.etg :	2.etg :	Totalt:
Bra		58,6	47,9	106,5
Ba		58,6	28,7	87,4
Bya		63,4		

69,5 m2 inkl.søyler





LENGDEPROFIL – ADKOMSTVEI
M 1:200

TEGNFORKLARING

- Anmeldt byggverk
- Avkjørsel, snuplass og parkeringsplasser
- Frisiktsone
- Forstøtningsmur
- Støpt forstøtningsmur
- P Parkering
- Foreslått garasjeplassering
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Senterlinje
- Koter
- Frisiktsone
- Gjerde
- Reguleringsplanlinjer, gjeldende plan
- Reguleringsplangrense, ny verneplan

Planen er tegnet på digitalt kartgrunnlag mottatt fra Oslo kommune, Plan– og bygningsetaten 12.09.2002.

Tomannsbolig Hus A
i følge godkjennes som in... vist
...n er målsatt på kartet.
...r nødvendig / unødvendig.
Plan- og BYGNINGSETATEN
Oslo, den 5 / 11 2003
558

Godkjent avkjørselsplan
Plan- og bygningsetaten, den 9/5-03

Godkjent plassering etter vegloven §§ 29
Plan- og bygningsetaten, den 9/5-03

Rev.		Dato	Tegn.	Saksb.
B	Mur langs adkomstvei utgår – fylling	14.02.03	ABN	ABN/JB
A	Justert innkjørsel, P-plasser, hustype, murer.	23.01.03	ABN	ABN/JB

Bolig & Eiendomsutvikling

LANDSKAPSARKITEKTENE BERG & DYRING A/S

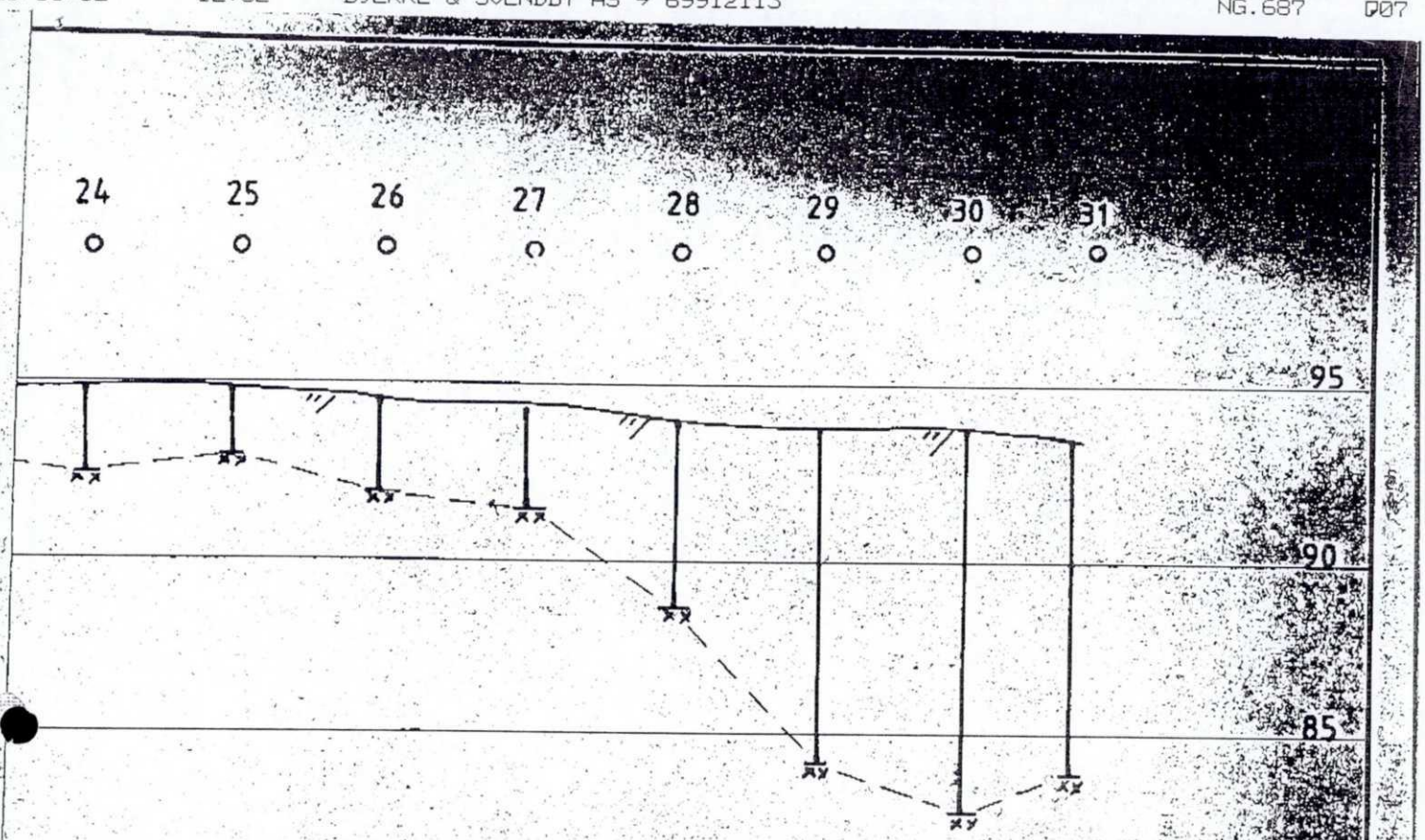
Tegn. ABN
Saksb. ABN/JB
Dato: 21.10.2002
Filnavn: 180-25plot.dwg
Målstokk 1 :500
Ark. nr. 2005

Frostveien 11 – Gnr.180, Bnr.25
Oslo Kommune

Situasjonsplan
Ny boligbebyggelse

Tegn. nr. 01
Rev. B


Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA=18%
S-3591,25.6.97
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3591,25.6.97
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-2994 07.09.88
Se reg.best.
Fremtidig turvei
S-2994 07.09.88
S-2821, 13.11.85
S-2994 16.11.83
Eksisterende gang- og sykkelvei
Eksisterende kjørevei
Eksisterende adkomstvei
Byggegrense
Parkeringsplass
Parkeringsplass
Parkeringsplass



TEGNFORKLARING

o Enkel sondering

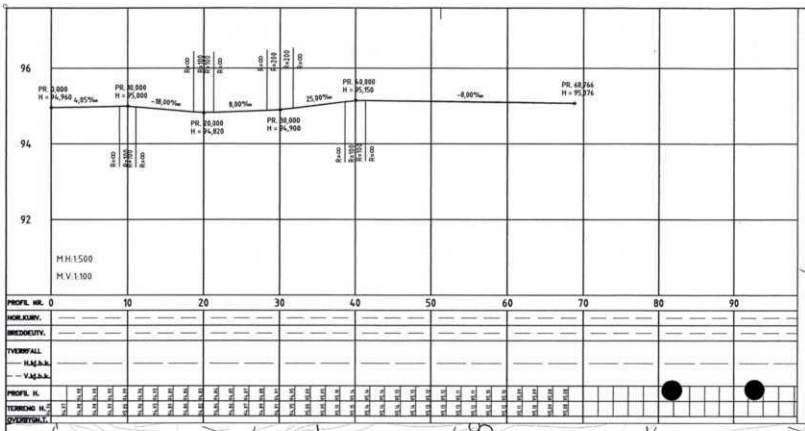
Antatt fjell

Bokst.	Forandring	Dato	Bokst.	Forandring	Dato

FROSTVEIEN
Vannledning
Lengdeprofiler

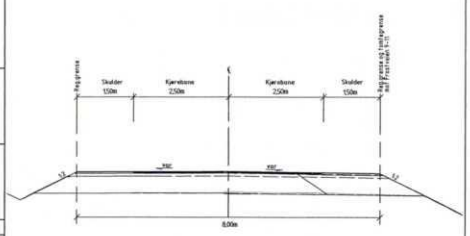
Tegn. SVS | Dato aug.-85
Målestokk LM = 1 : 500, HM = 1 : 200 | Kartref. SO H 10, SO H 10
Tegn. nr. 2152-1

OSLO KOMMUNE Geoteknisk kontor

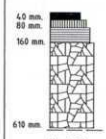


Typiske snitt

M = 1 : 100



Overbygning adkomstveg

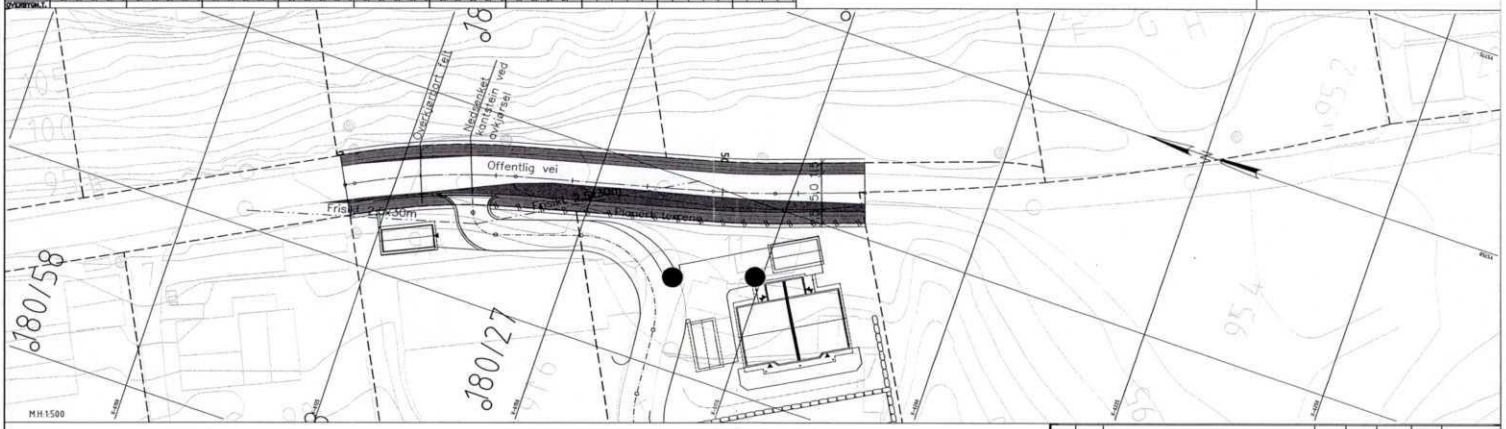


Slitelag , Ab11 , 40 mm.
Bindlag , Ag16, 40mm
Bærelag , 0 - 60, 80 mm.

Forsterkningslag
Kult 20-120, 450 mm.

Event. fiberduk kl. III

M = 1 : 20



TEGNFORKLARING:

- NYTT VEGAREAL
- NY SKULDER
- NY AVKJØRSEL
- ----- EIENDOMSGRENSE

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
19 NOV. 2003
SAKSNR: 200210336-23
AVD PTBN | SDH | ARK 531 | MILJØKN.

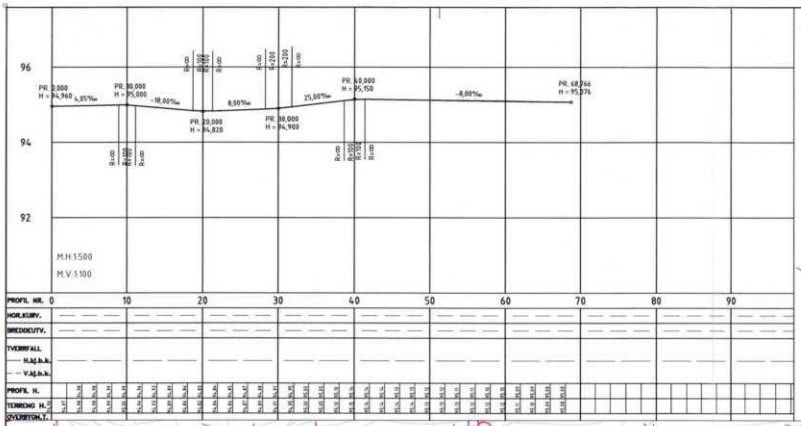
Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Sakbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato

BU Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1294 - 1602 Moss
Tlf: 69 81 81 00 Fax: 69 81 81 10 e-mail: post@bu.no

Målestokk	1500	Dato	2003-08-21
Målenhet	m	Tegn.	FRL
		Sakbeh.	
		Kontr.	
		Godkj.	
Erstr. for:		Erst. av:	
Prosjnr.	03929	Fag	VEG
Tegnnr.	C1	Rev.	
Dok. nr.	C001	Arkiv nr.	

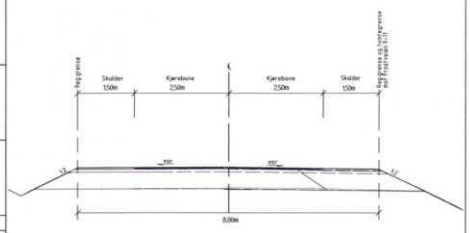
FROSTVEIEN 11
OSLO KOMMUNE

Hjellnes COWI AS
Rådgivende ingeniører og planleggere
Ploguveien 1, P.b. 91 Manglerud, 0612 Oslo.
Tlf.: 22 57 48 00, Telefax: 22 19 05 38

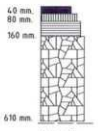


Typiske snitt

M = 1 : 100



Overbygning adkomstveg



Slitelag , Ab11 , 40 mm.
Bindlag , Ag16, 40mm
Bærelag , 0 - 60, 80 mm.

Forsterkningslag
Kult 20-120, 450 mm.

Event. fiberduk kl. III

M = 1 : 20



TEGNFORKLARING:

- NYTT VEGAREAL
- NY SKULDER
- NY AVKJØRSEL
- EIENDOMSGRENSE

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Sakbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato

Bolig & Eiendomsutvikling

Målestokk	1:500
Dato	2003-0
Tegn.	FRL
Sakbeh.	
Kontr.	
Målenhet	m
Godkj.	
Erstn. for:	
Erst. av:	
Prosjnr.:	03929
Fag	VEG
Tegningsnr.:	C1
Rev.	
Dok. nr.	C001
Arkiv nr.	

FROSTVEIEN 11
OSLO KOMMUNE

Hjellnes COWI AS
Rådgivende ingeniører og planleggere
Ploguveien 1, P.b. 91 Manglerud, 0612 Oslo.
Tlf.: 22 57 48 00, Telefax: 22 19 05 38

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidsst (Matrisenumr adresse)	**Gnr / Bnr:** 180 / 25	Saksnummer
Arbeidets bygninger art	**Adresse:** FROSTVEIEN 11 A	Innlevert
	Saksnr: 2004/10307	
Tiltakshav	**Registrert dato:** 23092004	
Ansvarlig søker		

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

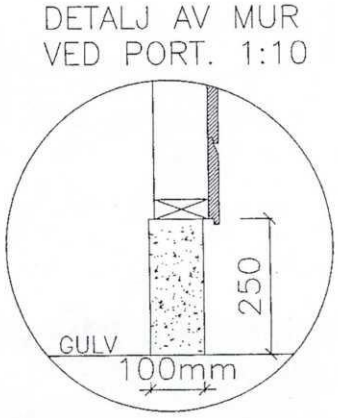
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

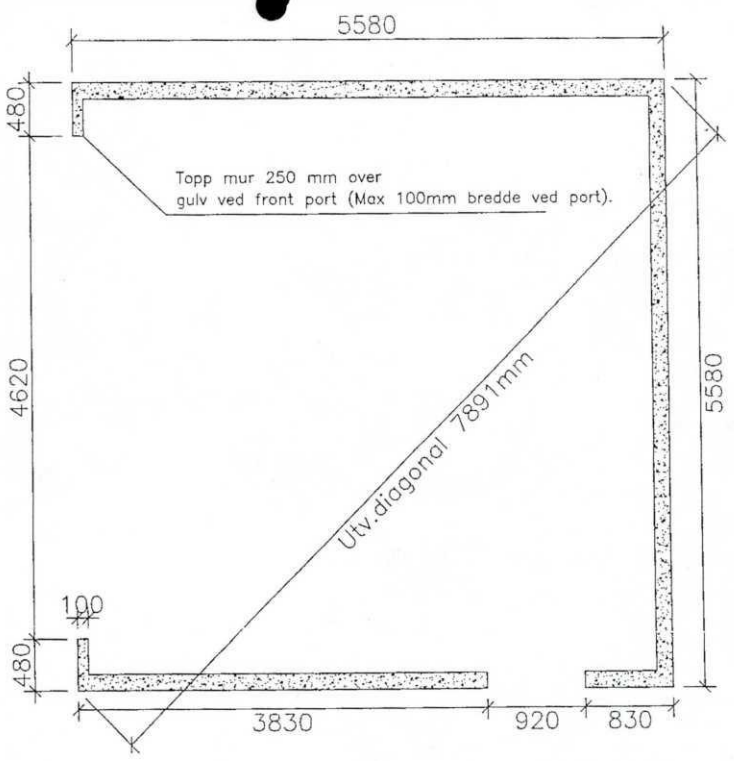
Ringmurstegning:

Standard ringmur skal ha høyde 250 mm over såle ved port (normalt 1 skift Leca).
Brukes Leca-blokk **må** bredden være 150 mm.
Støpt og armert betongmur kan være min. 100 mm.
Innstikk mot port og mur under fremskutt front skal ikke være tykkere enn 100 mm.

OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for port-skinner.

Garasjer med høyere murer - se Leca håndbok - eller undersøk for tilstrekkelig stabilitet ved dimensjonering / armering.



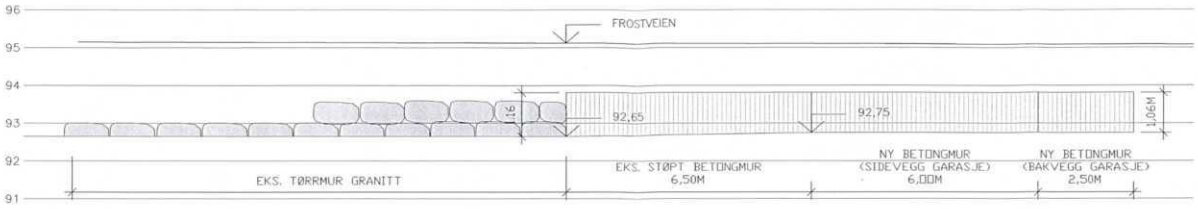


NORGES GARASJEN	Byggherre: Jan Karlsen			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 100630	Takvinkel:	Dato: 14.06.04
E5 PRE-CUT	Målestokk: 1:50	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr:	NG5656E5L40

Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningssøksmål kan eller fremføres.

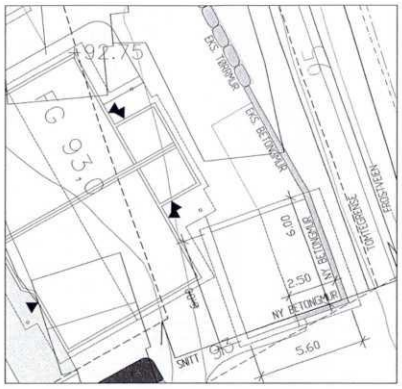
14/06 '04 MAN 08:56 FAX 37257071 IGLAND GARASJEN 002

Di



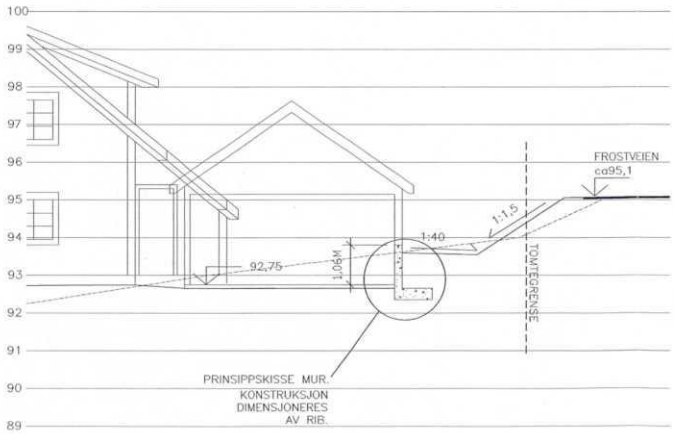
OPPRISS EKS. OG NY MUR/GARASJEVEGG

MÅLESTOKK 1:100



PLANUTSNITT MUR/GARASJE

MÅLESTOKK 1:200



SNITT GARASJE/MUR

MÅLESTOKK 1:100

2

Rev	Endring - erstatning	Dato	Tegn.	Saksb.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Tegn.	HHA
Saksb.	ABN/JB
Dato	24.08.2004
Filnavn	Snitt-garasje/mur
Målstokk	1:500
Ark. nr.	2005
Tegn. nr.	10
Rev.	-

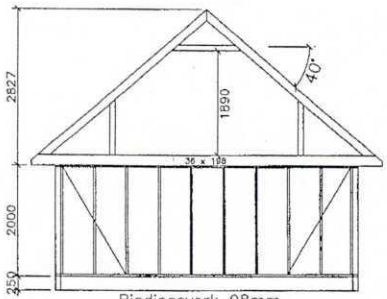
LANDSKAPSARKITEKTENE
BERG & DYRING A/S
MOSS post@bergogdyring.no Tlf: 69 27 65 35 Fax: 69 27 65 40
NORDRE FROGN Tlf: 64 93 91 40 Fax: 64 93 94 75

Oslo kommune
Frostveien 11 - Gnr.180 B.nr.25

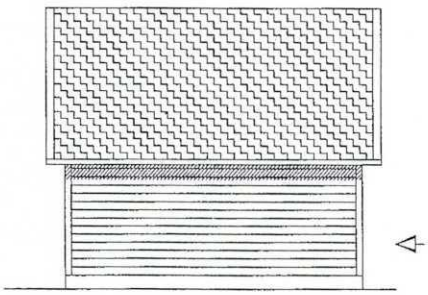
FROSTVEIEN 11A
GARASJE/STØTTEMURER

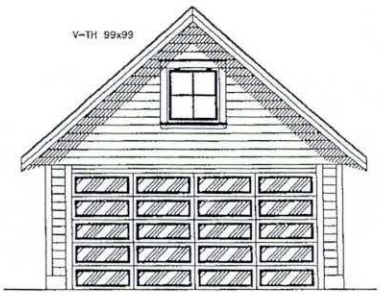
NORGES GARASJEN - PRE-CUT

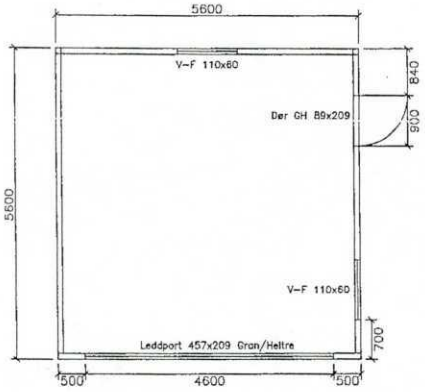
E2

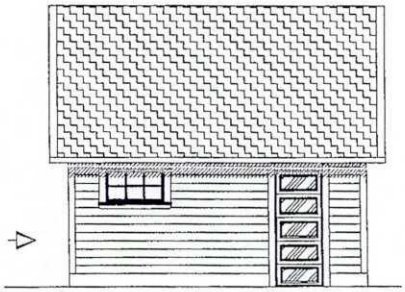


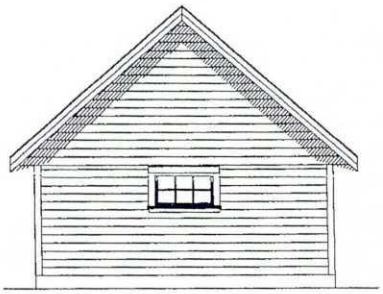
Bindingsverk 98mm
Snitt A–A.











1

NORGES GARASJEN Byggherre: Jan Karlsen			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr: Bnr:		Ordrenr: 100630	Takvinkel: 40° / Dato: 14.06.04
E5 PRE-CUT	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: NG5656E5L40

Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningssøksmål kan eller fremføres.

1/06 '04 MAN 08:57 FAX 37257071 IGLAND GARASJEN 003

RETURNERES TIL:

Bolig & Eiendomsutvikling as
Værftsgata 1C
1511 MOSS

Begjæring om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	**Oslo**	**180**	**25**		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
070423-[redacted]	**Øivind Svendby**	**1/1**

TINGLYST
DAGBOKNR.: 25553
16 APR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMB[illegible]

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 8 =nevner: 8

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal des fellesarealene endres.

Doknr: 25553 Tinglyst: 16.04.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
010304	HANS OLAV BJERKETVEDT PAAL GUNDERSEN. I henhold til General fullmakt.	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss **010304**		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
010304	PAAL GUNDERSEN. HANS OLAV BJELKETVEDT. i hht. generalfullmakt.	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

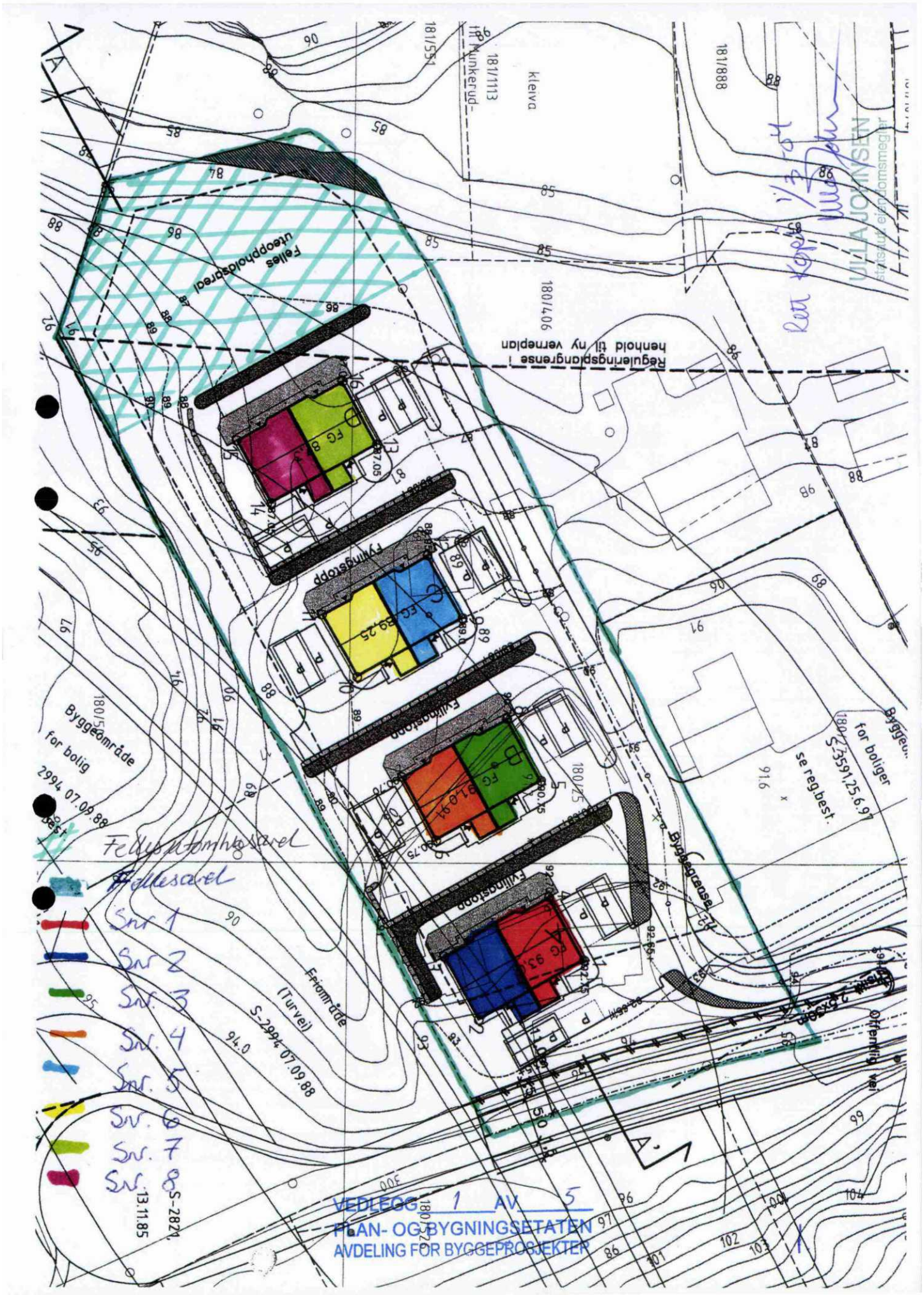
☐ Tillatelsen følger vedlagt

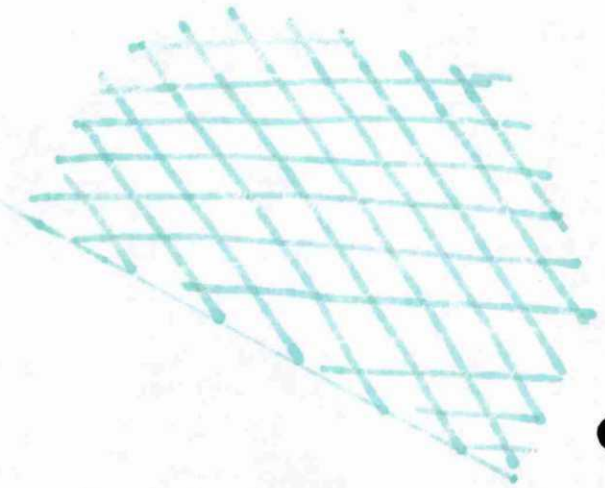
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
180	25		1-8	i Oslo	**kommune**

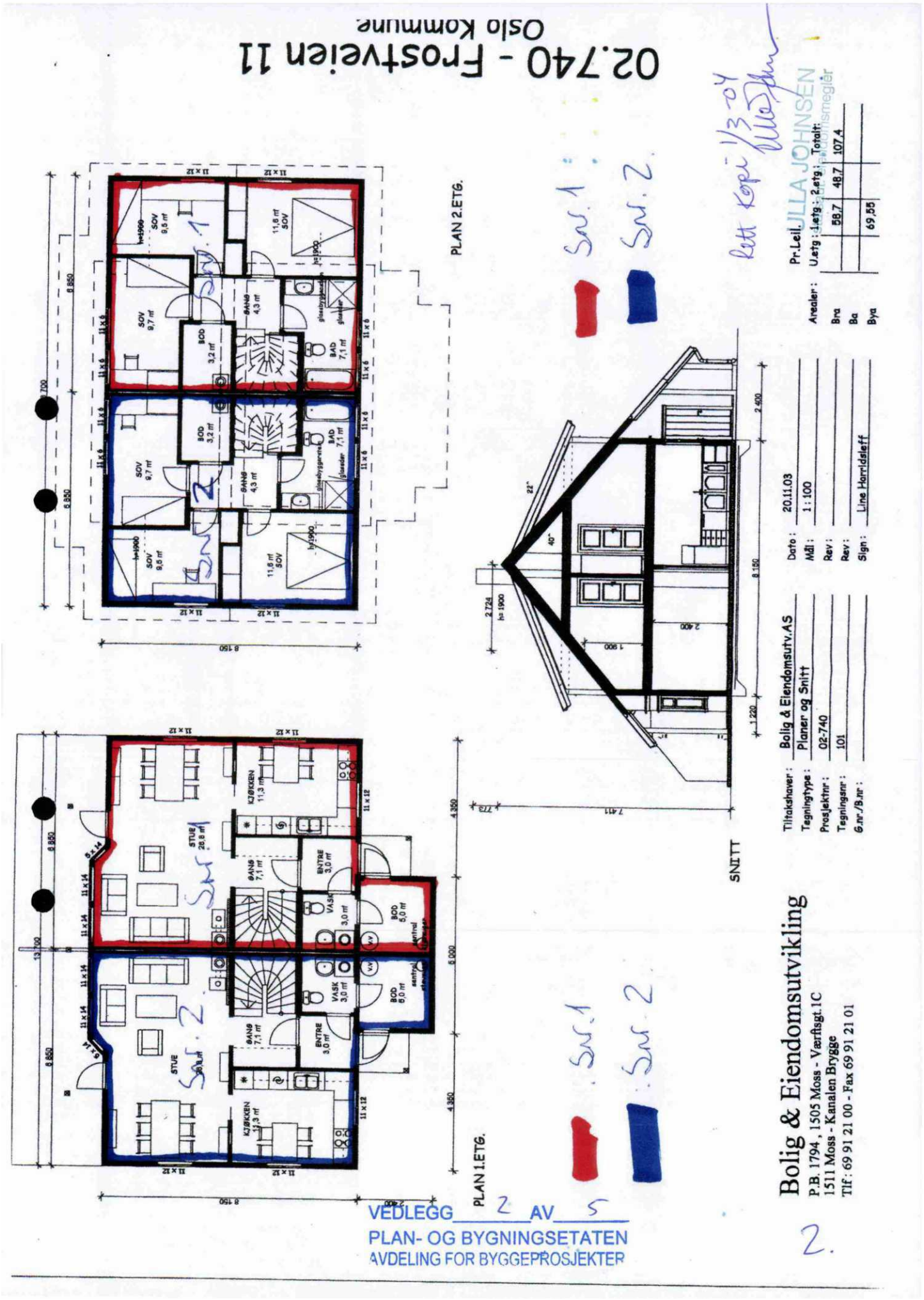
Dato	Stempel og underskrift
13/4-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
010304	PAAL GUNDERSEN HANS OLAV BJERKETVEDT. Iht. generalfullmakt.	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

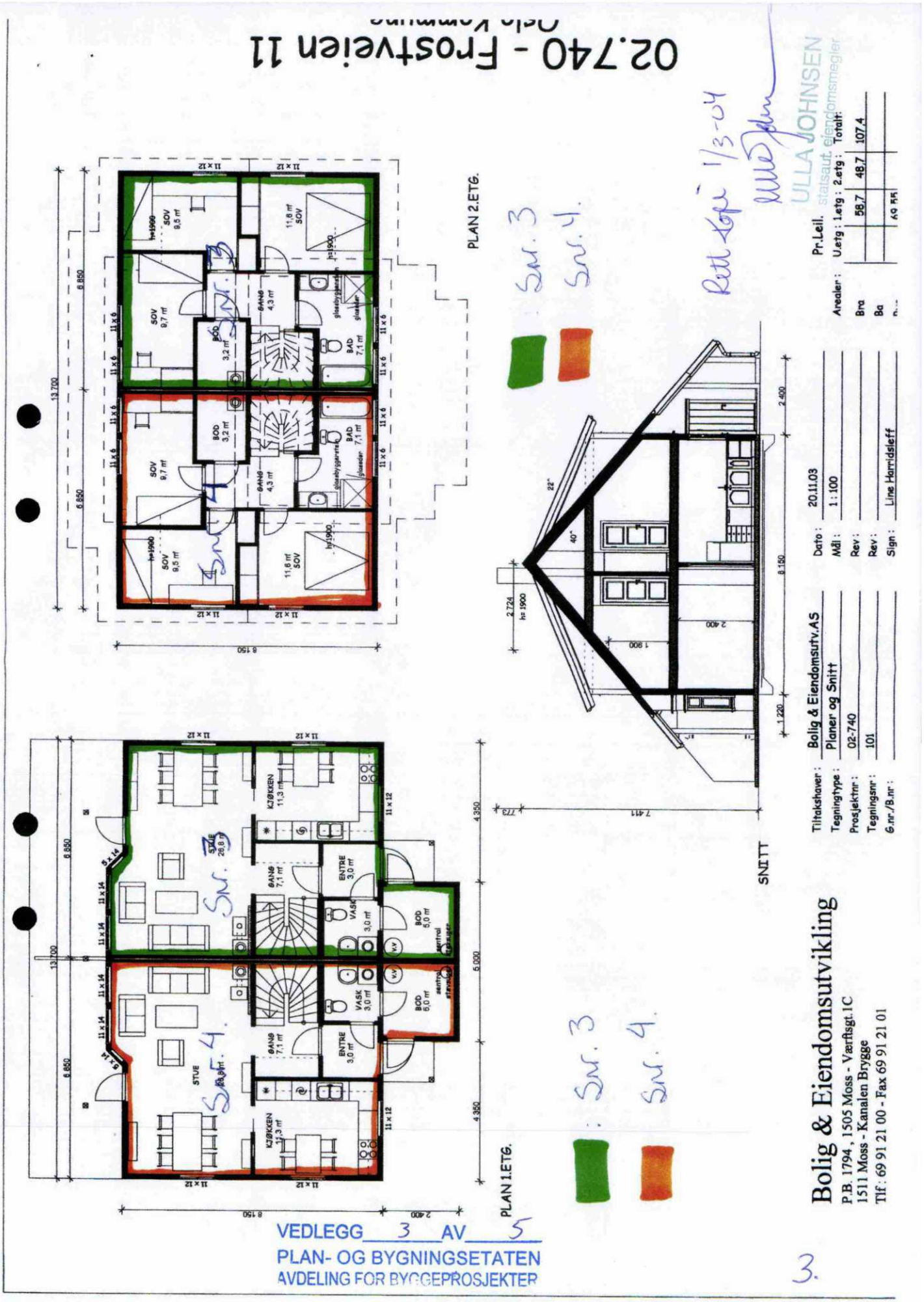

Kleiva
181/888
181/1113
181/551
Fellesutkjørselsareal
Reguleringsplangrense
henhold til ny vernepl
Fyllingstopp
Byggeområde
for bolig
2994 07.09.88
Byggegrense
for boliger
S-2591,25.6.97
se reg.best.
Offentlig vei
Fellesareal
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Friområde
(Turvei)
S-2994 07.09.88
13.11.85
S-2821
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



MOTTATT
0 8 MARS 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


02.740 - Frostveien 11
Oslo kommune
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.
SNITT
Snr. 1
Snr. 2
Ktt kopi 1/3 04
Pr.Leil. JILLA JOHNSEN
Arealer: U.etg: 58,7 1.etg: 48,7 2.etg: Totalt: 107,4
Bra 69,55
Ba
Bya
Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutv.AS
Tegningtype: Planer og Snitt
Prosjektnr: 02-740
Tegningsnr: 101
G.nr./B.nr:
Dato: 20.11.03
Mål: 1:100
Rev:
Rev:
Sign: Line Harridsleff
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794, 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf: 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01
2.
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

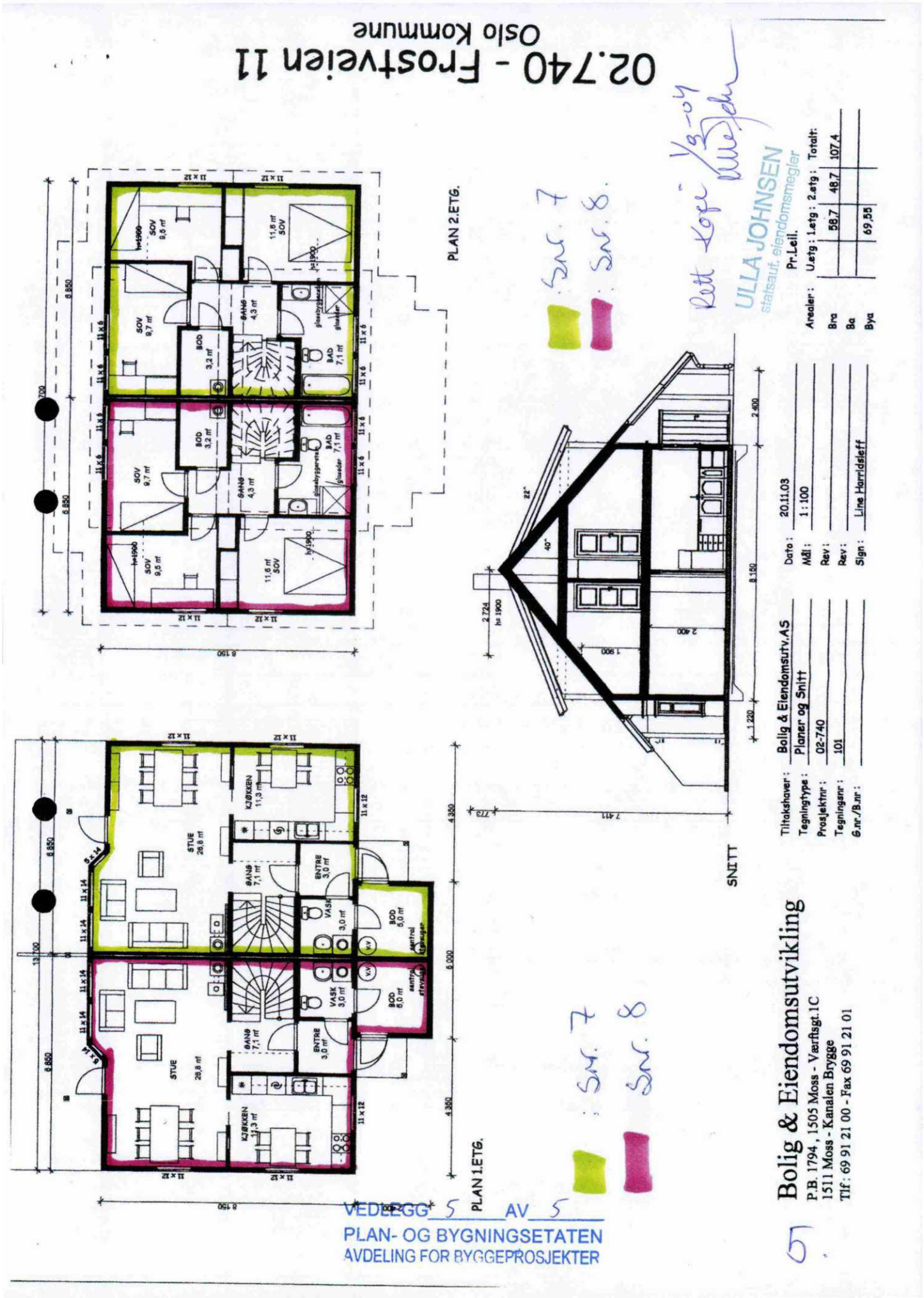
MOTTATT
08 MARS 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


02.740 - Frostveien 11
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.
SNITT
Bolig & Eiendomsutv.AS
Planer og Snitt
02-740
101
20.11.03
1:100
Line Harridsleff
ULLA JOHNSEN
statsaut. eiendomsmegler
Pr.Leil.
Arealer:
U.etg: 58.7
1.etg: 48.7
2.etg:
Totalt: 107.4
Bra
Ba
Sn. 3
Sn. 4.
Sn. 3
Sn. 4.
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794, 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf: 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
3.

MOTTATT
08 MARS 2004
PLAN-OG BYGNINGSETATEN


02.740 - Frostveien 11
Oslo kommune
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.
SNITT
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794, 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf: 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01
Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutv.AS
Tegningtype: Planer og Snitt
Prosjektnr: 02-740
Tegningsnr: 101
G.nr./B.nr:
Dato: 20.11.03
Mål: 1:100
Rev:
Rev:
Sign: Line Harridsleff
Pr.Leil.
Arealer: U.etg: 58,7 1.etg: 48,7 2.etg: Totalt: 107,4
Bra 69,55
Ba
Bya
Snr. 5
Snr. 6
Ikke kopi 1/3-04
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
4.

MOTTATT
08 MARS 2004
PLAN-OG BYGNINGSETATEN


02.740 - Frostveien 11
Oslo kommune
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.
SNITT
Snr. 7
Snr. 8.
Rett kopi
ULLA JOHNSEN
statsaut. eiendomsmegler
Tiltakshaver :
Tegningtype : Planer og Snitt
Prosjektnr : 02-740
Tegningsnr : 101
G.nr./B.nr :
Bolig & Eiendomsutv.AS
Date : 20.11.03
Mål : 1:100
Rev :
Rev :
Sign : Line Harridsleff
Arealer : U.etg : 1.etg : 2.etg : Totalt:
Bra 58.7 48.7 107.4
Ba 69.55
Bya
Bolig & Eiendomsutvikling
P.B. 1794, 1505 Moss - Værftsgt.1C
1511 Moss - Kanalen Brygge
Tlf: 69 91 21 00 - Fax 69 91 21 01
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Snr. 7
Snr. 8

MOTTATT
08 MARS 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/1827/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 13:38

1827

31 JAN. 1973

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier (fester) av eiendommen gnr. 180 bnr. 25 gir herved eier (fester) av gnr. 180 bnr. 27 rett til kjörbar atkomst til sine garasjer over min eiendom. (Kfr. jnr. 72/2633.)

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere (festere) av de ovennevnte eiendommer, og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 30/1-73

Skjöteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

B. H.

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK

Saksbehandler: Odd-Jonny Homlong

LEIRSKALLENOMRÅDET/FROSTVEIEN M.FL.
HOVEDLEDNINGSANLEGG

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr 180 bnr 25, Øivind Svendby og Oslo kommune v/vann- og avløpsverket inngås denne overenskomst.

Oslo kommune gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på eiendommen. Ledningene legges etter nærmere beskrivelse som angitt på OVA's tegninger nr 25207, 25208 og 25212.

Ledningstraséen vil, etter at anlegget er fullført, bli innmålt og inntegnet på OVA's kartverk.

Oslo kommune erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen. Terrenget settes i den stand det var før anlegget ble påbegynt, så langt det er mulig.

For anleggsfasen vil det bli opprettet en avtale mellom grunneieren og OVA om detaljer ang. grunnleie etter gjeldende regler, begrensning av det areal som berøres, beskrivelse av byggverk, terrengbehandling m.v.

Oslo kommune gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider vil Oslo kommune erstatte mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige.
Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuell erstatning eller fortolkning av denne overenskomst med eventuelle sideordnede avtaler, avgjøres tvisten ved skjønn av tre skjønnsmenn oppnevnt av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo 4-3-1987 / Øivind Svendby / Eier

Oslo vann- og avløpsverk:

K. S. Bakstad
Vannverksjef

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK

DAGBOKFØRT
24.MRS.87 019263

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Øivind Svendby, Adventveien 8, 0281 OSLO 2.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 180 BNR. 25 OG BNR. 406.

ATKOMSTVEI

Gnr. 180 bnr. 406
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Frostveien
over gnr. 180 bnr. 25
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 180 bnr. 25
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 180 bnr. 25

Hjemmelsinnehaver
Øivind Svendby

Avskriftens riktighet bekreftes
M.U.

DAGBOKFØRT

26.MRS.87 019917

BYSKRIVEREN I OSLO


Frostveien
Munkerudkleiva
Janselva
180/406
181/300
181/299
181/454
181/551
180/25
180/26
180/27
180/28
180/51
180/55
180/56
180/58
180/59
Garasjer
Mål. req.best
S-1850-6.8.73
P 2278
P 2115.81
P 2111.72.
P 1515.82
P 2018
P 2155
R=110
R=70
R=27
Vei 1761
10m bk sak 1269/3/27 ark. 180/5 m.fl.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 75679
18 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede eier av Gnr. 180, Bnr 25 i Oslo gir herved eier/eiere av gnr. 180, bnr. 27 og herav utskilte parseller/seksjoner rett til adkomst over gnr. 180, bnr. 25.

Dokumentet skal tinglyses.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere.

Undertegnede er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig.

Oslo 20.10.02

Øivind Svendby
Pnr. 070423-[redacted]

Doknr: 75679 Tinglyst: 18.11.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 75679
18 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Rett kopi/avskrift bekreftes
Oslo, den 20.11.02
ANN-CHRISTIN BRÅTEN
Statsaut. eiendomsmegler

TINGLYST
DAGBOKNR.: 75674
18 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Påtegning på dokument ang.	gnr	bnr	snr	opp. dbnr
	180	27		

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede eier av Gnr. 180, Bnr 27 i Oslo gir herved eier/eiere av gnr. 180, bnr. 25 og herav utskilte parseller/seksjoner rett til adkomst over gnr. 180, bnr. 27.

Dokumentet skal tinglyses.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere.

Undertegnede er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig.

Oslo 20.10.02

Øivind Svendby
Pnr. 070423-[redacted]

Doknr: 75674 Tinglyst: 18.11.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi/avskrift bekreftes
Oslo, den 12.11.02
ANN-CHRISTIN BRÅTEN
Statsaut. eiendomsmegler

TINGLYST
DAGBOKNR.: 73377
- 6 NOV 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

29 08 2003

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 180 bnr 25 Frostveien 11 i Oslo.
Saksnr.: 200210336, 200210337, 200210342, 200210343

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht. plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Frostveien opparbeides med 1,5 m paneringsbredde på vestsiden av veien og 5,0 m effektiv kjørebane fra innkjøring ved Frostveien 9 og langs Frostveien 11. Den øvrige del av Frostveien opparbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser når kommunen forlanger det.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 6/11 2003

Øivind Svendby
ØYVIND SVENDBY

Fødselsnr. 070423 [redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

6/11, den _____2003

Doknr: 73377 Tinglyst: 06.11.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 3493
18 JAN 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 180 Bnr 25** Snr 2

Arbeidets art : **Oppføring av dobbelgarasje**

Tiltakshaver : Jan Karlsen

Den 29.09.2004 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven paragraf 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn5,5 m fra regulert senterlinje i Frostveien 11 A.

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

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

Oslo, den 29.09.2004.

Hagetorvaunsse
Jan Karlsen
.....
Eiers underskrift

17.12.64 [redacted]

270960 [redacted]
Fødselsnr.

Doknr: 3493 Tinglyst: 18.01.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo

Utskriftsdato: 24.08.2026

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: 24.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-180/25 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frostveien 11A 1164 OSLO
Fakturamottaker:	Frostveien 11 Sameiet v/ Pål Stavset, Frostveien 11 1164 OSLO
Eiernavn:	Frostveien 11 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-180/25/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frostveien 11A 1164 OSLO
Fakturamottaker:	Olsson Tommy Bo Åsdalsveien 20c 1166 OSLO
Eiernavn:	Risanger Stig Olsson

Kommunale avgifter	NOK 19 165,38
Eiendomsskatt	NOK 1 285,00
Totalt	NOK 20 450,38

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**5 165,03**	**0,00**	26060001079419073	12126058	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**5 165,03**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 285,00
Renovasjonsgebyr	9 455,14
Vann- og avløpsgebyr	9 666,24
Renter	44,00
Totale avgifter	**20 450,38**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

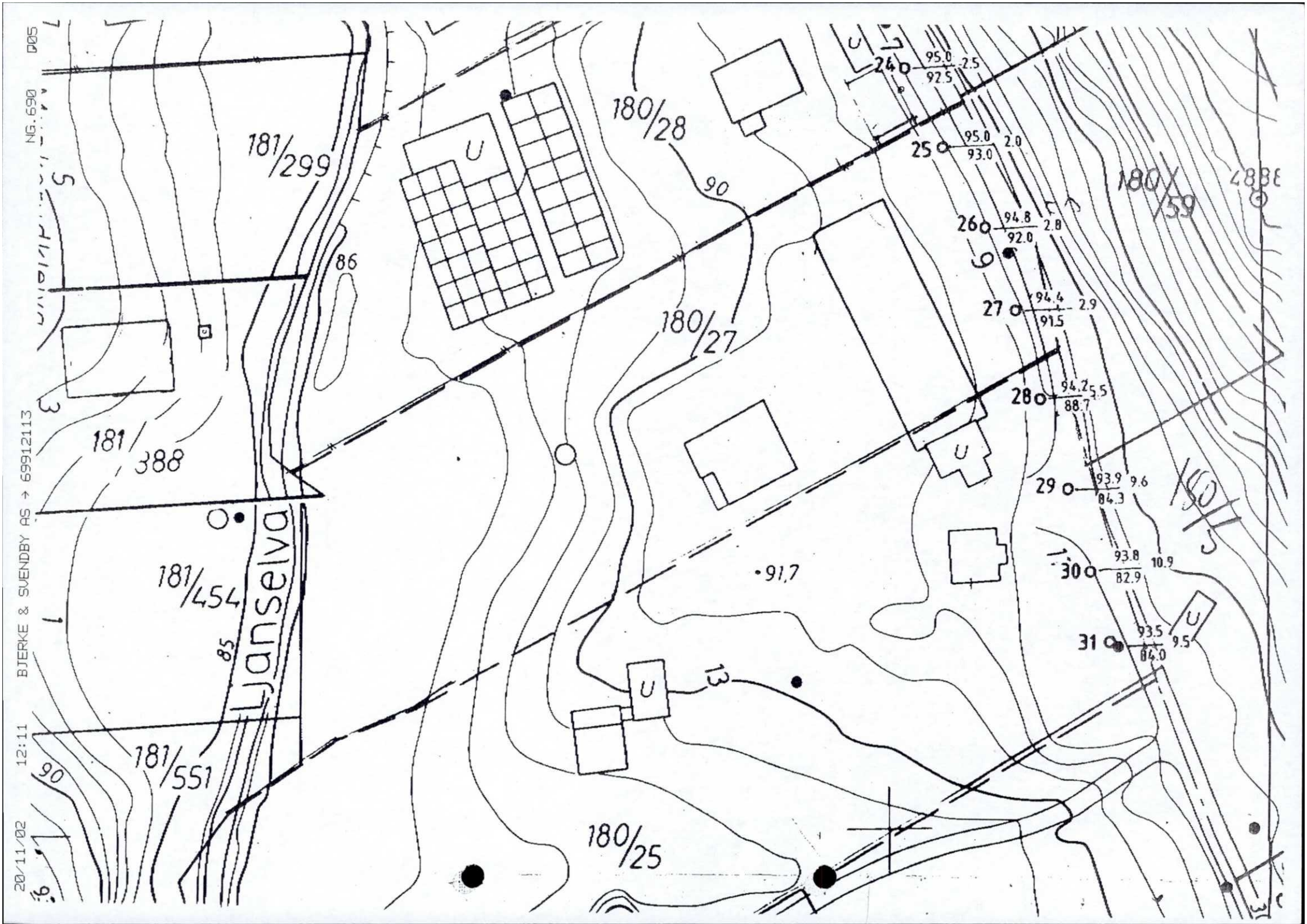
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

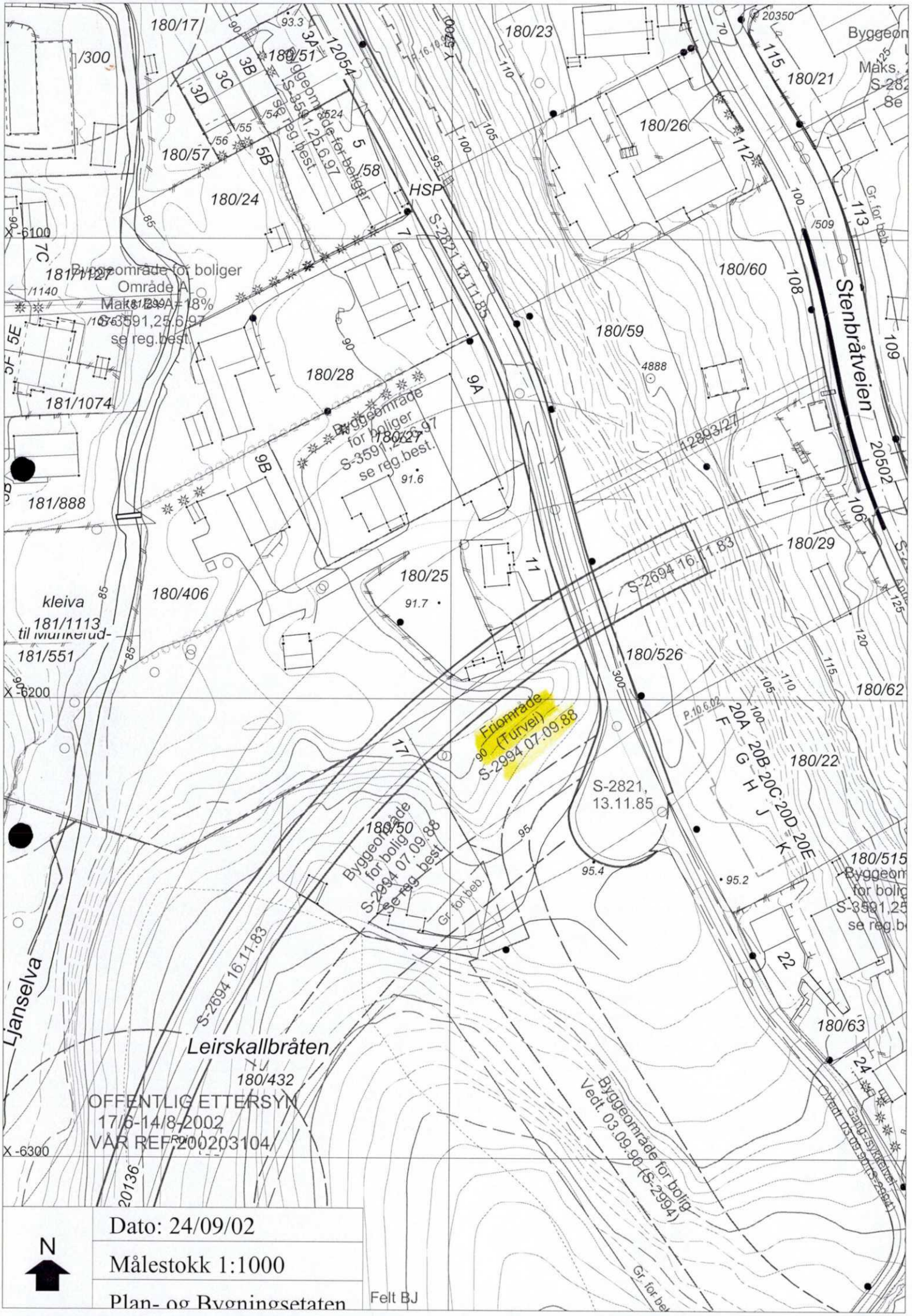
Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

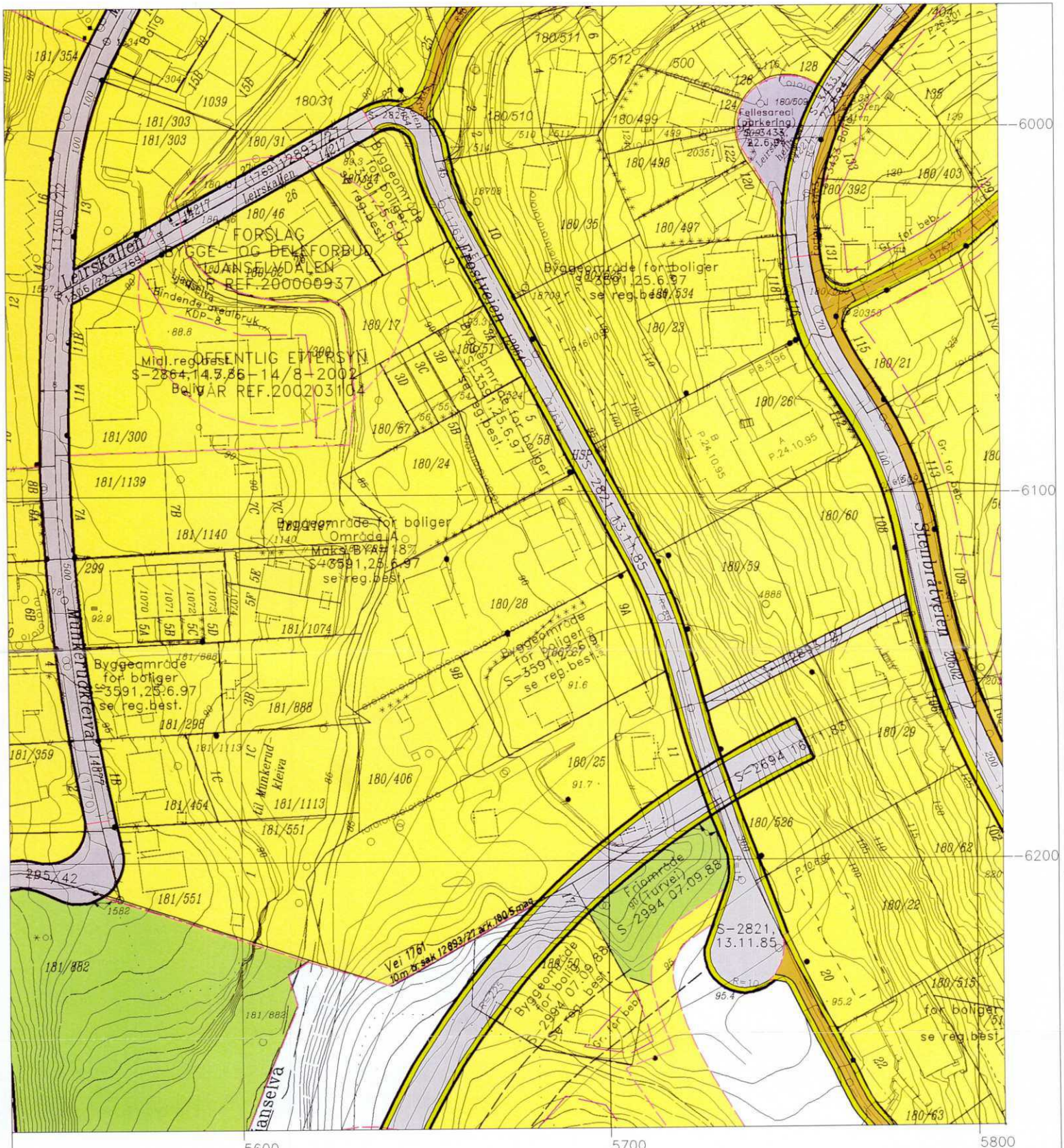
Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet,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

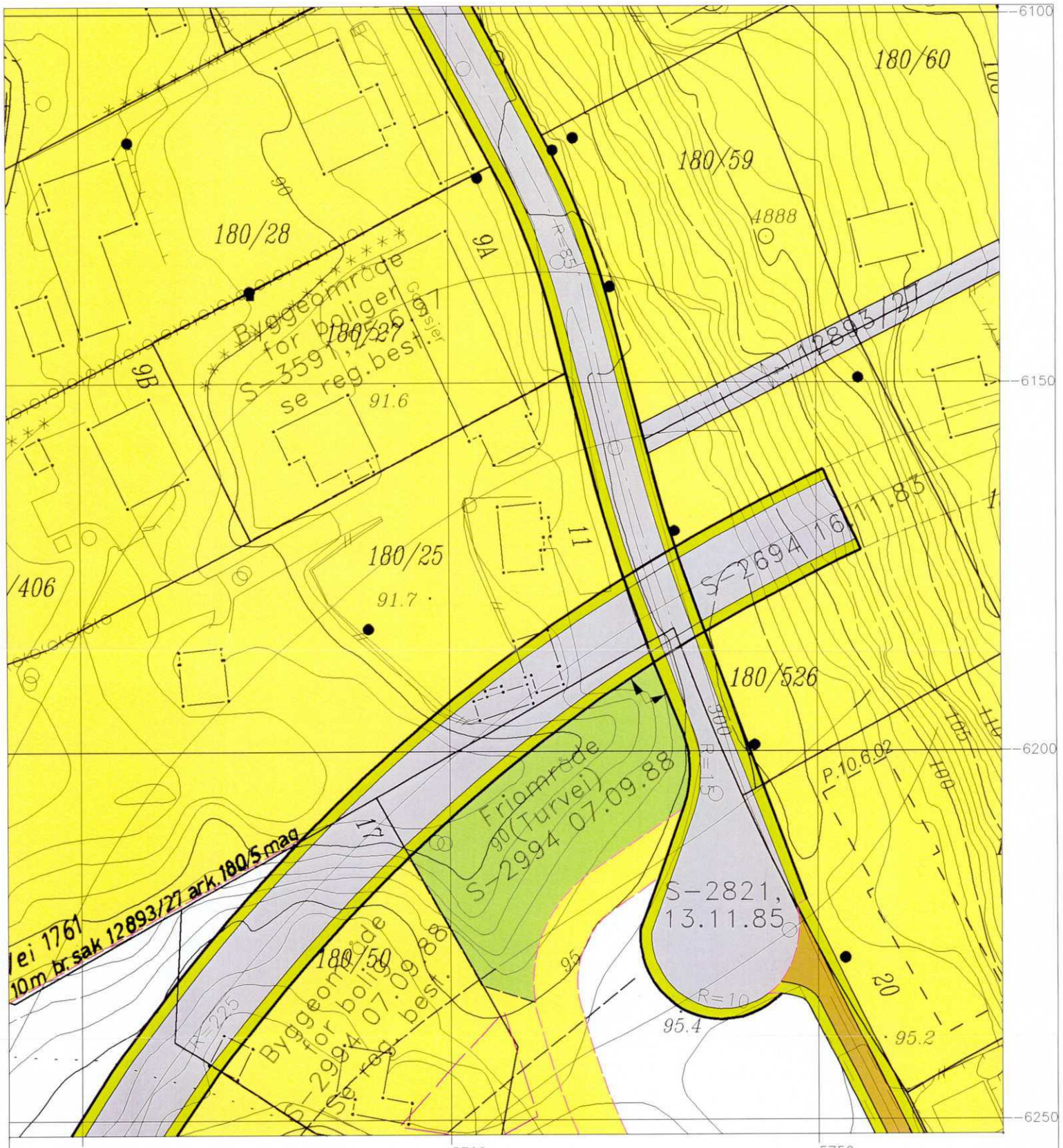
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor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


20/11/02 12:11 BJERKE & SVENDBY AS → 69912113 D05
NG.690
181/299
180/28
90
86
180/27
181/388
181/454
85
Tjanselva
181/551
90
180/25
91.7
180/59
24 95.0 92.5 2.5
25 95.0 93.0 2.0
26 94.8 92.0 2.8
27 94.4 91.5 2.9
28 94.2 88.7 5.5
29 93.9 84.3 9.6
30 93.8 82.9 10.9
31 93.5 84.0 9.5


180/17
180/51
180/23
180/21
180/26
180/24
180/57
180/60
180/59
180/28
180/27
180/29
180/25
180/406
180/526
180/62
180/22
180/50
180/515
180/63
180/432
181/1127
181/1074
181/888
181/1113
181/551
Byggeområde for boliger Område A Maks BYA=18% S-3591,25.6.97 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3591,25.6.97 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2994 07.09.88 se reg best
Friområde (Turvei) S-2994 07.09.88
S-2821, 13.11.85
S-2694 16.11.83
Byggeområde for bolig Vedt. 03.09.90 (S-2994)
Stenbråtveien
Leirskallbråten
Ljanselva
kleiva
til Munkerud
HSP
OFFENTLIG ETTERSYN
17/6-14/8-2002
VÅR REF 200203104
Dato: 24/09/02
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten
Felt BJ
N


N
Dato: 11/12/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
Y 5700
180/59
180/28
9A
Frostveien
180/27
X -6150
9B
91.6
9A
9B
180/25
11
11
P.13.11.03
11B
P.12.11.03
91.7
11D
1A
1C
P.13.11.03
P.12.11.03
13B
P.13.11.03
13A
X -6200
P.13.11.03
13D
13C
P.13.11.03
17
90
180/50
95
95.4
17
X -6250
300


FORSLAG
BYGGE- OG DELEFORBUD
JANSELVDALEN
R REF.200000937
Bindende arealbruk
KDP-8
OFFENTLIG ETTERSYN
Midl.reg.best.
S-2864,14.3.86-14/8-2002
BolgÅR REF.2002031104
Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA=18%
S-3591,25.6.97
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3591,25.6.97
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3591,25.6.97
se reg.best.
Byggeområde for boliger



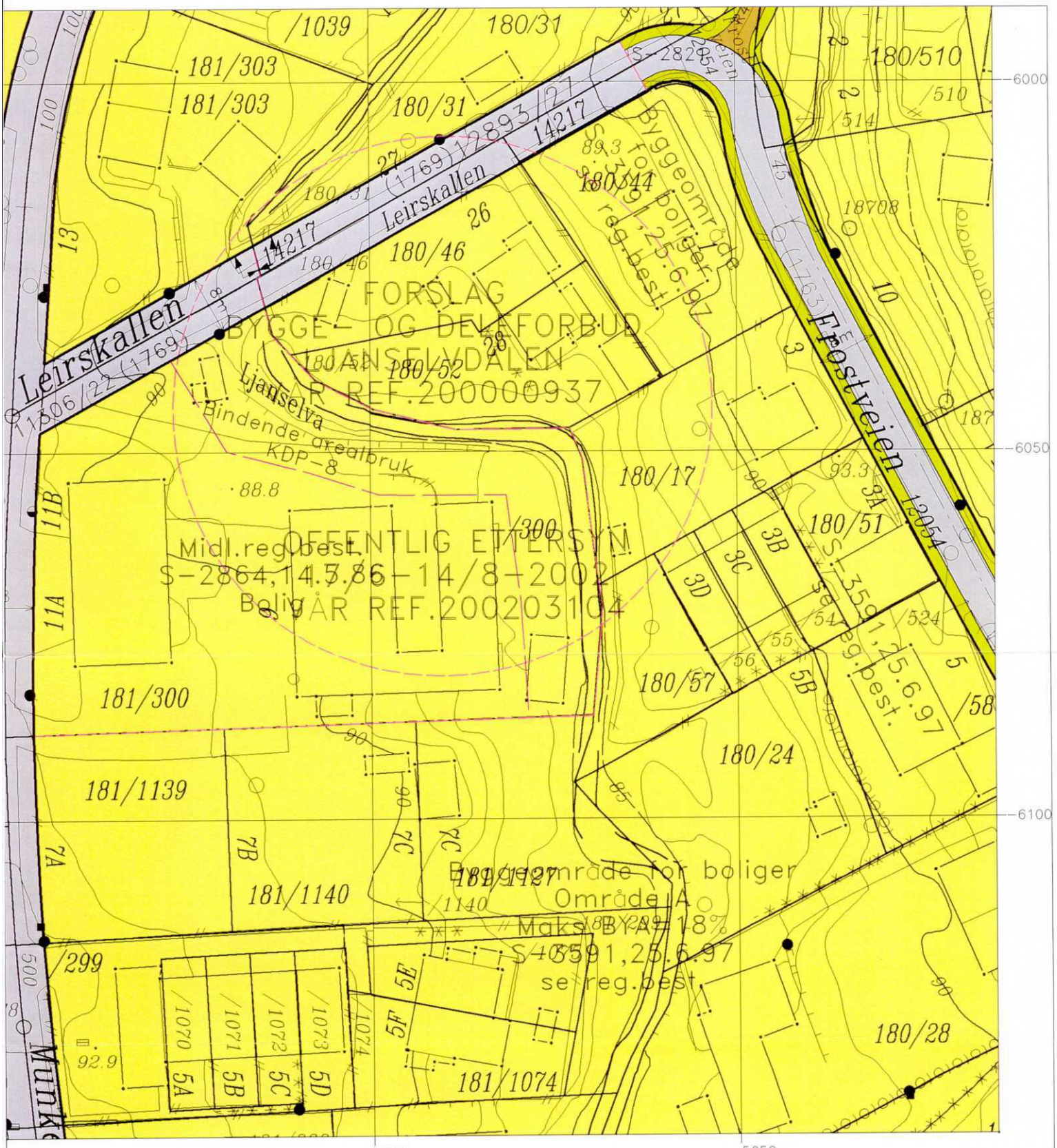
BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som oppheves	
Boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras–flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn	
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder		Kommunaltekniske anl. grav– og urnelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse			
Garasje i boligområdet				Fortau, gang– og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Frisiktsone ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		Dato: 28.02.03	
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt		Lek, idrett og sport i sjøen				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense		M 1:500	
Forretning, kontor kino, teater o.l		Jord–og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												Reguleringslinje som foreslås opphevet			

PLAN– OG BYGNINGSETATEN

Frostveien 11

Bestillingsnummer 145587 Objektnummer 1 – Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP–7



BYGGEOMRÅDER			OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER			FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		
Boliger med tilhørende anlegg		Industri, lager verksted		Havner		Høyspenningsanlegg ras-flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Rådsvedtak som oppheves
		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering		Båndlagte fareområder		Kommunaltekniske anl. grav- og urnelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		Endringer etter off. ettersyn
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER				Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		Dato: 28.02.03
Garasje i boligområdet				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport		Frisiktsone ved vei		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense		M 1:500
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt		Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder						Reguleringslinje som foreslås opphevet		
Forretning, kontor kino,teater o.l		Jord-og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Frostveien/Leirskallen

Bestillingsnummer 145587 Objektnummer 2 – Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-7

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Frostveien 11A

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkerudkleiva Linje FB10, 74	10 min 0.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	18 min 1.4 km
Sæter Linje 13, 19	4 min 2.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1.1 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	18 min
Kiwi Nordstrand	19 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

Mortensrud Torg	18 min
Boots apotek Mortensrud Torg	18 min
Mortensrud Vinmonopol	19 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	10 min
Munkerud skole	15 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	18 min
Sport og Mosjon	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

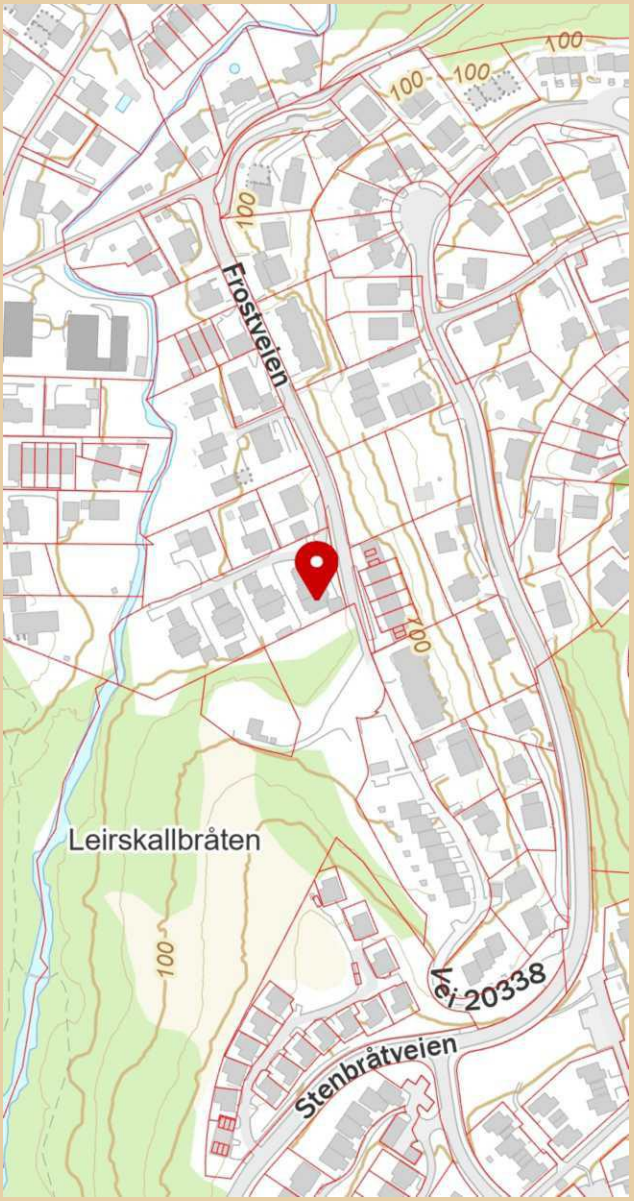
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Frostveien 11A

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkerudkleiva Linje FB10, 74	10 min 0.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	18 min 1.4 km
Sæter Linje 13, 19	4 min 2.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1.1 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	18 min
Kiwi Nordstrand	19 min

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

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	18 min
Boots apotek Mortensrud Torg	18 min
Mortensrud Vinmonopol	19 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	10 min
Munkerud skole	15 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	18 min
Sport og Mosjon	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

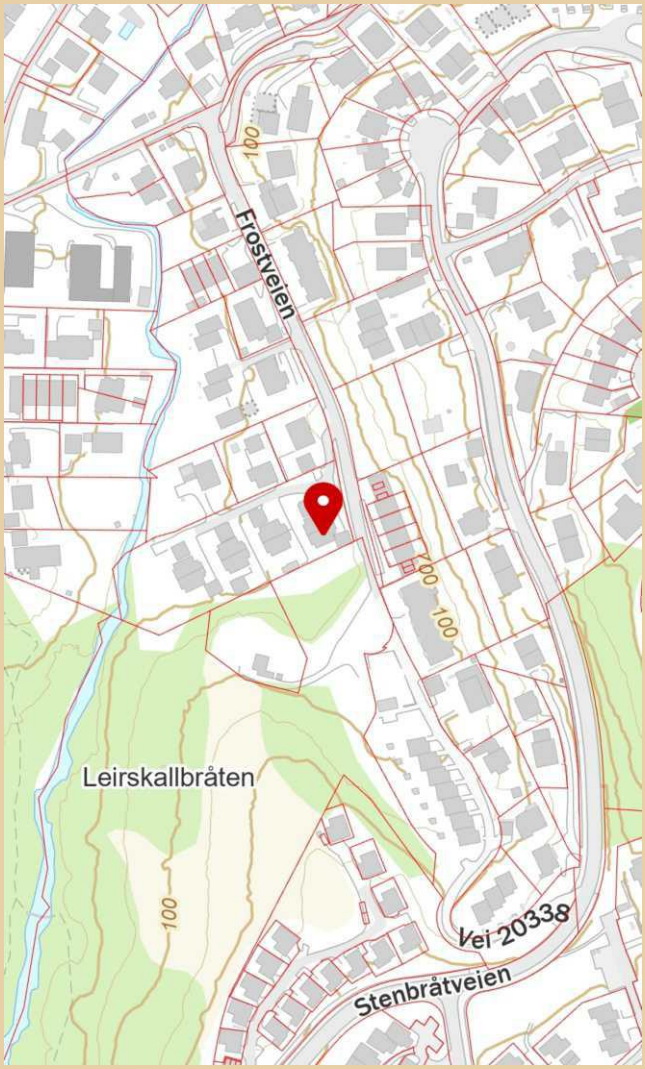
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Frostveien 11A

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkerudkleiva Linje FB10, 74	10 min 0.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	18 min 1.4 km
Sæter Linje 13, 19	4 min 2.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km

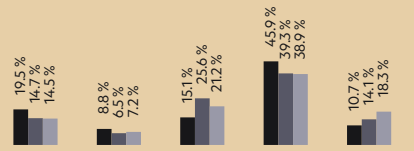
BARNEHAGER

Solbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1.1 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	18 min
Kiwi Nordstrand	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	10 min
Munkerud skole	15 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	18 min
Sport og Mosjon	19 min

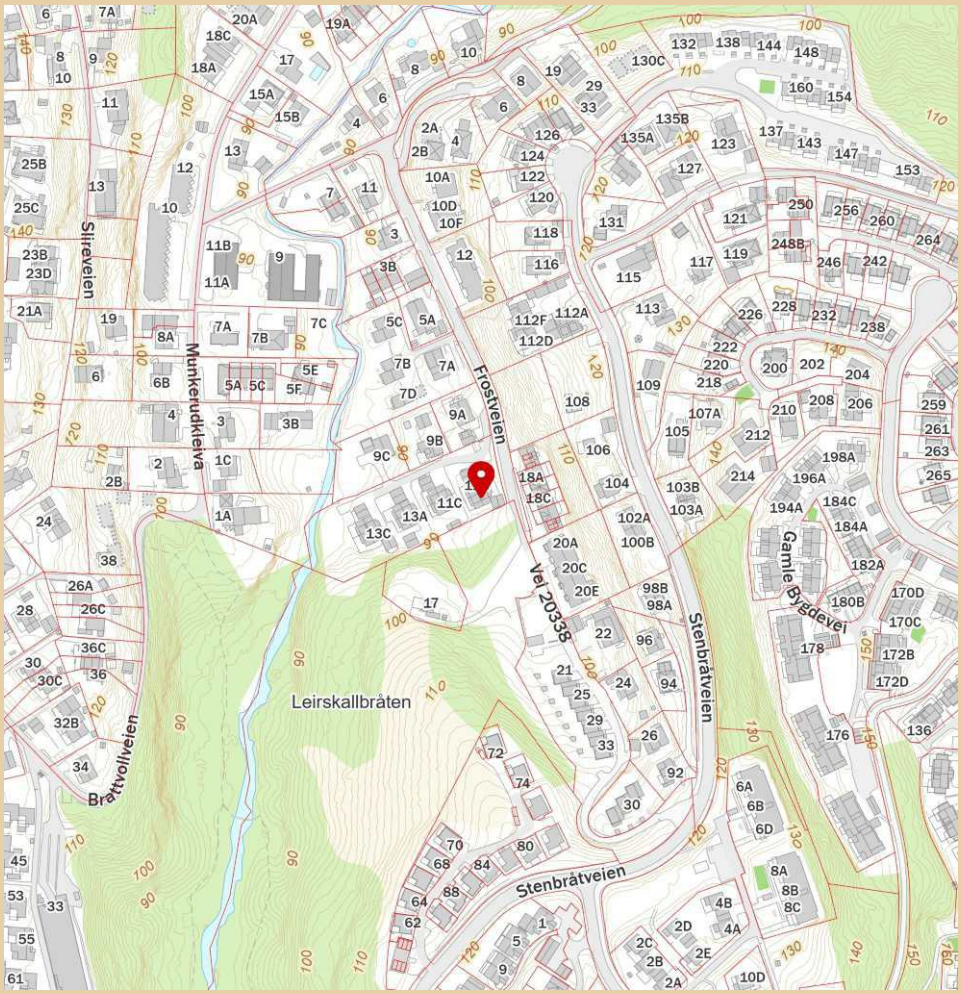
«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

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:
Frostveien 11 A, 1164 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 25, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260143

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@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.
