PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

PETER AAS' VEI 18 B

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og orignale tegninger

Servitutter

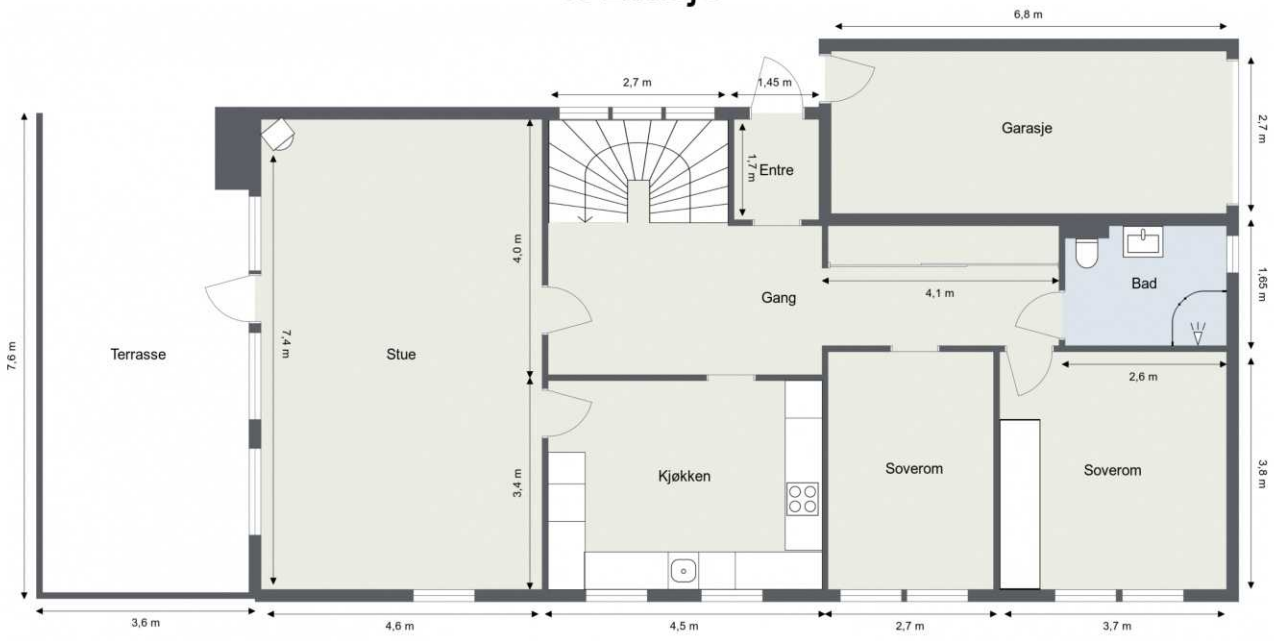
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Peter Aas vei 18B

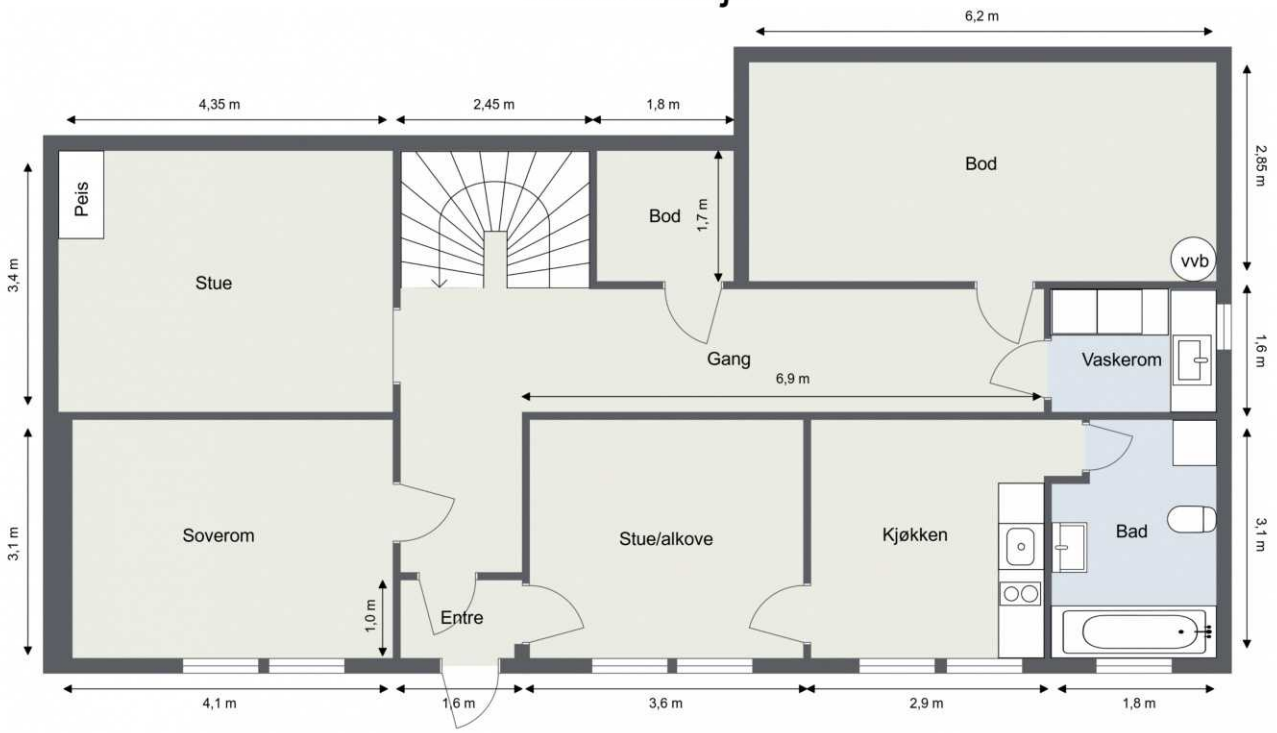
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Peter Aas vei 18B

Underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Peter Aas vei 18B
0667 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 22/04/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1185
Hjemmelshaver:	Vera Milinkovic Dalflyen og Erik Otto Dalflyen.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	801 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1963

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.02.2025
Forutsetninger:	Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). I tillegg var taket snøbelagt. Boligen var møblert på befaringsdatoen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1962. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 60 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Vera Milinkovic Dalflyen
Tilstede under befaringen:	Vera Milinkovic Dalflyen og Erik Otto Dalflyen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:
Flat og delvis skrående tomt.
Asfalterte og brostein belagte adkomst veier/stier.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 plan oppført etter gjeldende forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser og frostfri dybde.
Grunnmur av armert lettbetong som er pusset.
Yttervegger oppført som bindingsverk av tre med liggende utvendig kledning og av lettbetong, pusset og malt, samt med teglvanger.
Det er betongdekke mellom etasjene, med oppbygde tregulv i hovedetasjen.
Flatt gjennomluftet tretak tekket med papp/folie.
Gesimsene er kledd med kobber.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
1 etasje: varmekabler med termostat i badegulvet og varmefolie på kjøkkenet. Vedovn og varmepumpe i stuen.
Underetasjen: peis i stuen, varmekabler i gulvet ved gang, stue og vaskerommet i hoveddelen.
Varme i alle gulv i hybeldelen.

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.40 meter.
Underetasjen: 2.17 - 30 meter i stuen. 2.36 - 39 meter i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattest og originale tegninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 etasje:
Vegger: trapperom og gang malt, stående panel av tre, soverom, slette og struktur malte vegger av plater.
Fliser på badet og over kjøkkenbenken, slette platevegger på kjøkkenet, slette, malte platevegger og teglstein.
Tak: hvite takplater i gang og trapperom, samt 1 soverom og bad.
Slette, malte platehimlinger i stue og kjøkken. Innfelt downlights på kjøkkenet.
Gulv: parkett i stue og soverom. Fliser på badet. Malt parkett i gang, soverom og trapperom.
Laminatgulv på kjøkkenet.

Kjelleretasjen:
Vegger: soverom: struktur pusset og malt. Stue: utforet med stående panel av tre.
Gang: slette, malte betongvegger.
Vaskerom: fliser og tapetsert.
Boder: malt, pusset, isopor og panel.
Tak: isopor på taket i boden. Strielagt og malt, samt nedsenket deler av taket i vaskerommet.
Gang og soverommet; slette, malte betong himlinger.
Stuen; malte platehimlinger og falske dragere.
Gulv: fliser i gangen, vaskerommet og i stuen.
Laminatgulv på soverom og betonggulv i boden.
Hybeldel: vegger:fliser på badet og laminatfliser over kjøkkenbenk.
Øvrige overflater av slette, malte betong og plate overflater.
Tak: slette, malte og tapetserte betongoverflater.
Gulv: fliser på badet og laminatgulv i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Trapp: malte trapp av tre med tette stusstrinn i boligen.
Trappen mangler håndløper på en side.
Dette er et krav iht TEK 17.
Innerdører av tre med slette og glass fronter er funksjonstestet tilfredsstillende.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2024 - nytt tak, inkludert kobberbeslag.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	106			27	106	0
Underetasje	110				89	21
Garasje		18				
Carport		16				
Stabbur		10				
SUM BYGNING	216	44		27	195	21
SUM BRA	260					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18				
Carport		16				
SUM BYGNING		34				
SUM BRA	34					

BRA-i:

1 etasje: entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 stk soverom.
Underetasjen: trapperom, vaskerom, stue, soverom og 2 stk boder.
Hybeldel: vindfang/gang, soverom/stue, kjøkken og bad.

BRA-e:

Garasje, carport og stabbur.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Garasje i ett med boligen.
Støpt armert betongsåle og vegger av betong, forblendet med teglstein.
Flatt tak tekket med papp/folie og gesims av kobberplater.
Fjernstyrt enkel port.
Dør med utgang rett ved boligen.
Innlagt strøm.

Carport på 16 m².
Oppbygget som garasjen. Åpen port.
Innlagt strøm og veggmontert el-billader.





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

22/04/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Dreneringen antas å være fra byggeår.
Det er lagt drensrør med fall til kum på østsiden.

Merknader: Dreneringen er antatt fra byggeår.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypkjeller med tilgang fra luke i gulvet ved gangen i kjelleretasjen.

Merknader: Kun visuelt besiktiget. Det er grunnmurer og støpt plate av betong, dermed ikke utført stikktaking.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader: Dreneringsforhold bør kontrolleres ytterligere, eventuelt utbedres.
Antatt levetid på drenering er 60 år ved godt vedlikehold.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu,
eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, se bilde.



slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter.
Ytterveggene er enkelte steder på boligen kledd utvendig med liggende panel av tre. Kledningen fremstår i god stand.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere lufting bak kledningen, uten demontering.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er alle antatt originale fra byggeåret og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1 etasje:
Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag glass og datostemplet 1999/96(kjøkken, stue, bad og soverom).
Vinduer ved trapperom er fra 2015.
Balkongdør datostemplet 1987.
Fastkarmsvinduer av tre med 2- lag glass i stuen. Datostemplet 1981.
Kjelleretasjen: horisontalhengslede vinduer av tre med 2-lag energiglass. Datostemplet 2008.
Ytterdør fra 2023 av massiv tre med slette og profilerte fronter. Yale sikkerhetslås.

Merknader: Vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.
Ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flatt gjennomluftet tretak.
Isolert iht forskrifter i byggeår.
Oppforet med fall til sluk med innvendig nedløp. Tekket med papp.
Taket er omtekket i 2024.

Merknader: Taket er ikke kontrollert da sikkerhetsmessige tiltak ikke forelå og taket var dekket av snø under befaringen.
Informasjon er innhentet fra byggemelding, datert 14.02.1962.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon på omtekking av taket i 2024.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er omtekket i 2024 med ny folie/papp og beslag/kobber.
Undertaket er i følge eiere fra 1963.

Merknader: Undertak og tekking er ikke kontrollert.
Faktura dokumentasjon på omtekking utført i 2024, er fremlagt.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydøstvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Terrassen står på pussede forstøtningsmurer av betong.
Rekkverk av stål med glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til 1 meter iht dagens forskrifter.
Terrassebord av tre.
Fjernstyrt markise.

Merknader: Terrassebord er lektet opp og lagt på eksisterende skiferstein. Dette i følge eiere.
Terrassen er kun visuelt kontrollert vedr forankring og understøtting.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Servant innredning med to skuffer.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Overskap med to speildører. Begge dørene har integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare buede glassdører. Dusj med 2- greps blandebatteri.
Elektrisk vifte.

Merknader: Badet er oppgradert i 2006.
Badet fremstår velholdt uten behov for strakstiltak.
Sprekk i flis ved dør feste til dusjonen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 100 mm x 100 mm fliser.

Merknader: Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca 2006.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under og bilde.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.




Aluminiumssluk med vannlås og antatt banemembran under klemring.

Merknader: Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.



Flislagte overflater på veggene i tillegg til en del som er forblendet med plate og strietapet.
Laminerte benkeplater vegg til vegg.
Nedfelt stål vask med 1- greps blandebatteri.
Fritthengt overskap med to dører og slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin og tørke trommel.
Elektrisk vifte og klaffeventil på ytterveggen.

Merknader: Vaskerommet er oppgradert i 2009.
Sprekk i flis. Se bilde over.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser.

Merknader: Det er registrert hullyd under enkelte av flisene. Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger.
Sprekk i utvendig hjørne.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2009.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.




Plast sluk med vannlås.

Merknader: Ukjent løsning og ikke synlig membran under klemringen på sluket. Se bilde over.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegg til våtsone er av betong.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde over.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Ihht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.3 Bad underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med en skuff. Slette fronter og dempe funksjon.
Speil med integrert lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskemaskinen er adskilt med en skyvbar glassdør.
Dusj over badekaret med 2- greps blandebatteri.

Merknader: Vindu av tre nærmere våtsone er ingen heldig løsning.
Det er fuktkontrollert på innfliset vinduskarm og funnet forhøyede verdier. Se bilde.
Hakk i flis.
Ikke kontrollert fullstendig bak vaskemaskin eller under badekar.
Overflateriss i servanten.
Åpning mot kjøkkenet er ikke behandlet/tettet. Se bilde.
Ukjent overflatebehandling av forblendet veggdel.




TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser og 25 mm x 25 mm ved vaskemaskinen.
Innfliset badekar med dusj. 2-greps armatur.
Det er montert skjermvegg av glass på badekaret.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere fall fullstendig pga badekaret.
Vaskemaskinen er plassert i dusjsonen.
Avskalling av fliser.
Overflateriss på servanten.
Avløp fra vaskemaskin antatt direkte ned i gulvet.
Flisene ligger ikke jevnt på deler av gulvet.
Det er målt 8 mm fall på ca 1800 mm fra vaskemaskinen til luke badekar.
Iht Tek 17 og våtromsnormen skal det være 1:100 fall på hele gulvet.





TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plast sluk under badekaret.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull da våtsonen er mot yttervegg.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer.
Ikke registrert membran ved forblendet del.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2016 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater.
Stålvask med skyllekum og avrenningsplate.
Blandebatteri med avtagbar spyler.
Nedfelte såpearmaturer.
Integrerte hvitevarer og mekanisk ventilator med avtrekk over tak.
Det er installert automatsik lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagesn forskrifter. Se bilde.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Kjøkken fra 2016 levert av Sentrum bygg.
Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales installering av komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 4.000,-

8.2 Kjøkken underetasje

TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2021 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater.
Heldekkende stålplate med vask og 2 stk stekepunkter. 1- greps blandebatteri.

Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.

9. Rom under terreng

9.1 Delvis underetasjen

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.



Deler av veggene er under terreng.
Det er etablert veggventiler i alle rom i underetasjen.
Miniventilasjon i rom ved hybeldel, soverom og peisestue i underetasjen.

Merknader: Det er boret hull i påforet vegg og fuktkontrollert, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde over.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 15 mm.

Merknader: Det er målt avvik på 15 mm ved gulvet i kjelleretasjen(hybeldelen.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er ikke registrert markante glipper mellom gulv og lister.
Det er målt avvik på 8 mm i 1 etasjen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig. Utbedret etter befaring.



Det er registrert veggventil kun på vaskerommet ved kjelleretasjen(hoveddelen).

Merknader: Det er målt forhøyede verdier på vinduer og foringer ved badet i kjelleretasjen. Se bilde over.
Dette skyldes normalt svak og utilstrekkelig ventilering.
Eiere har etter befaring etablert klaffeventiler i vegger på bad og stue i underetasjen.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår, 2016, 2021 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Synlige vannledninger av rør i rør system(plast). Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Hovedstoppekranen er plassert ved boden i kjelleretasjen. Se bilde over.
Stoppekran for kjøkkenet i 1 etasje ved benkeskap.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til vasken ved kjøkkenet i kjelleretasjen. Se bilde over.
I tllegg er det en stoppekran ved boligens hage. Ikke besiktiget.

Merknader: Det er fremlagt faktura dokumentasjon på diverse utført rørarbeid.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner er vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Manglende spalte fra innebygget sisterne og fordelerskap.
Lite trykk på blandebatteriet i servanten ved badet i kjelleretasjen.
Anbefales og øke trykket med trykkredusjonsventilen.
Avløpsrør av støpejern har en anbefalt brukstid på 50 år.
Ihht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.





Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert ved boden i kjelleretasjen.

Merknader: Faktura dokumentasjon er fremlagt.
Berederen er plassert i rom med sluk og det er derfor ikke behov for ytterligere lekkasjesikring. Se bilde over.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Boligen oppvarmes med varmekabler, varmepumpe, peis og vedovn.

Merknader: Det er fremlagt kontroll fra brann og feiervesen utført i 2016.
Det anbefales på generelt grunnlag inspeksjon fra brann og feiervesen minst hvert 4 år.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon på installert varmepumpe i 2024.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel(tilluft) via veggventiler og lufteventiler på enkelte av vinduene.
Mekanisk ventilator på kjøkkenet i 1 etasje med avtrekk over tak.

Merknader: Det er registrert fuktmerker på bad og kjøkken i kjelleretasjen.
Det er i tillegg målt forhøyede fuktverdier på vindu og listverk på badet i kjelleretasjen.
Dette skyldes manglende avtrekk og svak ventilering.
Mrk. dette er utbedret etter befaring og kontrollert ved ny befaring.
Det er ikke registrert tilluftsspalter ved dører til våtrom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 15.09.2011.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

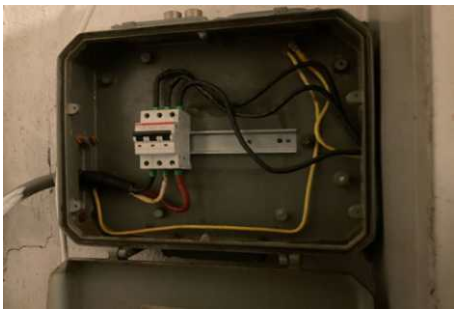
©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden ved kjelleretasjen.
Hovedsikring på 63 ampere i eget skap.
20 stk kurser, overlastvern og overspenningsvern.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i regi av eiere. Disse vil medfølge ved salg.
Innmat i sikringsskapet ble byttet i 2010.
El-kontroll ble utført i 2011, uten anmerkninger.
Det anbefales alltid en generell kontroll av anlegg som er av noe eldre dato.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er etablert hybeldel med egen inngang i kjelleretasjen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Dreneringsforhold.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering har passert over halvparten av antatt levetid.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av huset.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning av tre.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tg 2 vurderes da enkelte av vinduene og dørene har passert over halvparten av antatt levetid.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Sprekk i flis.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Sprekk i flis.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Sprekker i utvendig hjørne.
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon. Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
7.3.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Ingen synlig membran ved åpning mot kjøkken. Forhøyede fuktverdier ved innfliset vinduskarm.
7.3.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall iht dagens forskrifter og normer. Avskalling av fliser og overflateriss på servanten.
7.3.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer. Membranen har passert over halvparten av antatt levetid. Manglende dokumentasjon. Manglende membran ved forblendet del.
9.1.2	Delvis underetasjen Gulvets overflate
	Betongdekke i kjelleretasjen; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.3	Delvis underetasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Tg 2 vurderes da det er målt forhøyede fuktverdier pga svak ventilering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør av støpejern har passert anbefalt brukstid. Manglende spalte fra innebygget sisterne og fordelerskap ihht dagens forskrifter. Manglende dokumentasjon.
10.5	Ventilasjon
	Forhøyede fuktverdier på bad i kjelleretasjen. Manglende avtrekk på kjøkken i kjelleretasjen. Manglende tilluftsspalter ved dører til våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Otto Dalflyen	Vera Milinkovic Dalflyen

Gateadresse
Peter Aas' vei 18 B

Poststed	Postnr
OSLO	0667

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21656833

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje tak badet. Utbedret 2024 innvendig samt lagt nytt tak

Document reference: 183250018

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eier er tømrer (fagbrev) og har gjort en del egeninnsats.
Arbeid utført av	Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS

Filer

rørtlegger.jpg | rørlegger 2.jpg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran på vegg og gulv med slukmansjett og klemming.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe problemer i krypkjeller i 2012 som ble utbedret, og ikke har vært problemer med siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport viser avvik på 8mm i hovedetasjen og 15 mm avvik i underetasje,.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert sikringsskap, varmekabler bad, kjøkken, gang underetasje og hybel. Renovering av bad og kjøkken.
Arbeid utført av	Robust Elektro AS, Abilsø Elektro, Totaltek AS, Strømmen El-installasjon AS

Filer

robust1.jpg | robust 2.jpg | 5S Samsvarserklæring lader.pdf | robust1.jpg | Sikringskap_bad.jpg | EL_Kontroll.jpg | El stue.jpg | Sikringskap_badII.jpg | varmepumpe faktura.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering lader.pdf | Faktura-8767 lader.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll lader.pdf | image.jpg | image.jpg | image.jpg | image.jpg | image.jpg | image.jpg | image.jpg | image.jpg | Nek AS serviceskjema luft-luft varmepumpe.pdf | Nek AS serviceskjema varmepumpe.pdf | Nek AS Monteringskjema luft-luft varmepumpe.pdf

Document reference: 183250018

6-853 RISIKOVURDERINGSJEKKLISTE SIKKER HÅNDVERKER SERVICE OPPDRAG.pdf | image.jpg | image.jpg | image.jpg | image.jpg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegg

Filer

EL_Kontroll.jpg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla type 2-lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak med nye beslag (kobber) Terrasse, garasje egeninnsats eier som er faglært tømrer.

Arbeid utført av: Storbråten AS

Filer

Tak 1.pdf | Tilbud_taktekking.pdf | Tak 2.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel med egen inngang i underetasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rommene er i utgangspunktet godkjent som oppholdsrom.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilpasset hybel av eksisterende bad, vindfang og to soverom. Inngangen i underetasjen er fra huset var nytt, denne er nå innlemmet i hybelen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjente oppholdsrom. Oppfyller kravene om rømningsveier, takhøyde og vinduer.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250018

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250018

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250018

E-Signing validated

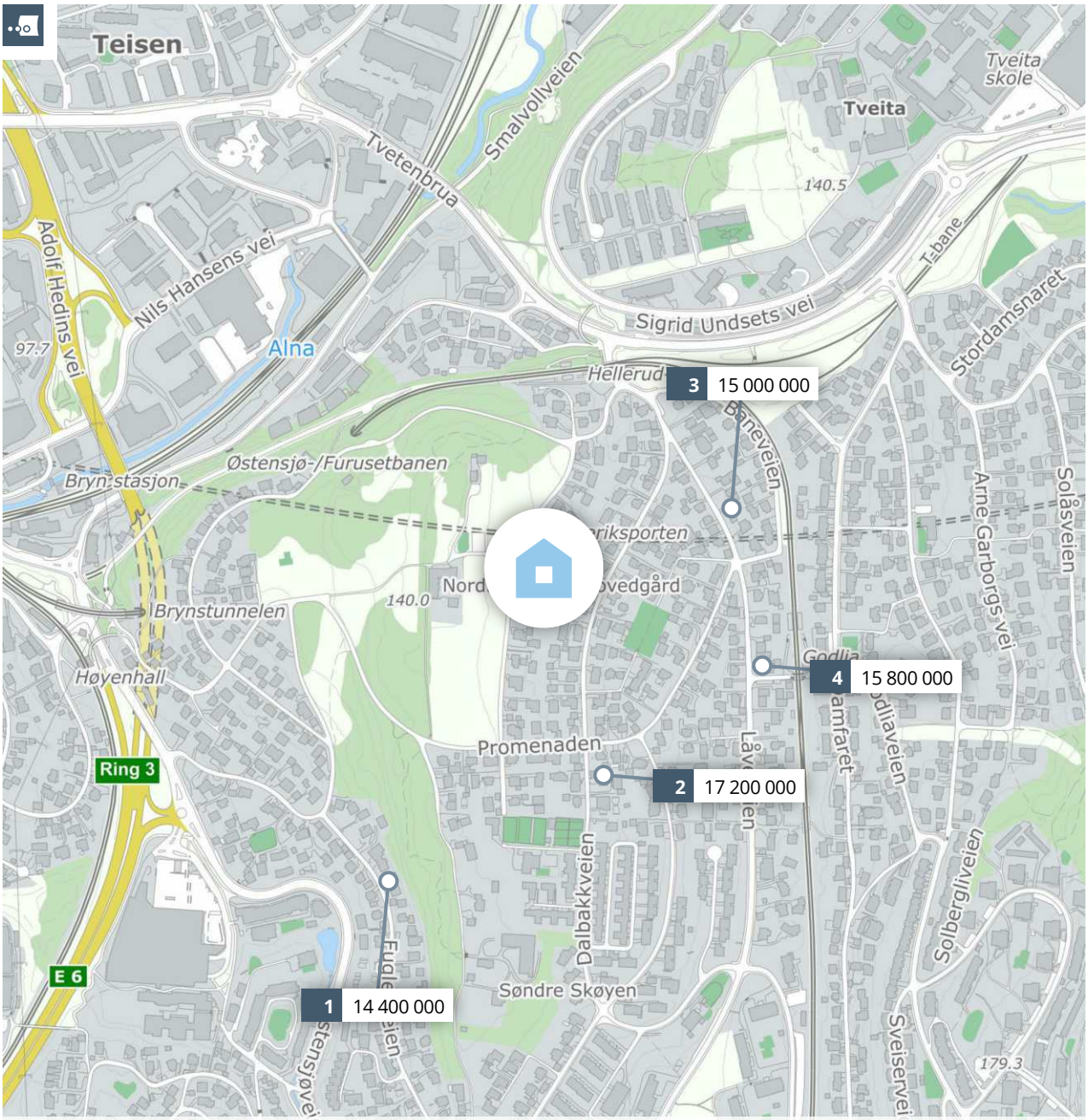
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Otto Dalflyen	020b8460d7ca03cf299b6b a4127edff0f383e3d5	10.04.2025 17:39:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Milinkovic Dalflyen	35b4317542bcfa44375662d 52a861dcd9d331029	10.04.2025 17:29:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

PETER AAS' VEI 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 01.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peter Aas' vei 18 B, 0667 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 144 BNR 1185 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall nord

Verdivurdert til

13 800 000

-	13 800 000	63 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	801 m²
Byggeår	1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

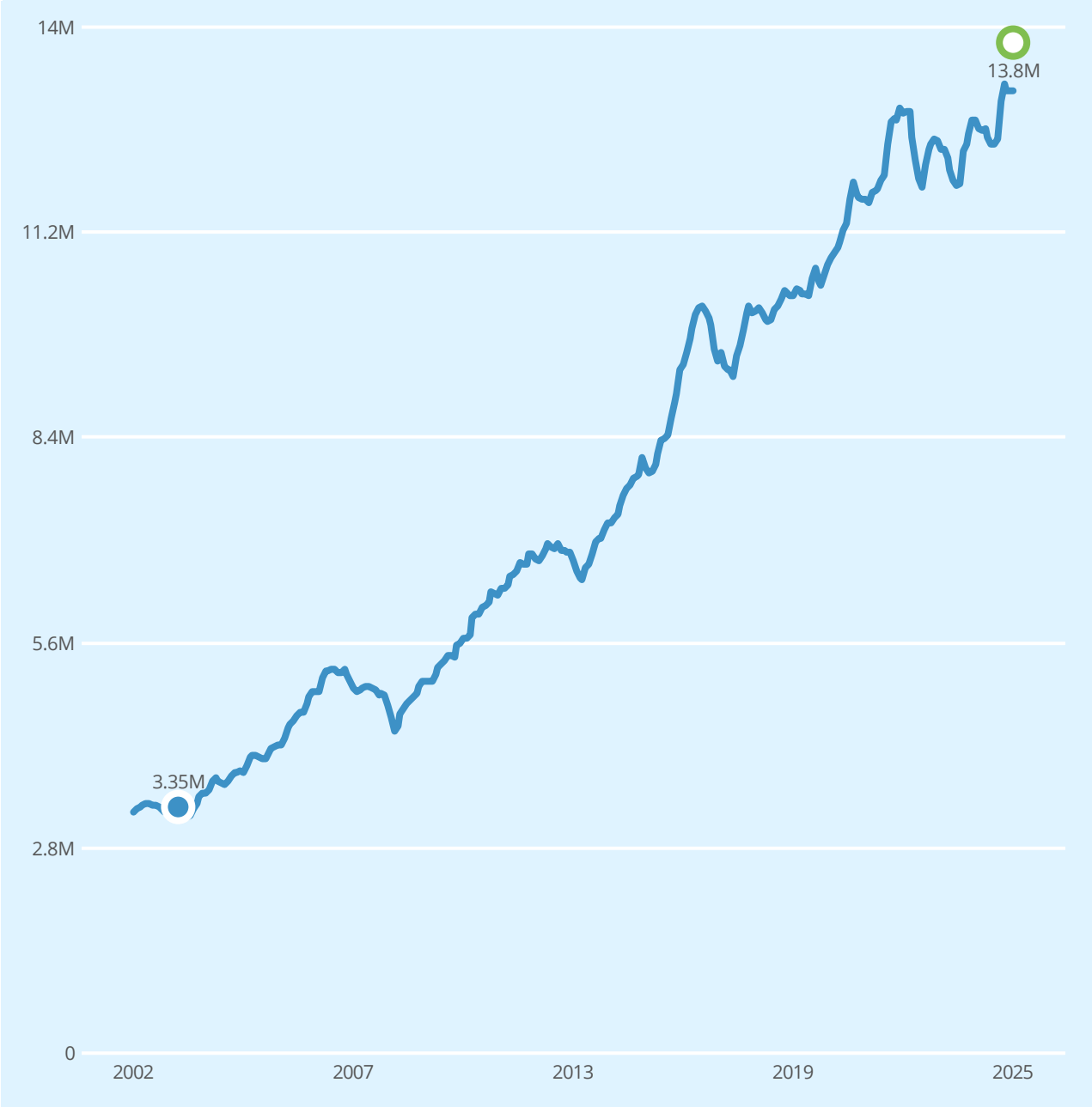
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fugleliveien 8				03.03.2025	14 600 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**68 246**
	211 m²	1917	779 m²	4 sov						
2	Dalbakkveien 26				28.05.2024	15 500 000	**17 200 000**	0	17 200 000	**67 451**
	255 m²	2005	755 m²	3 sov						
3	Låveveien 12				30.10.2024	14 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**73 892**
	203 m²	1928	1 182 m²	3 sov						
4	Låveveien 24				05.07.2024	16 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**57 455**
	275 m²	1995	768 m²	5 sov						

Familievennlig enebolig på 216 m² med hybel, solrik terrasse, stabbur, garasje og carport. Etterspurt beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.12.2002	21.03.2003	20.06.2003	3 350 000	3 350 000	-	3 350 000
19.11.2002	21.03.2003		3 350 000	3 350 000	-	3 350 000

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

11
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

21
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

24
dager

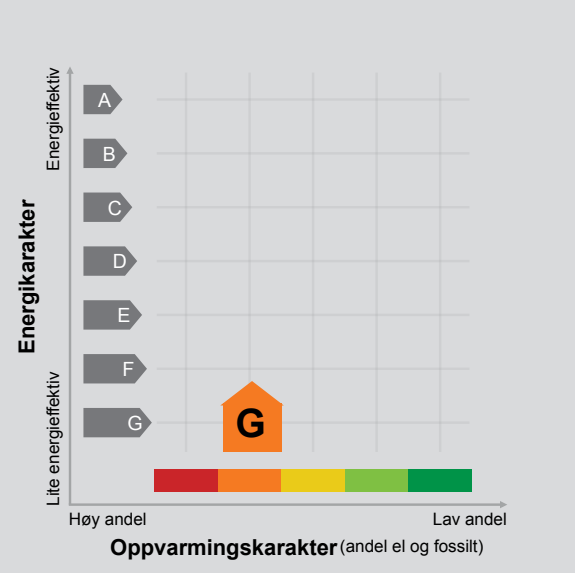
for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Peter Aas' vei 18B
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323565
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111851
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.


Peter Aas
Dalbakkveien
Gangvei 4689/13 ark.mag 144/1
5m bredde sak 4689/13
Nordre Skøyen
hovedgard
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202302230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Friområde
lekeplass
S-3845,
13.6.2001
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
4689/13
(1473)
(1474)

Oslo

468913

Ang. regulering av Nordre Skøien.

468913 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.02.1913
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191300692
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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.

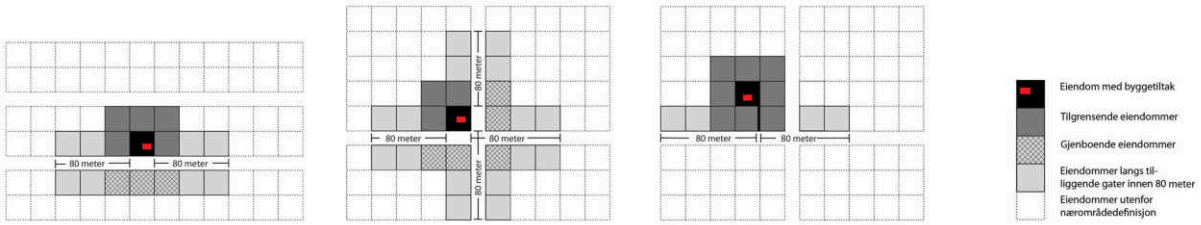
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

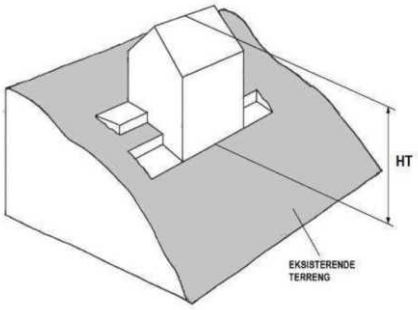
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

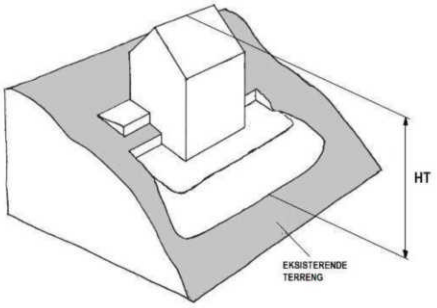
Følgende høyder tillates:

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

Eiendom 0301-144/1185

Peter Aas' vei 18B
0667 OSLO
OSLO KOMMUNE

Skriv ut

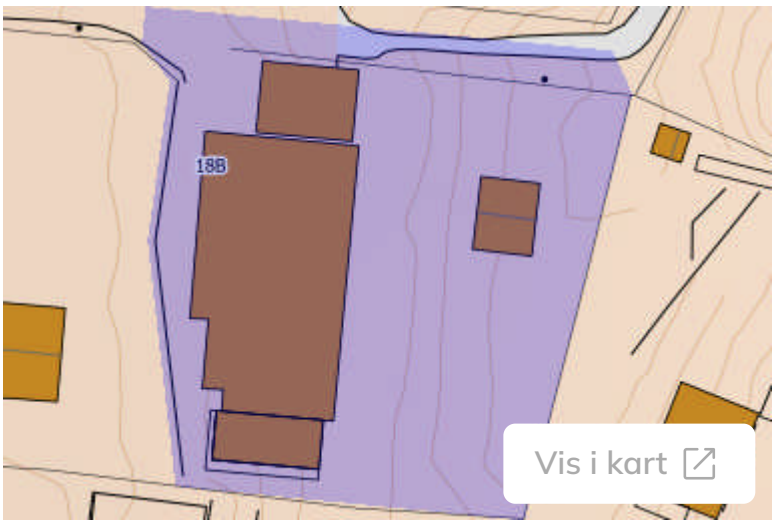
Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1185
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6648481 266868 (32633)
Areal	800,6 m^2
Historisk oppgitt areal	801 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Peter Aas' vei 18B	0667 OSLO	Høyenhall nord	Oppsal	Østensjø skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (2)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	N
80323565	111 - Enebolig	Ferdigattest	Nei	Nei	A e
81125228	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	A e

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	6648481 266868 (32633)	800,6 m^2	

Teiger på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	144/1185 av bnr.208 Peter Aasvei 18	Journalnr. b 62/412	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Enebolig med garasje.	Innlevert 16/2-62	
Bygningens art			
Byggherre	Finn Mosnesset, Haakon Tvetersv. 52, Bryn.		
Byggemelder	Int.arkitekt Lars Styrkestad, Traverveien 24, Arvoll.		

Dato 3. juli 1962 RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til påtegninger på situasjonskartet, sist den 25/6 1962 av byplankontoret.

Helserådets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenpart av 4/5-62.
Fyrrom må få vindu.
Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges, bl.a. vedrørende rekkverk på utvendige murer etc.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V,VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

R. Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4000. 12-61. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

OV/VT.

KOPI

Oslo, den 19.april 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 144 bnr. 1185 av bnr. 208. Peter Aasvei 18 b.

Journalnr.
62/412.

Arbeidets art
Enebolig med garasje.

Avsluttende synsforretning
4/4-67.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Herr Trygve Fossheim, Peter Aasvei 18 b, Oslo 6.

Byggemelder
Int.ark. Lars Styrkestad, Traverveien 24, Årvoll.

Ansvarshavende

Murmester Reidar Espe, Sundhagaveien 1,Rælingen, Lilleström.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

.....fung. Distriktsingeniør O. Verndal

O. Verndal

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R.A. 7538/66. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
144/1185, Peter Aas vei 18 B	71/2706	1-
Arbeidets art: Stabbur.	Innlevert: 8/9-71	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggemelder: Trygve Fossheim, Peter Aas vei 18 B, Oslo-6.		
" " "		

Dato 30. september 1971. HL/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 29/9.71 på situasjonsrisset.

Stabburet godkjennes kun for kortvarig opphold, og tillates ikke utleid.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B-17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Stabbur.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Peter Aas vei 18 B	Gnr.144, bnr. 1185	71/2706

Byggherre

Trygve Fossheim
Peter Aas vei 18 B

OSLO 6.

Ansvarshavende

OF/AG

Dato

23.mai 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.

SL

Trygve Fossheim
Peder Aasv. 18B
0667 OSLO 6

Oslo, 17.12.87

MOTTATT
18. DES. 1987
Oslo Bygningskontroll

Oslo Bygningsråd
Herslebsgt. 19

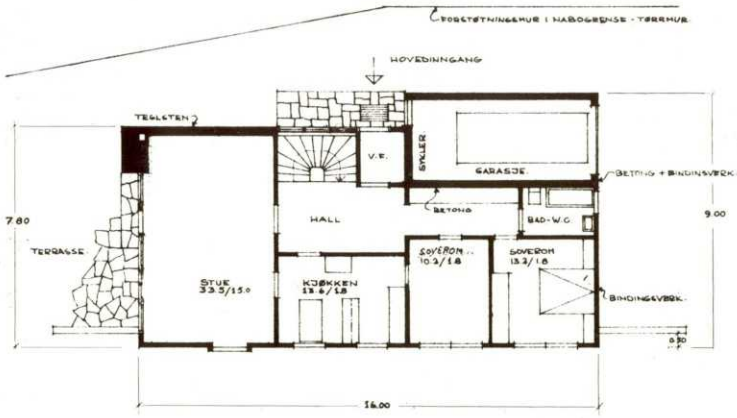
0561 OSLO 5

Vedr.: Garasje, g. nr. 144, b. nr. 1185.

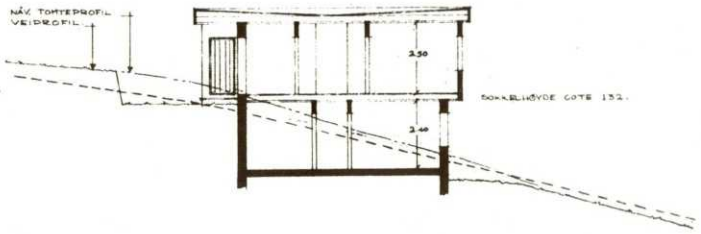
Garasje i ovennevnte sted er ferdig bygget i henhold til byggemelding.

Med vennlig hilsen

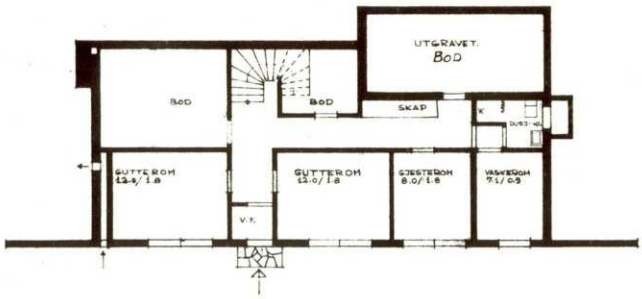
Trygve Fossheim



1. ETASJE.



SNITT.



UNDERETASJE.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1-FEB1964

Film- og kopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og godkjente arbeid.
7.4.67. 2.1.

GNR. 144 BNR 1185.

RETTET 20-3-62.

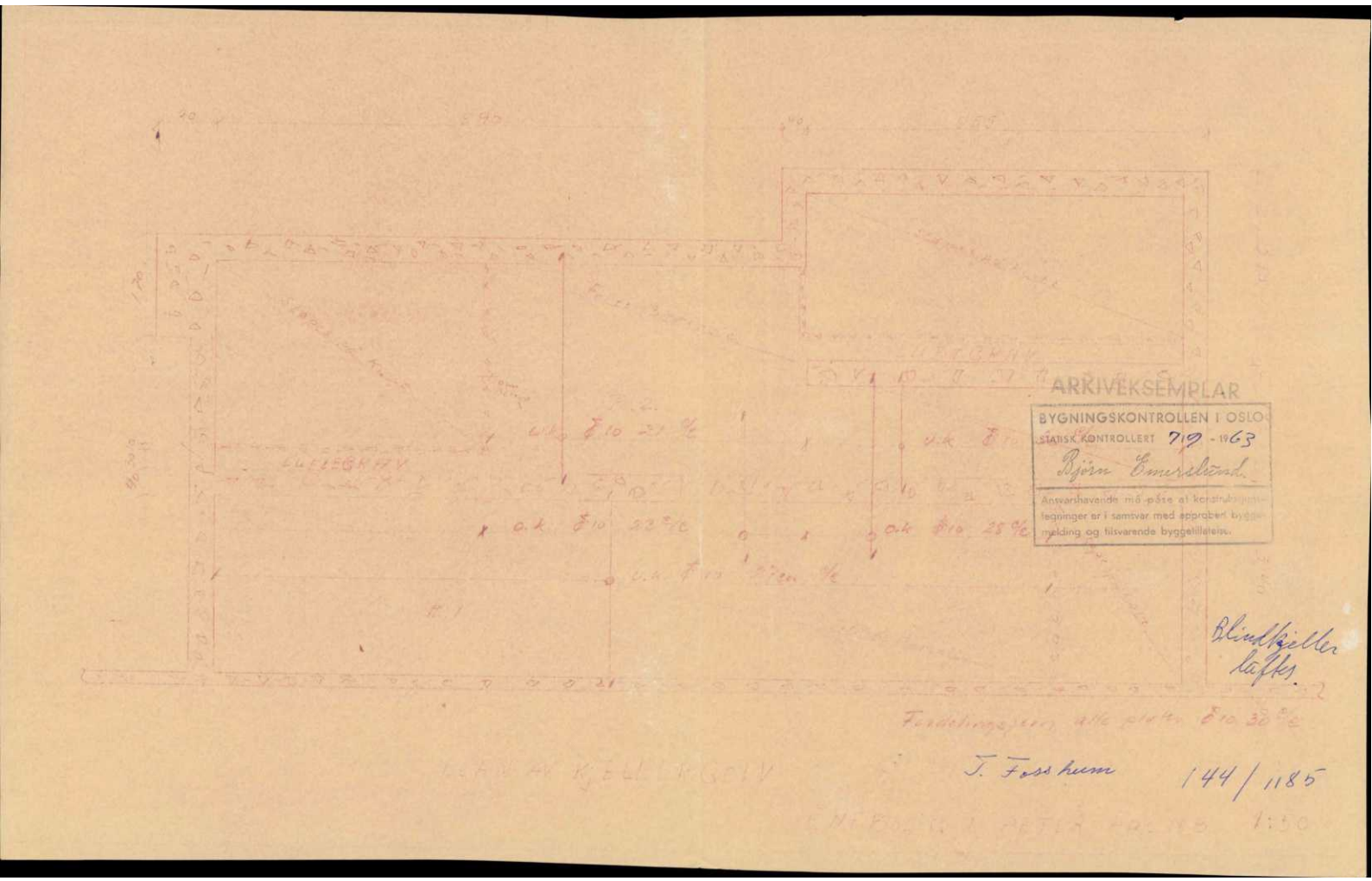
ENEBOLIG I PETER AAS VEI 18 B

PLANER OG SNITT. 1:100.

LARS STYRKESTAD ARKITEKT

BL. NR. 04

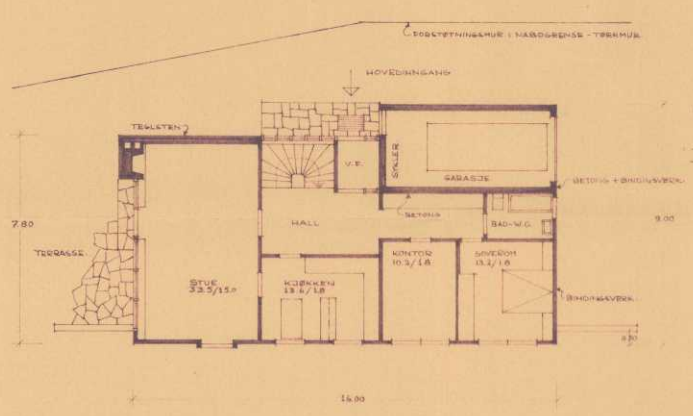
OSLO 1-2-62



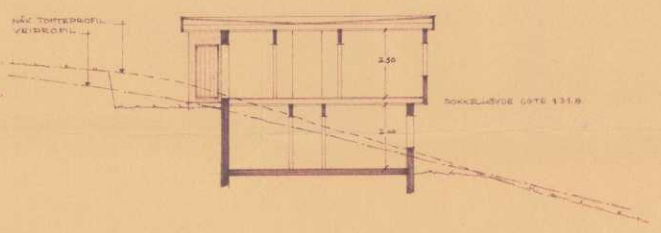
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 7/9 - 1963
Bjørn Emerslund
Ansvarshavende må påse at konstruksjonsutførelsen er i samsvar med godkjent byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

Blindkjeller
lagt.

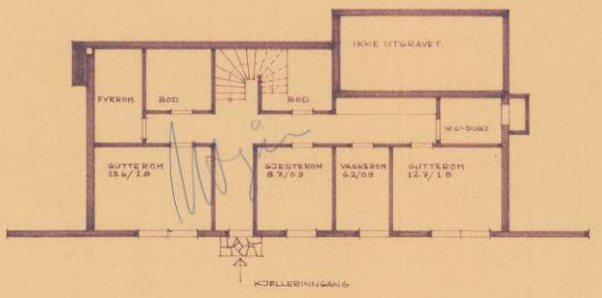
J. Fosshaug 144/1185



1. ETASJE.



SNITT.



UNDERETASJE.

ENEBOLIG I PETER AAS VEI 18 B

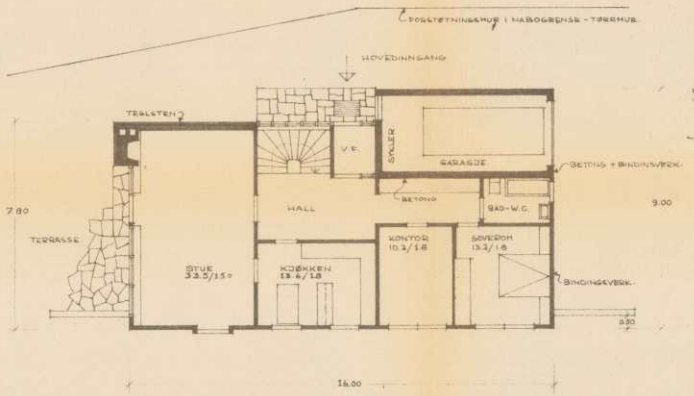
PLANER OG SNITT. 1:100.

LARS STYRKESTAD ARKITEKT

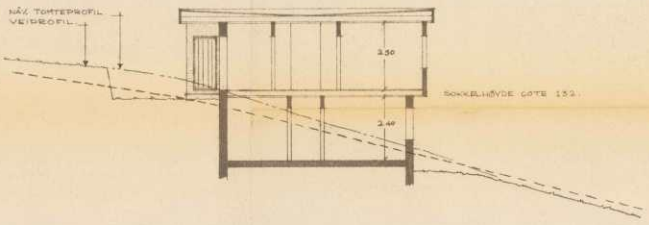
BL. NR. 1

04

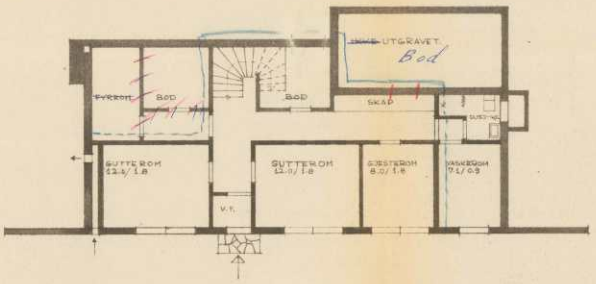
OSLO 1-2-62



1. ETASJE.



SNITT.



UNDERETASJE.

Tillatelse og godkjent kopi av tekning. 4.4.67 O.V.

3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 MAR 1962

SETTET 20-3-62.

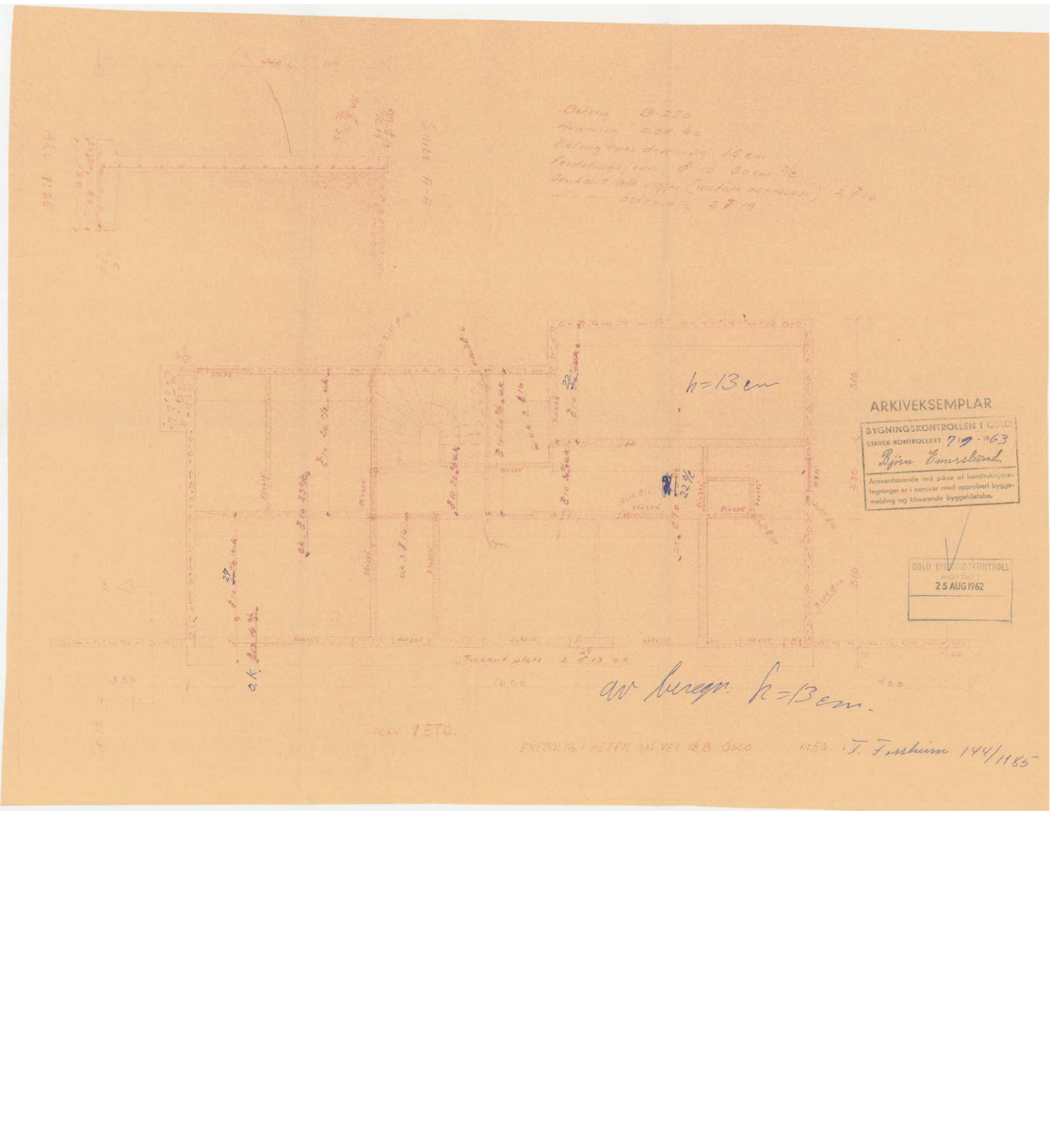
ENEBOLIG I PETER AAS VEI 18 B

PLANER OG SNITT. 1:100.

LARS STYRKESTAD ARKITEKT

BL. NR. 41

OSLO 1-2-62



ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 7/9 - 1963
Bjørn Emerslund.

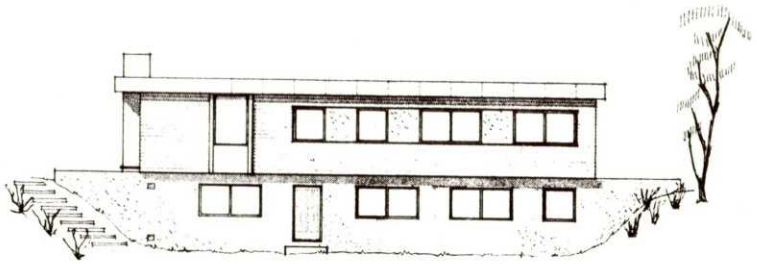
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 AUG 1962

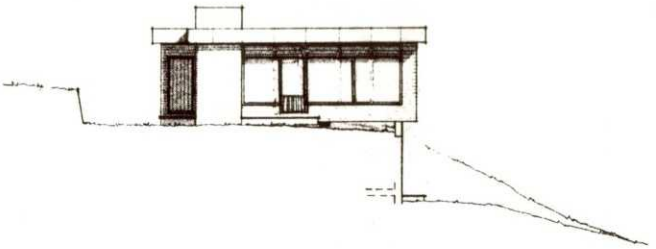
ENEBOLIG I PETER MUNKES VEI 18 B OSLO

T. Fosheim 144/1185

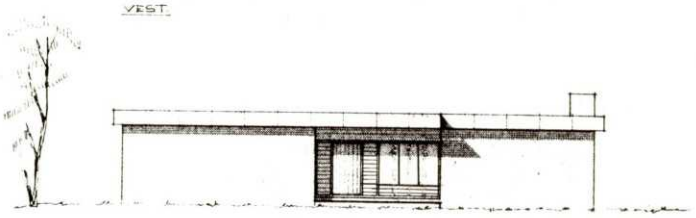
ØST.



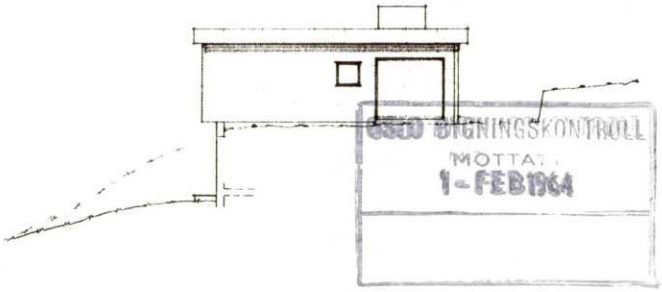
SYD.



VEST.



NORD.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1-FEB1964

Film- og kopikopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
4.4.67. O.U.

GNR. 144. BNR. 1186.

RETTET 20-3-62.

ENEBOLIG I PETER AAS VEI 18 B

FASADER. 1:100.

BL. NR. 05

LARS STYRKESTAD ARKITEKT.

OSLO 1-2-62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Fridtjof Sparbo 183250018
Vår referanse: 3731215/26219395
Bestilling: C3 2025-04-22 (8) 51

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
77300	105	21.12.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1185	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:

Doknr 77300 Tinglyst 21.12.2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 77300
21 DES 2000
OG BYSKRIVEREMBETE

HOVEDLEDNINGSANLEGG MELLOM DALBAKKVEIEN OG PETER AAS' VEI

Overenskomst

mellom eier (skjøteinnehaver og fester) av eiendommen gnr. 144 bnr. 1185 adresse Peter Aas' vei 18 B og Oslo kommune v/Vann- og avløpsverket inngås denne overenskomst.

Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på eiendommen. Ledningene legges etter følgende trasé:

Ledningsanlegget ligger tilnærmet parallelt med Dalbakkveien og Peter Aas' vei, i eiendomsgrensene som vist på OVA's tegning nr. 32518. 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 angående 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 grave-arbeider vil Oslo kommune erstatte mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelige. Dersom eieren ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støtte-murer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk, bl.a. skal avstanden fra ledning til byggverk ikke være mindre enn 2 m, kfr. Plan- og bygningsloven. (Eventuelt anmeldelsespliktige tiltak anmeldes til bygningskontrollen). Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for Oslo kommune.

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, 1/6-1998

Oslo vann- og avløpsverk:

Direktør

Oslo, 22/05 1998

Eier: Trygve Fossheim

Fester: TRYGVE FOSSHEIM
10053338777

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Fridtjof Sparbo 183250018
Vår referanse: 3731214/26219390
Bestilling: C3 2025-04-22 (8) 49

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6492	105	24.5.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1185	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/6492/105
Uthentet 2025-04-22 10:12

Stempelmrk. Kr. 5,-
Gebyr iaa 25/5-64
Byskr.

25 MAI 1964
6492

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier av Peter Aas's v. 18 B, g.nr. 144 br.nr. 1185 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av Peter Aas's v. 18 B g.nr. 144 br.nr. 1185 gir eierne av Dalbakk vn. 13 B g.nr. 144 br.nr. 1257 rett til å føre kloakkledning fra og varmeledning til sin eiendom over Peter Aas's v. 18 B g.nr. 144 br.nr. 1185 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Norli kv. 100

24/6-64

Trygve Fossheim

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete .....distrikt.....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Fridtjof Sparbo 183250018
Vår referanse: 3731213/26219385
Bestilling: C3 2025-04-22 (8) 48

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9346	105	30.7.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1185	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/9346/105
Uthentet 2025-04-22 10:11

31 JULI 1962
9346

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 144/1185
Peter Aas's 18B ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 31.7. 1962

Trygve Fossheim
Skjøteinnehaver

Trygve Fossheim
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____/_____ 19_____

Avskriftens riktighet bekreftes;

Peter Aas' vei 18B

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	16 min 1.1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	24 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	7 min 2.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Hellerud Linje 2N, 76	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	13 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	2 min 0.1 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Bryn	13 min
Rema 1000 Bryn	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Bryn Senter	13 min
Apotek 1 Bryn	13 min
Bryn Vinmonopol	13 min

SPORT

Nordre skøyen hovedgård ballslette	2 min
Godlia balløkke	8 min
EVO Bryn	16 min
EVO Teisen	15 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

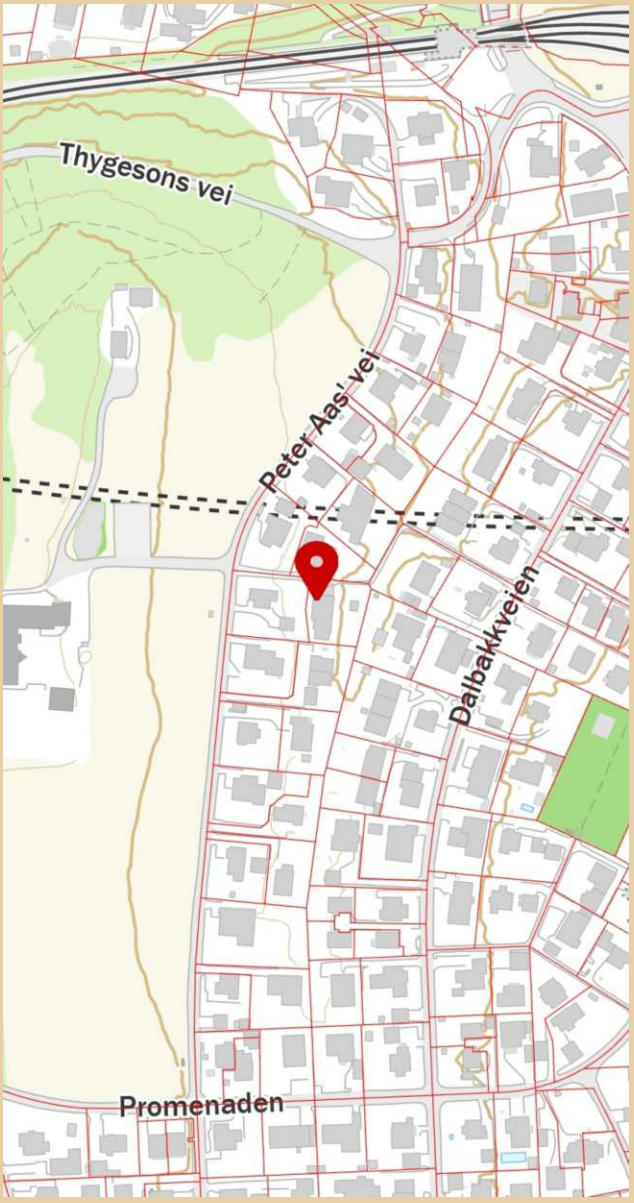
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

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:
Peter Aas' vei 18 B, 0667 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1185, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250018

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
