PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ROBERT MILLARS VEI 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og godkjente byggetegninger

Vedtekter

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Robert Millars vei 21, 1185 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 17, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25183 **Referansenummer:** YQ8720

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer med gjennomgående god standard.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming med peisovn i stue, varmepumpe ellers elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på vaskerom i kjelleren.

Hoveddelen har et flislagt baderom i 2.etasje.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant i stein.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Flislagt badekar med sluk delvis under kar og dusjutstyr.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassbyggervegg, sluk i sone og dusjuytstyr.

Norema kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra byggeåret.
Glatte, folierte fronter som ble skiftet i 2023 i følge selger.
Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående side by side kjøl/fryseskap.

Separat toalettrom med god standard fra byggeåret.
Servantskap med glatte, malte flater og servantbolle plassert på benk
Veggmontert toalett.
Vindu montert i yttervegg.

Vaskerom i kjelleren fra byggeåret.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Stoppekran, varmtvannsbereder og motorenheten for sentralstøvsugeren er plasser i rommet.

Hybeldelen har flislagt baderom fra byggeåret.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle plassert på benkeplaten.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjustyr.

Ikea kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra 2023.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Komfyrvakt er istallert.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap (benkemodell) og oppvaskmaskin plassert på benk.

Det medfølger utendørs biloppstillingsplasser med el-bil lader på den ene plassen.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er på eiendommen registrert følgende forhold som avviker fra opprinnelige godkjenninger eller krever nærmere vurdering:

Utvendig:
Det er oppført en terrasse som er bygget mer enn 1 meter over eksisterende terrengnivå. I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav d krever slike terrasser søknad og tillatelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at terrassen er omsøkt eller godkjent.

Det er oppført en bod på tomten plassert nærmere enn 1 meter fra nabogrensen. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 og SAK10 § 4-1 bokstav b er slike tiltak søknadspliktige. Dokumentasjon på søknad eller godkjenning foreligger ikke.

Kjeller:
Det er søkt om bruksendring av kjelleren, og kommunen har gitt tillatelse til endringen. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hobbyrommet i kjelleren benyttes i dag som stue/kjøkken.

Bod er omgjort til soverom.

1. etasje:
Deler av entréen er bygget om til et toalettrom, mens opprinnelig planlagt bad i denne delen av boligen ikke er oppført.

Vegg mellom stue/kjøkken og entré er flyttet.

2. etasje/loft:
Badet i 2. etasje er utvidet mot et tilstøtende soverom.

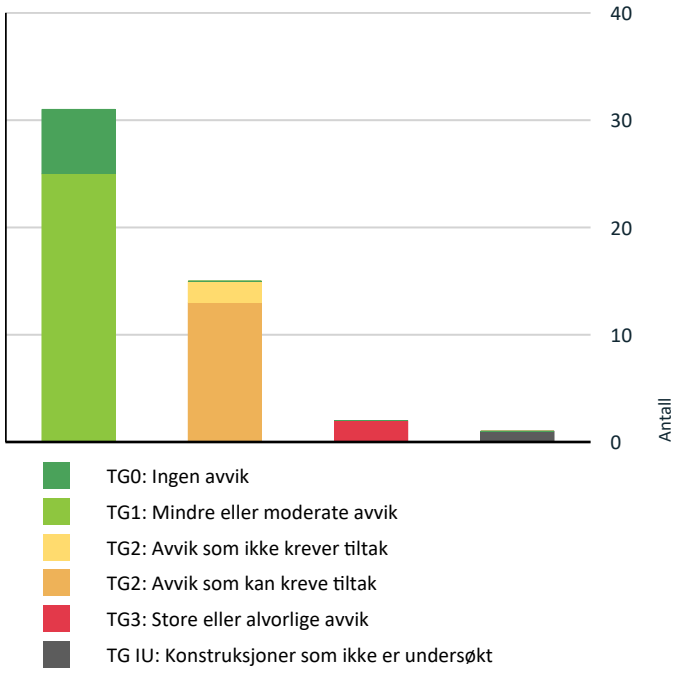
Det er etablert ett stort soverom i etasjen, i stedet for to separate soverom som var opprinnelig planlagt.

For loftsetasjen er det ikke funnet godkjente bygningstegninger. Loftet fremstår som uinnredet på opprinnelige planer, men rommet benyttes i dag som stue.

Endringene beskrevet over kan være søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2. Det anbefales å innhente nødvendige avklaringer fra kommunen for å sikre at tiltakene kan godkjennes og at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utstedt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Markise** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG:



Byggeår
2006

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Bruksendring kjeller	Det er søkt om tillatelse til å bruksendre kjelleren. Ferdigattest er ikke søkt om.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

–

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Det er montert snøfangere på taket.

———

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

——

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Det påpekes noe missfarging av panel på gavelveggen.

Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dette gjelder spesielt rundt vinduer hvor panelbord er ført helt ned til vinduesbrett.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råteskader i omramming rundt vinduer.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjoner.

Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.
undertaket er kun inspisert fra kneloft.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.
Utvendig zip-screens montert imot syd.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Yale Doorman er installert.

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2006.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til nordvendt terrasse i impregnerte trekonstruksjoner.

Rekkverk i impregnert treverk som er malt.
Rekkverkshøyden er målt til 93cm. Dette er noe under dagen krav.

Motorisert markise, lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det påpekes malingsflasse i rekkverk og slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vedlikehold av rekkverk og terrassebord må påberegnes.



TG 3 Markise

Utvendig motorisert markise.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Den ene armen til markisen har knekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påberegnes serice på markisen og kanskje utskifting av enkelte deler.
Kostnadsestimatet er et anslag på hva det vil koste å utbedre/skifte markisen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp ned til hybelen.

Utvendig trapp i stein som følger terrenget på siden av huset.
Rekkverk i trekonstruksjoner.

Utvendig tretrapp fra terrassen og ned til hagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk i trappen ned til hagen.
Det er i tillegg påvist spredt råteskade i rekkverksstolper.
Malingsflass i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Vedlikehold må påberegnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Andre utvendige forhold

Utvendig redskapsbod:
På eiendommen er det oppført en frittstående redskapsbod i trekonstruksjon med saltak, tekket med asfalt shingel. Ytterveggene er kledd med stående bordkledning. Boden er utstyrt med både en enkel dør og en dobbel dør på fremsiden.

Det observeres utvendig vekst av svertesopp på deler av kledningen, og bygningen fremstår med stedvis værslitasje. Boden er plassert nær nabogrensen.

Boden er bygget for bruk til lagring, og har ikke kjent isolasjon eller innvendig kledningsarbeid.

Merk: Redskapsboden er kun beskrevet i rapporten og er ikke tilstandsvurdert, i samsvar med NS 3600:2018 punkt 14.5, som omhandler krav til beskrivelse av bygningsdeler i hovedrapporten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagte gulvflater i entré, vaskerom, toalett og bad.
Laminatgulv på loftet.
Ellers 3-stavs parkett i boligen.

Gulvvarme i entré, vaskerom og bad.

–

Vegger:
Flissatte veggflater på baderommet.
Ellers glatte, malte flater i boligen.

–

Himling:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights montert i entré, loft, stue/kjøkken og baderom.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes hakk, riper og tørsprekker i parkettgulv.
Ellers ingen store avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongsåle i kjelleren.
Etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

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

Det er målt en høydeforskjell på over 15mm gjennom stue/kjøkken i 1.etasje.
Det påpekes noe svai i gulvet på loftet.

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

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentert radonmåling gjennomført av Radonmannen AS via Radonova Laboratories. Målingen er utført i perioden 25.01.2023–25.03.2024 ved bruk av sporfilmmetode i henhold til ISO 11665-4:2021 og Statens stråleverns måleprosedyrer.

Resultatene viser at høyeste målte årsmiddelverdi er 15 Bq/m³, hvilket er godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Dokumentert radonmåling er derfor ansett som tilfredsstillende.

TG 1 Pipe og ildsted

I stue i 1. etasje er det installert et frittstående vedfyrt ildsted av typen Nordpeis. Ildstedet er plassert på en plate av ubrennbart materiale.

Ildstedet er utført som en lukket peisovn med glassdør og integrert askeskuff.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er innredet oppholdsrom under terreng i boligens kjelleretasje, oppført i 2006. Rommene omfatter stue/kjøkken, vaskerom, trapperom og bad. Veggkonstruksjonene er påforet med innvendig isolasjon og kledning.

Påforede vegger i rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon for skjulte skader relatert til fukt og vanninntrengning, i henhold til bransjepraksis og NS 3600:2018 6:2-15 NS 3600.

Hulltaking og fuktmåling er utført i skap på vaskerommet, mot yttervegg. Hull ble boret i nedre del av veggen, og det ble foretatt fuktmålinger i tilstøtende materialer.

Måleresultater viste:

Relativ luftfuktighet (RH): 48,7 %

Temperatur: 20,7 °C

Fuktinnhold i treverk: 9 % (målt i nærliggende treverk ved tidligere hulltaking)

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader på undersøkelsestidspunktet.
Måleresultater er dokumentert med avbildede målinger som er lagt ved rapporten.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det montert innvendige tretrapper som forbinder loft, hovedetasje og kjeller. Trappene har malt overflate med malte inntrinn og malt rekkverk med stående spiler.

Håndløper er montert på vegg langs trappeløpet.

Ved befaring ble det observert slitasje i overflatebehandlingen på inntrinnene. Det er opplyst at trappene skal males før salg.

TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Glassfelt i døren mellom entré og stue/kjøkken.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Dørene er malte etter befaring av takstmann.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hybel:
Garderobeskap med profilerte trefronter på soverommet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret 2006.
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

–

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.
Det er påvist svelling i listverk på vindu og ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant i stein.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Flislagt badekar med sluk delvis under kar og dusjutstyr.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassbyggervegg, sluk i sone og dusjuytstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Hjørne av speilet har fått en liten skade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt vaskerom fra byggeåret 2006.
våtrommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

–

Vaskerommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte vegg og himlingsflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Å endre tilstandsgrad krever forbedring av fallforholdene. Likevel opprettholder baderommet sin tiltenkte funksjonalitet på tross av dette avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

——

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av sluk og membranløsningen vil være naturlig ved modernisering av rommet.
Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Stoppekran, varmtvannsbereder og motorenheten for sentralstøvsugeren er plasser i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i vaskerommet.
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret 2006.
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

–

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det påpekes knekte fliser i dusjsonen.
Synlig sparkelskjøt i himlingen.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
Ødelagte fliser anbefales på generelt grunnlag å skiftes ut.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10mm. Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Å endre tilstandsgrad krever forbedring av fallforholdene. Likevel opprettholder baderommet sin tiltenkte funksjonalitet på tross av dette avviket.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle plassert på benkeplaten.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjustyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det påpekes krakkelering i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Det er ikke gjennomgående skader i servanten, men dette må følges opp jevnlig eller skifes.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg). Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra byggeåret.
Glatte, folierte fronter som ble skiftet i 2023 i følge selger.
Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående side by side kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det påpekes merker i enkelte fronter og slitt benkeplate på kjøkkenet ved befaring.
Enkelte funksjoner på kjøkkenkrana er defekt og det anbefefales utskifting av kranen.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i rommet (ventil i himling).

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra 2023.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Komfyrvakt er istallert.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap (benkemodell) og oppvaskmaskin plassert på benk.

–

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med god standard fra byggeåret.
Servantskap med glatte, malte flater og servantbolle plassert på benk
Veggmontert toalett.
Vindu montert i yttervegg.

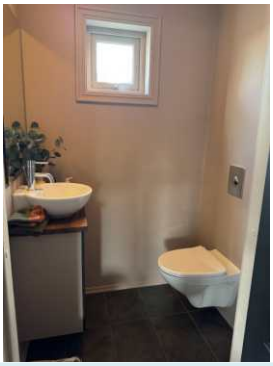
–

Overflatene består av fliser på gulv og glatte, malte flater ellers.
Balansert ventilasjon (himling) og tilluft ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige rørføringer i plast som er ført i (rør-i-rør).
Deler av rørføringen i kommer.

Rørstokken og stoppekran er plassert på vaskerom i kjelleren.
Det er i tillegg et rørskap på soverommet i 2.etasje.
Avrenning til rom med sluk.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.







TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder på ca. 300l plassert på vaskerommet i kjelleren (rom med sluk).

Berederen er tilkoblet strømnettet med fast tilkobling.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

———

Det er installert sentralstøvsuger i boligen.
Motorenheten er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Anlegget har automatsikringer.
Det er montert hovedsikring på 50 A.
Det er totalt 18 fordelte kurser, inkludert kurser for komfyr, kjøkken, stue, oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder, varmegjenvinner, ladestolper og solcelleanlegg.
Anlegget er utstyrt med overspenningsvern.
_

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Området rundt bygget anses som relativt flatt med noe skrående imot bygget fra sør på oppkjørselselen.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak
er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand
på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være
fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på ledningene. Vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om disse ledningene, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for ytterligere kartlegging og tilstandsvurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

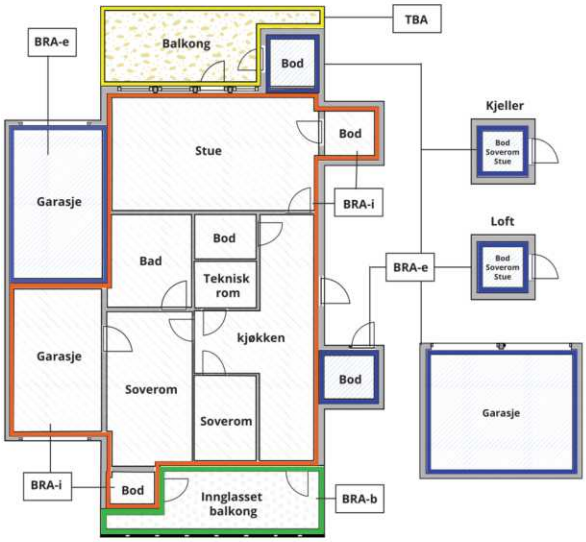
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Innredet loft	12			12		8	20
2.etasje	48			48			48
1.etasje	48	13		61	33		61
Kjeller	46			46			46
SUM	**154**	**13**			**33**	**8**	**175**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Innredet loft	innredet loft		
2.etasje	Trapperom, 3 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken	Bod	
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Loft:
Innredet loft.
Loftet har et gangbart gulv på ca. 20m² + trapperom på ca. 3m².
Det er kun 12m² som er måleverdig i etasjen grunnet skråtak.

Takhøyden er målt til 2,92m på det høyeste. Etasjen har skråtak.

–

2.etasje:
Trapperom, 3 soverom og bad.
Takhøyden i etasjen er målt til ca. 2,4m.

–

1.etasje:
Entré, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til nordvendt terrasse målt til ca. 33m². Adkomst direkte til hagen via trapp.
Utvendig bod målt til 13,4m². Arealet er medberegnet som BRA-e i arealoversikten.

–

Kjeller:

Hoveddelen består av trapperom og vaskerom.
Hybeldelen består av et soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er på eiendommen registrert følgende forhold som avviker fra opprinnelige godkjenninger eller krever nærmere vurdering:

Utvendig:
Det er oppført en terrasse som er bygget mer enn 1 meter over eksisterende terrengnivå. I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav d krever slike terrasser søknad og tillatelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at terrassen er omsøkt eller godkjent.

Det er oppført en bod på tomten plassert nærmere enn 1 meter fra nabogrensen. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 og SAK10 § 4-1 bokstav b er slike tiltak søknadspliktige. Dokumentasjon på søknad eller godkjenning foreligger ikke.

Kjeller:
Det er søkt om bruksendring av kjelleren, og kommunen har gitt tillatelse til endringen. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hobbyrommet i kjelleren benyttes i dag som stue/kjøkken.

Bod er omgjort til soverom.

1. etasje:
Deler av entréen er bygget om til et toalettrom, mens opprinnelig planlagt bad i denne delen av boligen ikke er oppført.

Vegg mellom stue/kjøkken og entré er flyttet.

2. etasje/loft:
Badet i 2. etasje er utvidet mot et tilstøtende soverom.

Det er etablert ett stort soverom i etasjen, i stedet for to separate soverom som var opprinnelig planlagt.

For loftsetasjen er det ikke funnet godkjente bygningstegninger. Loftet fremstår som uinnredet på opprinnelige planer, men rommet benyttes i dag som stue.

Endringene beskrevet over kan være søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2. Det anbefales å innhente nødvendige avklaringer fra kommunen for å sikre at tiltakene kan godkjennes og at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utstedt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:	142	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Per Harald Buhs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	17		4	1336.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Robert Millars vei 21

Hjemmelshaver
Buhs Per Harald

Kommentar

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Robert Millars vei 21 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Nordstrand, kjent for sine grønne omgivelser, nærhet til Oslofjorden og gode servicetilbud. Området kombinerer en fredelig atmosfære med enkel tilgang til sentrum, noe som gjør det ideelt for både familier og pendlere.

I nærområdet finnes et godt utvalg av skoler og barnehager. Blant annet ligger Nordstrand skole og Munkerud skole innen kort avstand, begge med gode omdømmer, samt flere populære barnehager som Nordstrandhagen barnehage og Munkerud barnehage. Det gir et trygt og praktisk tilbud for småbarnsfamilier.

Rekreasjonsmulighetene er mange med kort vei til Brannfjellskogen, som byr på flotte tur- og løpemuligheter i naturskjønne omgivelser. Ekebergparken, med sine kunstinstallasjoner og aktivitetsområder, er også lett tilgjengelig. For den som ønsker å nyte sommerdager ved sjøen, ligger både Nordstrand bad og Katten strandbad en kort kjøretur unna. Området har ellers et rikt idretts- og aktivitetstilbud med Nordstrand Arena som et naturlig samlingspunkt for håndball, fotball og andre idretter.

Alt i alt gir beliggenheten på Robert Millars vei 21 en sjelden kombinasjon av rolige, grønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til byens mange fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Robert Millars vei, som i henhold til reguleringsplan S-2531 er omregulert til felles avkjørsel. Dette innebærer at adkomstveien er regulert som fellesområde og skal kunne benyttes av flere eiendommer i området

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via Oslo kommunes ledningsnett. Dette innebærer at vannforsyningen følger kommunale krav til kvalitet og leveringssikkerhet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett, som håndterer både sanitær- og overvann i henhold til kommunens normer og krav for avløpshåndtering i boligområder.

Regulering

Eiendommen er omfattet av to reguleringsplaner:

S-4220 – Småhusplanen for Oslos ytre by, som regulerer området til byggeområde for boliger med småhuskarakter. Planen legger vekt på bevaring av eksisterende terreng, vegetasjon og trær, og setter krav til bebyggelsens plassering, høyde og uteoppholdsareal. Maksimalt 24 % bebygd areal (BYA) tillates, og tiltak må være tilpasset nærområdets bebyggelsesstruktur .

S-2531 – Endret reguleringsplan for del av Robert Millars vei, der deler av eiendommen og tilgrensende arealer er regulert til felles avkjørsel og friområde (lekeområde) .Denne planen har ikke egne reguleringsbestemmelser.

Reguleringskartet datert 14.04.2025 viser eiendommens plassering innenfor disse planene og tilhørende høydegrunnlag (Oslo lokal + 37 cm ved prosjektering)

Om tomten

Felles eiet tomt på 1337m² i følge arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er felles mellom Robert Millars vei 21/23/25 og 27.

Området er pent opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, belegningsstein, støttemurer og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

For eiendommen Robert Millars vei 21 (gnr. 160, bnr. 17, snr. 4) er de kommunale avgiftene for 2025 estimert til totalt kr 36 246,31. Beløpet er spesifisert som følger:
Eiendomsskatt: kr 8 333,00
Renovasjonsgebyr: kr 13 684,83
Vann- og avløpsgebyr: kr 13 985,48
Feie- og tilsynsgebyr: kr 243,00
Kommunale avgifter omfatter blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Avgiftenes størrelse kan variere avhengig av kommunens satser samt eiendommens størrelse og bruk. Det anbefales at interessenter kontakter Oslo kommune for oppdaterte satser og eventuelle endringer.

Det er registrert eiendomsskatt for eiendommen i 2025. Kjøpere oppfordres til å undersøke nærmere detaljer om eiendomsskatten i salgsoppgaven eller ved henvendelse til kommunen.

Utførte oppgraderinger i boligen

2007-2009:
•Bygget terrasse
•Planert ut hage og lagt kantsteiner
•Ferdigstilt kjellerstue og soverom – sparkling/mailing vegger og tak, lagt gulv og satt opp kjøkken
•Ferdigstilt loftstue sparkling/mailing vegger og tak, lagt gulv
•Satt opp markise – Markisemannen, defekt nå
2010
•Bygget støttemur mur og lagt brostein på østsiden av huset.
2014
•Lagt asfalt på utsiden og satt opp strømpunkter på parkeringsplasser utført av Alt i Asfalt og elektriker Hans Becker sammen med sameiet.
2015
•Bytte innmat i den ene strømboksen på parkeringsplass siden det var feil innmat. Gjort av Sønico. 32 ampere kontakten fer defekt og kan ikke brukes. Men, det er 16A kontakter der. Det er mulig å sette opp ladeboks der
2017
•Satt opp utebod – boden satt opp av An Konfort bygg ,elektriker arbeidet er utført av Tekoda elektrikere
•Satt opp tak over inngangsparti med downlights, boden satt opp av AN Konfort bygg, elektriker arbeidet er utført av Tekoda elektrikere sammen med sameiet
•Endring av terrasse og sette opp ny trapp og platting på nedsiden – satt opp av selger.
2021
•Malt tak og vegger i loftstuen samt lagt nytt gulv
2022
•Malt tak, vegger og dører i Kjellerstue og soverom i kjeller
•Satt inn nytt kjøkken fra Ikea – Elektriker arbeid av elektriker Hans Becker og Rørlegger av Nore VVS.
•Byttet fra kontakt til fast bryter på varmt vanns tanken – utført i samarbeid med sameiet
2023 -2024
•Malt vegger og tak i stue og kjøkken
•Slipt og oljet gulv i stue og kjøkken
•Byttet fronter på Norema kjøkken
•Byttet lys brytere, downlights og varmekabel regulator i gang elektrikker arbeid er utført av Hans Becker

2025
•Utført reparasjon av varmekabler på hovedbad – arbeid utført av M-tek
•Byttet en del brytere og kabel til varmtvannstank – Hans Becker

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	01.05.2025	
3	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YQ8720

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250028

Selger 1 navn
Per Harald Buhs

Gateadresse
Robert Millars vei 21

Poststed	Postnr
OSLO	1185

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88260360

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

Document reference: 125250028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekablene på badet fungerte ikke. M-tek borret opp å reparere kabelen.
Arbeid utført av	M-TEK AS

Filer

Skaderapport 25-0750.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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	Montering av solcellepanel (Otovo). div bytte av brytere, regulatorer til varmekabler, kabel til VV breder og spotter (Hans Becker). Strømstolpe ute (Sønico). Strøm i Bod (Tekoda) her mangler samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Otovo, Hans Becker, sønioco og tekoda

Filer

Kjøkken hybel 2023.pdf strømstolpe.pdf stue og bad 2025.pdf Hybel.pdf bad.pdf

handover-document-544baf79-e176-4e75-bacd-50d175995a48.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er to strømstolper som brukes til lading via vanlig stikkkontakt. ingen ladebokser.

Document reference: 125250028

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terasse er bygget av eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en separat del som brukes til utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble i mars 2025 godkjent bruksendring på rommene i kjelleren som brukes til utleie. Søknad om ferdigattest er sent men ikke fått svar.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med bygging av huset ble loftet innredet, det er ikke søkt bruksendring på dette rommet. Det ble i mars 2025 godkjent bruksendring på rommene i kjelleren som brukes til utleie. Søknad om ferdigattest er sent men ikke fått svar.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Loftet ble bygget av utbygger, men har ikke sendt noen bruksendring på dette. Bruksendring for kjeller er godkjent.

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

Beskrivelse	Det er i reguleringstegningen en tilførsels vei på østsiden av tomten, denne vil ta litt av tomten.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er foretatt radonmåling vinteren 2025.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	21 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har ikke fått ferdigattest på bruksendring i kjeller

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

Beskrivelse	Innkjørsels vei er privat med bruksrett for alle enhetene. Utebod er ikke byggemeldt.

Document reference: 125250028

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250028

Tilleggskommentar

Det er et pumpesystem for regnvann og kloakk i sameiet, det vedlikeholdes via fellesutgiftene.

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: 125250028

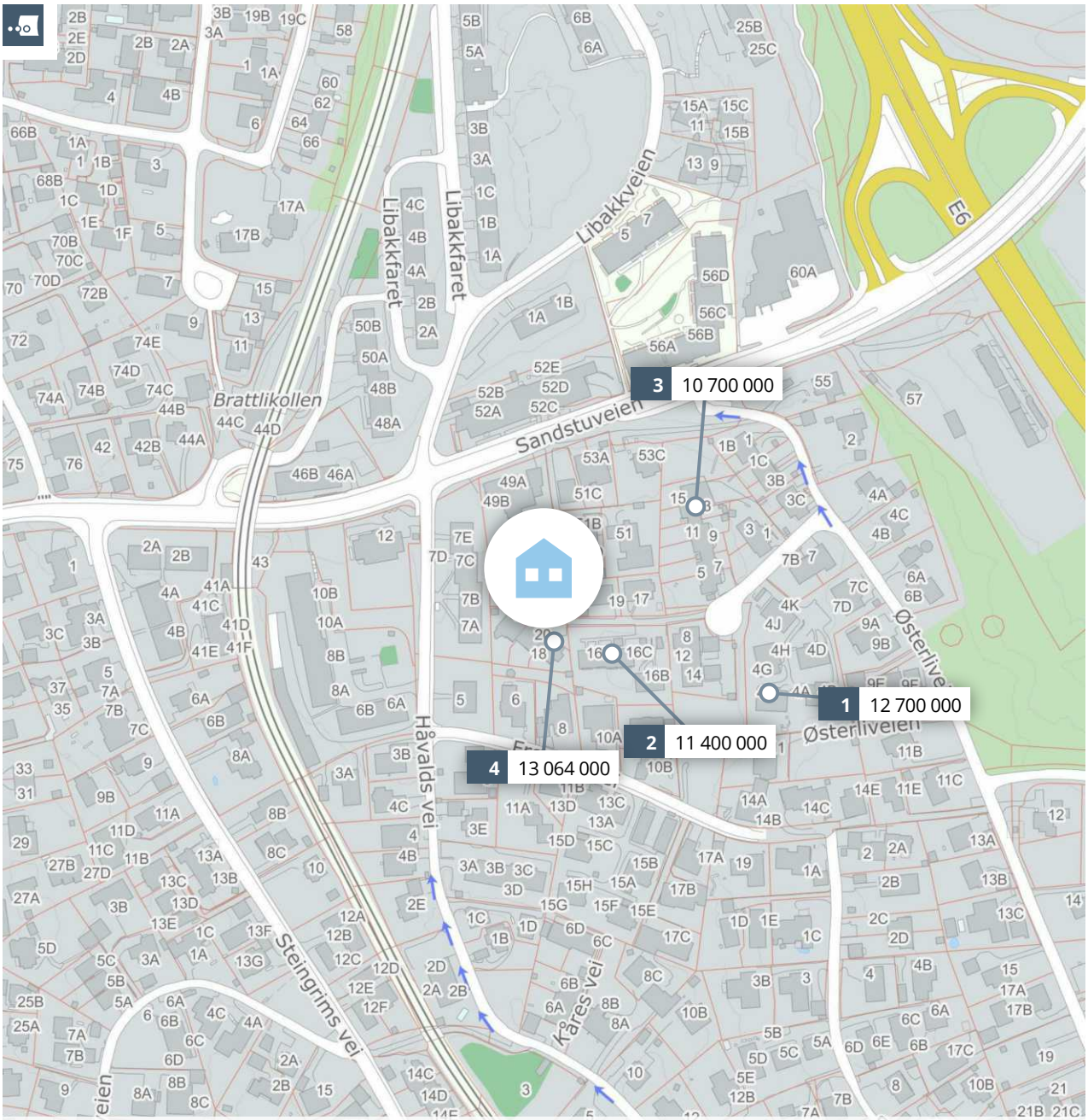
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Harald Buhs	0772fa5095f067696099f0e76896105cc9c7a614	29.04.2025 15:21:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250028

- 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

ROBERT MILLARS VEI 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 02.05.2025

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: Ingrid Eriksson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Robert Millars vei 21, 1185 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 160 BNR 17 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTERLI

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	74 675
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	13 m²	- m²	33 m²	175 m²	8 m²
Tomt						- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	1 500
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Robert Millars vei 4 F 182 m² 2006 4 459 m² 3 sov				09.10.2024	12 900 000	**12 700 000**	0	12 700 000	**69 780**
2	Robert Millars vei 16 D 116 m² 2013 2 011 m² 4 sov				07.08.2024	10 700 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**98 276**
3	Robert Millars vei 13 155 m² 1965 324 m² 3 sov				21.01.2025	9 700 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**69 032**
4	Robert Millars vei 18 219 m² 1985 296 m² 3 sov				08.10.2024	13 000 000	**13 064 000**	0	13 064 000	**59 653**

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjer fra 2006, med jevnlig vedlikehold og gjennomgående normal standard. Kjøkkenet i hoveddelen har en moderne innredning fra Norema, oppgradert med nye fronter i 2023.

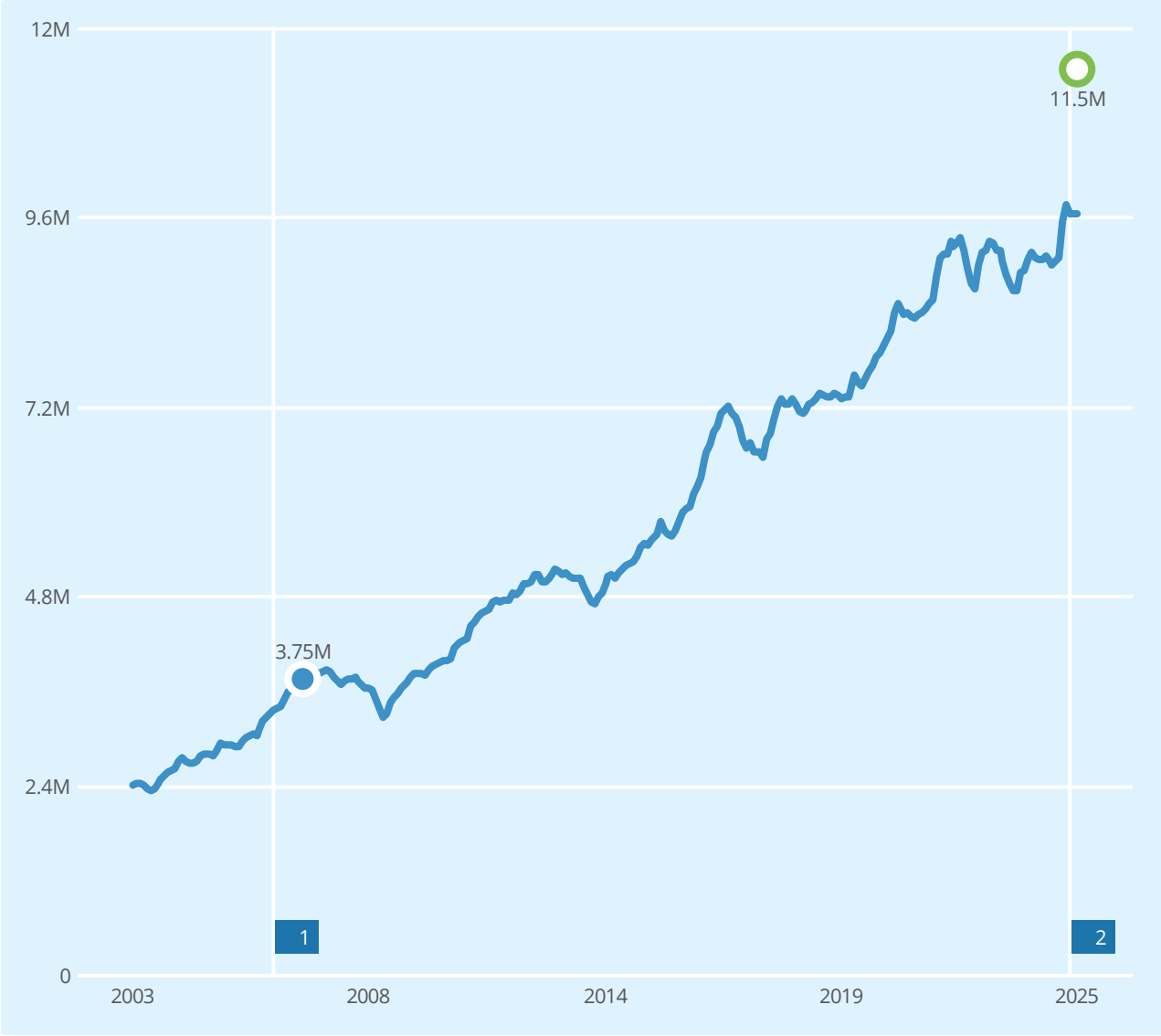
Boligen har flere våtrom med flislagte overflater og varmekabler. Badet i hoveddelen er utvidet for å gi bedre plass og har funksjonelle løsninger som badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det separate toalettrommet har servantskap og vindu som gir naturlig lys. Vaskerommet i kjelleren er praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt godt med lagringsplass.

Stuen i første etasje er utstyrt med en moderne vedovn som gir både varme og hygge. Boligen har balansert ventilasjon som sikrer god luftkvalitet.

Med biloppstillingsplasser inkludert elbil-lader, samt en terrasse og hage som gir gode uteområder, er dette en praktisk bolig for ulike behov.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.08.2021		16.08.2021	-	10 000 000	-	10 000 000	3
23.01.2007		23.01.2007	-	3 750 000	-	3 750 000	
29.03.2005		29.03.2005	-	4 050 000	-	4 050 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

12
tomannsboliger
til salgs

14.2M
13.8M
13 187 000 Prisantydning i snitt
12.6M
12.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

35
tomannsboliger
solgt

14.3M
14.1M
13 804 000 Prisantydning i snitt
13 635 000 Salgspris i snitt
13.5M
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

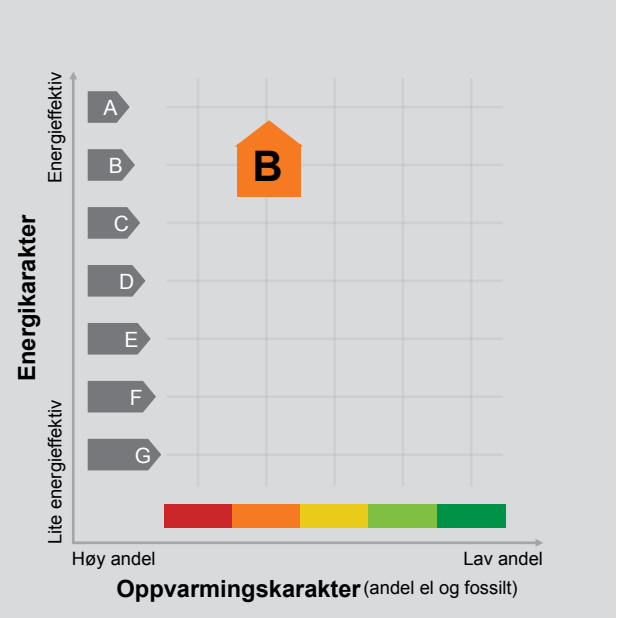
74 675 Robert Millars vei 21
Totalpris 11 500 000

74 293 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

73 773 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Robert Millars vei 21
Postnummer	1185
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	4
Festenummer	—
Bygningsnummer	81792372
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4eb4997e-9ce7-4981-9312-1838bd7b1284
Dato	09.05.2023



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

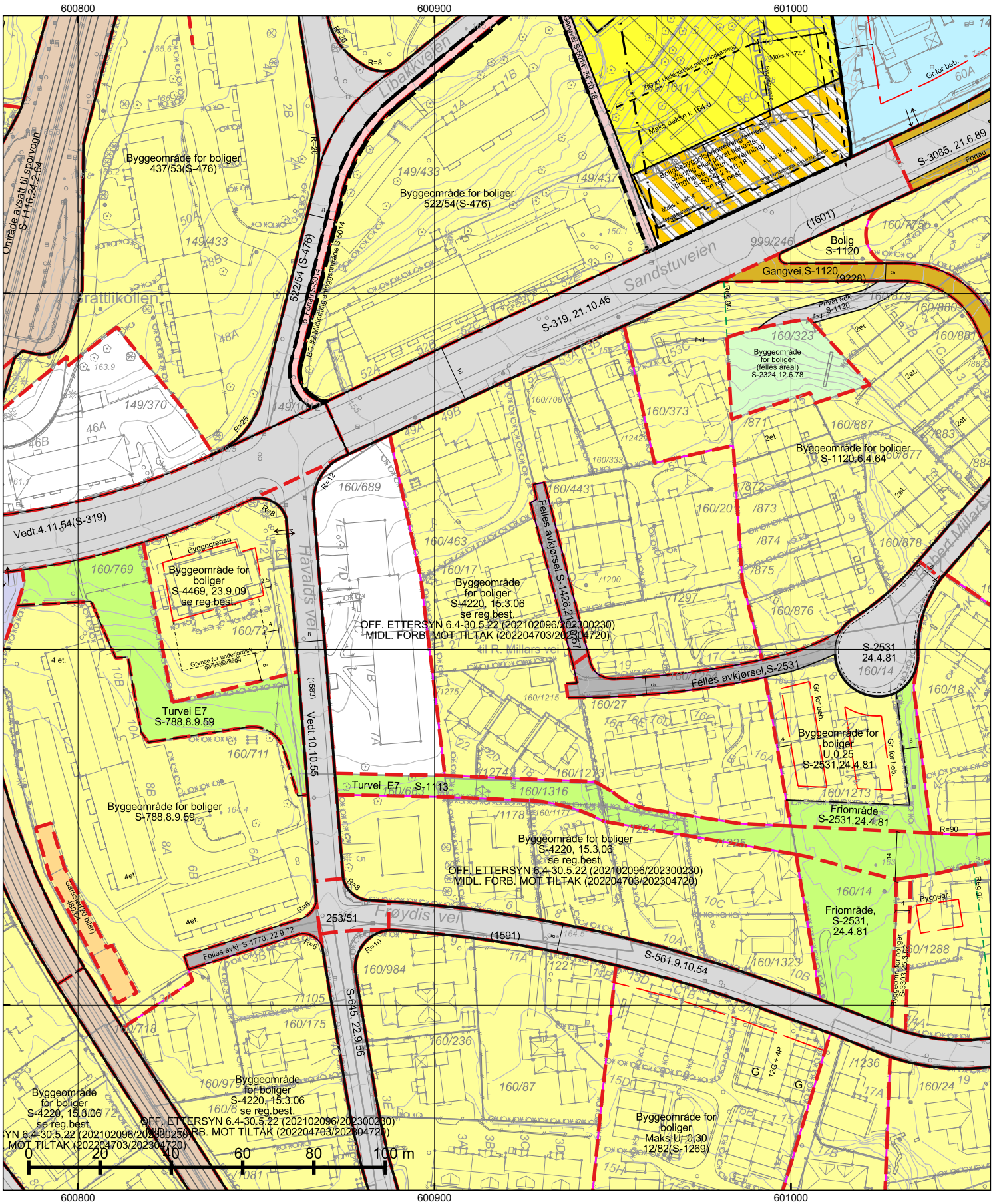
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141250/ 86509893
Deres ref.: 18625/ VILDEKT
Adresse: ROBERT MILLARS VEI 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/17

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 121 - Forretning og kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

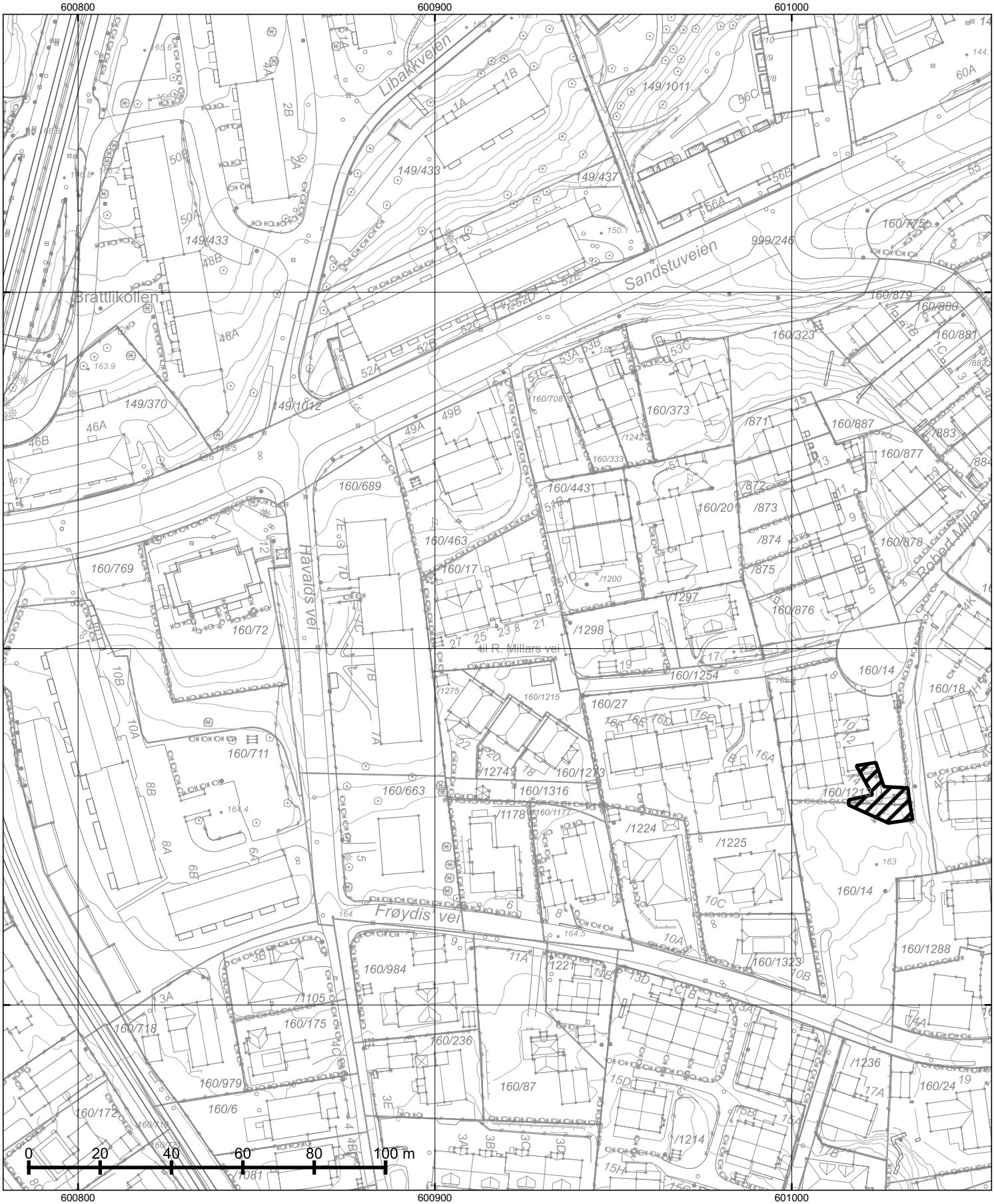
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

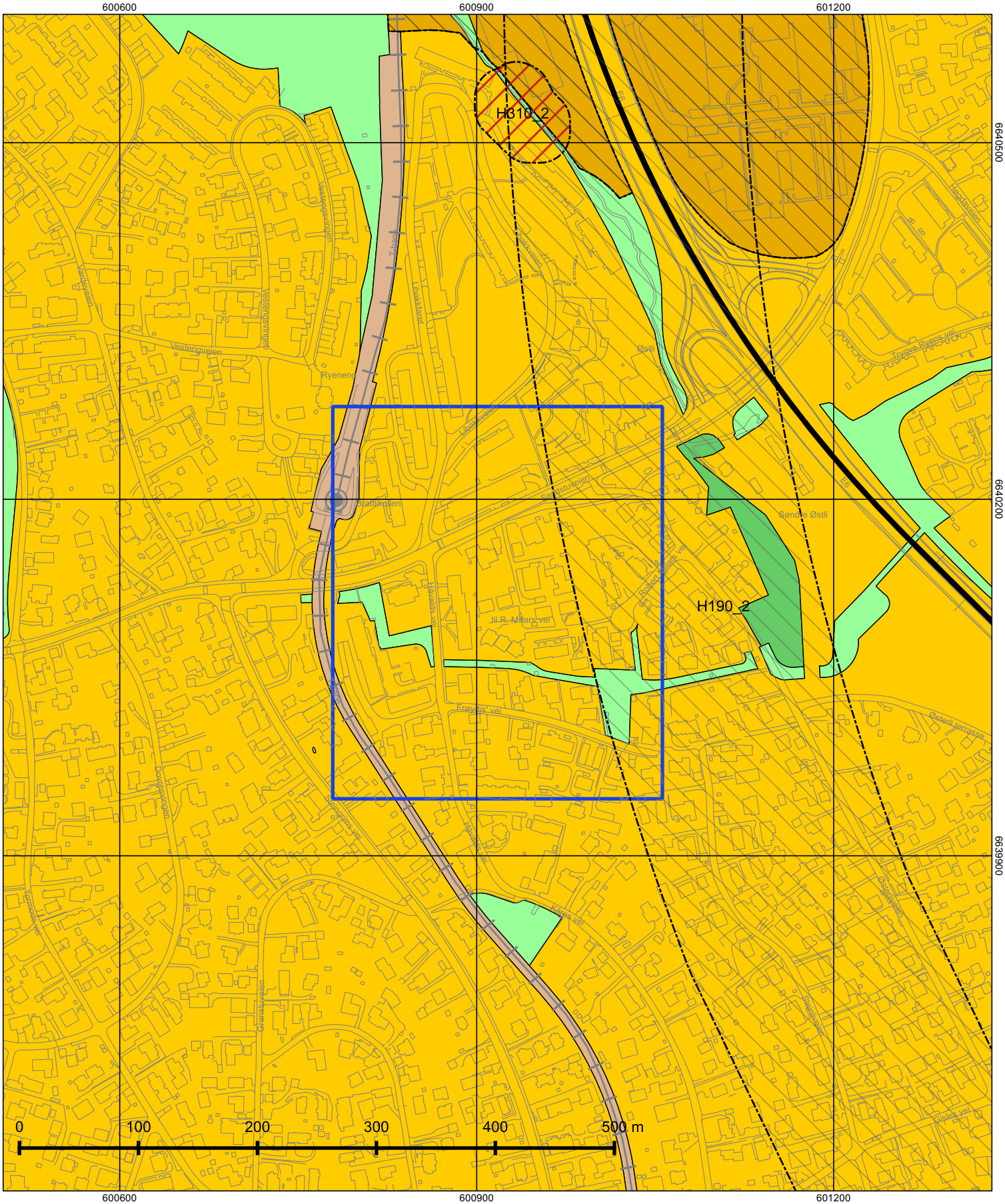
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141250/ 86509893
Deres ref.: 18625/ VILDEKT
Adresse: ROBERT MILLARS VEI 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/17

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141250/86509893
Deres ref.: 18625/ VILDEKT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

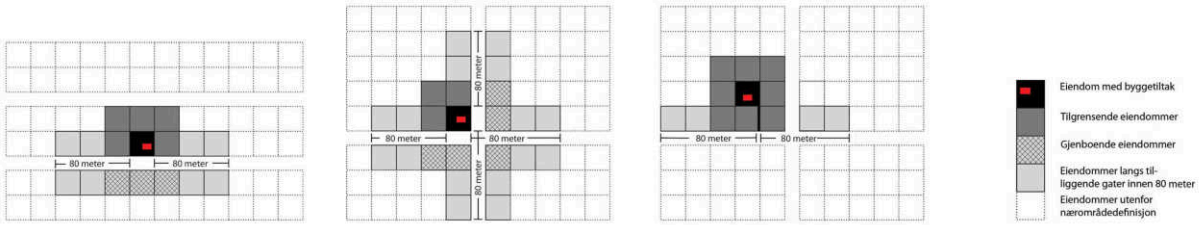
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

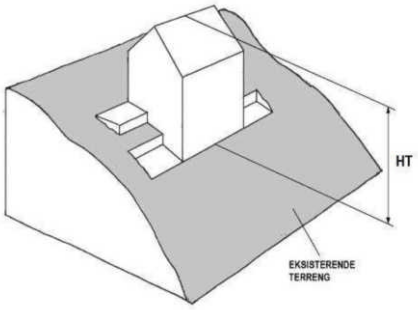
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

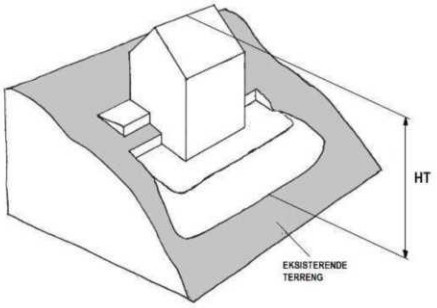
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-1426

Endret reguleringsplan for del av Robert Millars vei (Vei 3612).

S-1426 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.10.1967

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196701355

Lovverk: PBL 1985 eller før

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-2531

Endret reguleringsplan for del av Robert Millers vei (3612), som omreguleres til felles avkjørsel og deler av gnr. 160, bnr. 14 som omreguleres til friområde (lekeområde) m.m.

S-2531 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101651
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kathrine Thorsrud
ROBERT MILLARS VEI 21

Dato: 14.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509893
8450822

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20250414 for ROBERT MILLARS VEI 21.

GNR. 160 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1905.

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

1337 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

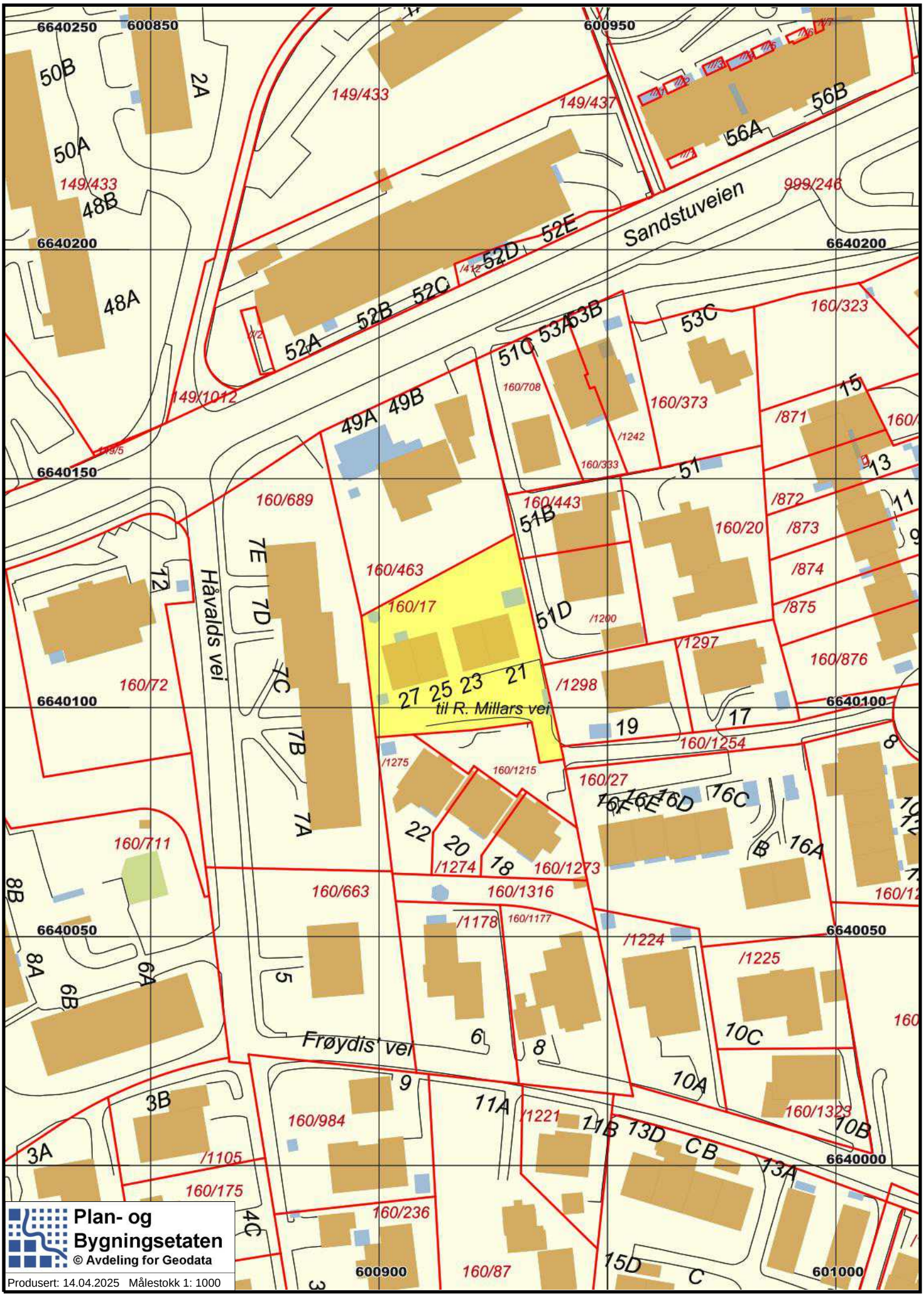
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 14.04.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

MESTERHUS OSLO AS
Postboks 208, Manglerud
0612 OSLO

Dato: 21 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500065-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDSTUVEIEN 49A	Eiendom:	160/17/0/0
Tiltakshaver:	Kongsveien Eiendom AS v/Svein Kjøsnes	Adresse:	Parkveien 16, 6413 MOLDE
Søker:	MESTERHUS OSLO AS	Adresse:	Postboks 208, Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SANDSTUVEIEN 49A

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

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.07.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:
Kongsveien Eiendom AS v/Svein Kjøsnes, Parkveien 16, 6413, MOLDE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223
0668 OSLO

Dato: 11.05.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201619398-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROBERT MILLARS VEI 21 OG 23	Eiendom:	160/17
Tiltakshaver:	SAMEIET ROBERT MILLARS VEI 21-23-25 OG 27, V/ ANDERS VINDVAD	Adresse:	ROBERT MILLARS VEI 25, 1185 OSLO
Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS	Adresse:	Strømsveien 223, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring. Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr: 200500065

Ferdigattest - Robert Millars vei 21 og 23 - Hus C-D
Tidligere adresse: Sandstuveien 49 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.03.2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet. Se eget brev. Vi velger å ikke følge opp saken videre, da saken behandles etter gammelt regelverk og det er lite hensiktsmessig å følge opp avvik med sanksjoner

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ROBERT MILLARS VEI 21-23-25 OG 27, V/ ANDERS VINDVAD, ROBERT MILLARS VEI 25, 1185 OSLO, anders.vindvad@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PER HARALD BUHS
Robert Millars vei 21
1185 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.05.2025
PER HARALD BUHS	202551490 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helene Varhaugvik Småge	

Adresse:	ROBERT MILLARS VEI 21	Eiendom:	160/17/0/0
Tiltakshaver:	PER HARALD BUHS	Søker:	PER HARALD BUHS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Robert Millars vei 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i kjeller, mottatt 29.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551490			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			1/3

Klagefristen er tre uker

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

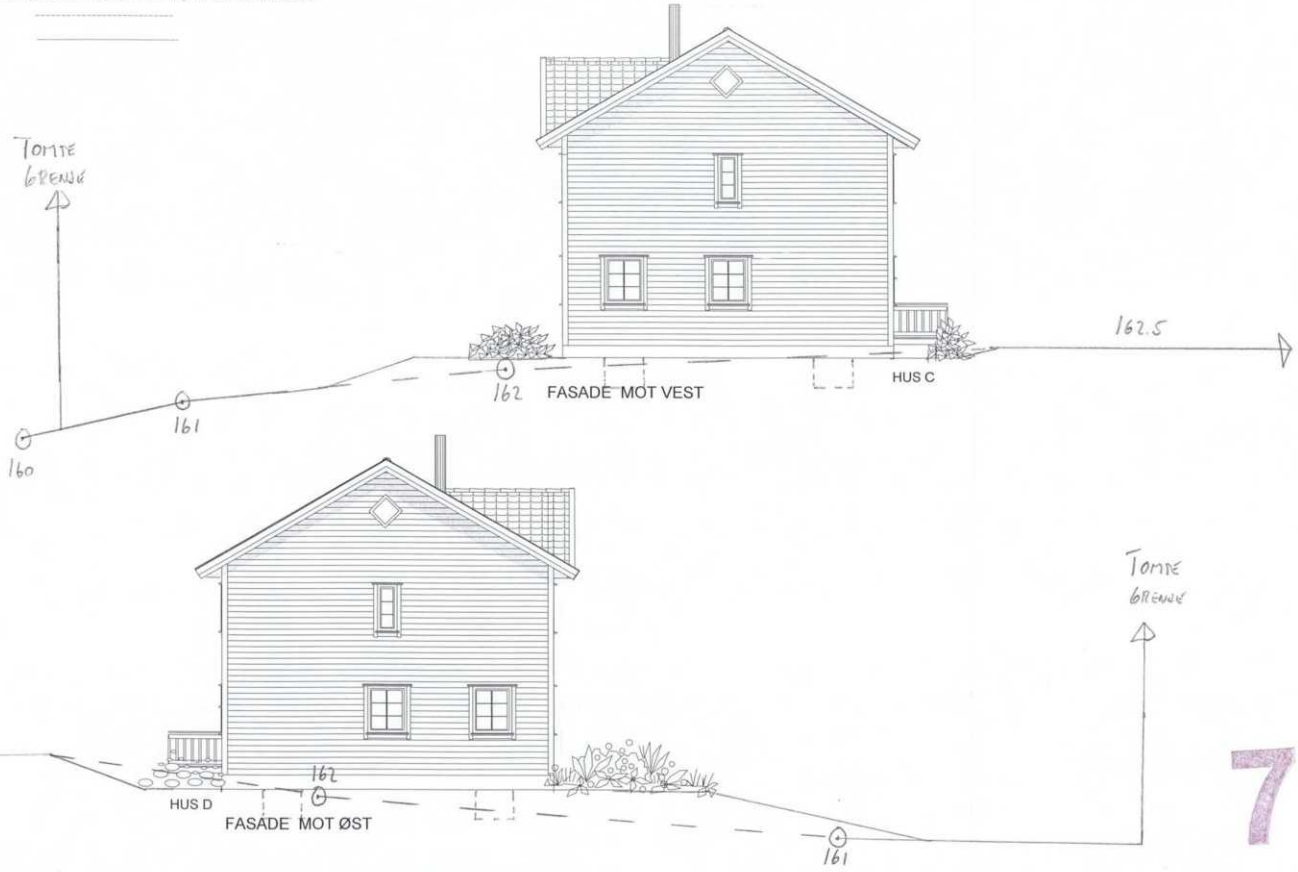
Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG



7

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.05	BYA redusert, div. endringer plan og fasade	AGR
B	11.04.05	Endret vinduer og planløsning	AGR

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

TILTAKSHAVER: **SVEIN ARNE KJØSNES**
BYGGEPLASS: **Sandstuveien 49A**
KOMMUNE: **1185 Oslo 160/17**

TEGN. INNHOLD: Fasader — HUS C OG D — MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **MESTERHUS spesial**
TEGNET: Anne Gro Relbo — DATO: 02.12.04 — SIGN: AGR — PROSJEKT NR: 7844a — TEGN. NR: 027404-D

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

8

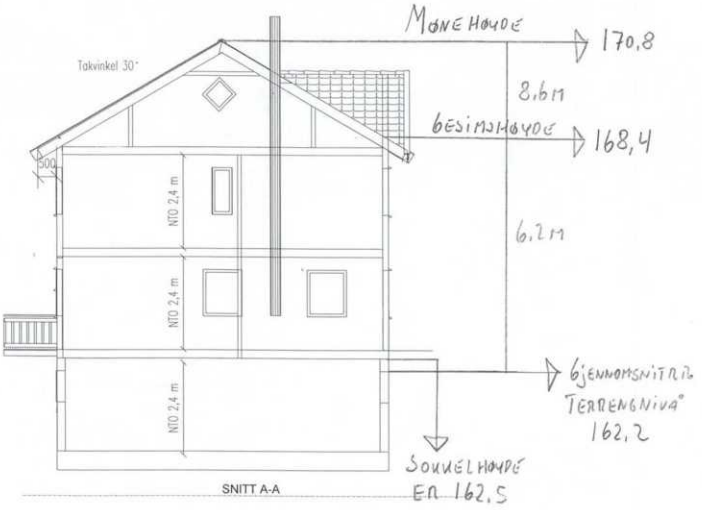
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.05	BTA redusert, div. endringer plan og fasade	AGR
B	11.04.05	Endret vinduer og planløsning	AGR

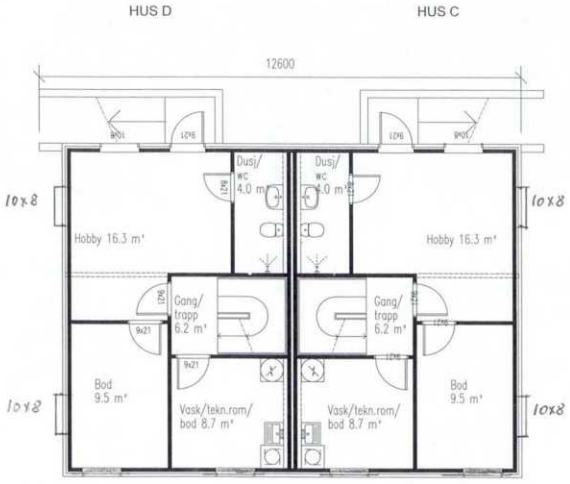
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

TILTAKSHAVER	SVEIN ARNE KJØSNES
BYGGEPLASS	Sandstuveien 49A
KOMMUNE	1185 Oslo 160/17

TEGN. INNHOLD: Fasader	HUS C OG D				MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **MESTERHUS spesial**					
TEGNET: Anne Gro Relbo	DATO: 02.12.04	SIGN: AGR	PROSJEKT NR: 7844a	TEGN. NR: 027404-C	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





PLAN U. ETG.

AREAL	BRA	BYA
2. ETG.	48.2x2 m²	
1. ETG.	48.2x2 m²	
U. ETG.	46.6x2 m²	
SUM	143,0x2 m²	104,4 m²

ANMERKNINGER:

-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.

5

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.05	BYA redusert, div. endringer plan og fasade	AGR
B	11.04.05	Endret vinduer og planløsning	AGR

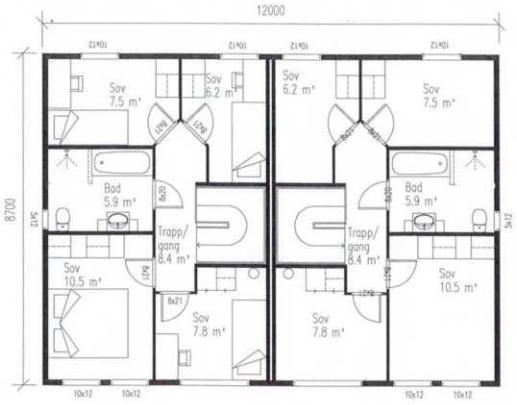
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

TILTAKSHAVER: **SVEIN ARNE KJØSNES**
BYGGEPLASS: **Sandstuveien 49A**
KOMMUNE: **1185 Oslo 160/17**

TEGN. INNHOLD: Plan og snitt — HUS C OG D — MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **MESTERHUS spesial**
TEGNET: Anne Gro Relbo — DATO: 02.12.04 — SIGN: AGR — PROSJEKT NR: 7844a — TEGN. NR: 027404-A

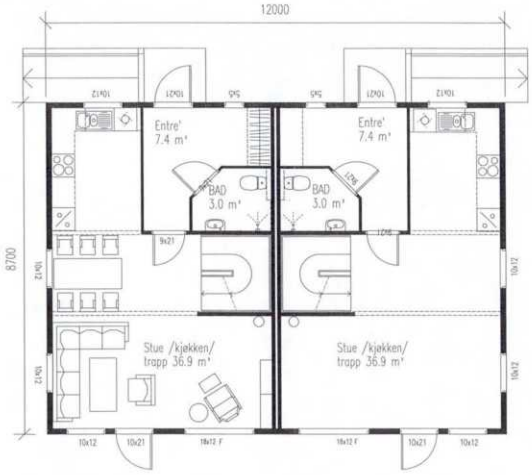
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

HUS D HUS C



PLAN 2. ETG.

HUS D HUS C



PLAN 1. ETG.

6

ANMERKNINGER:

-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.

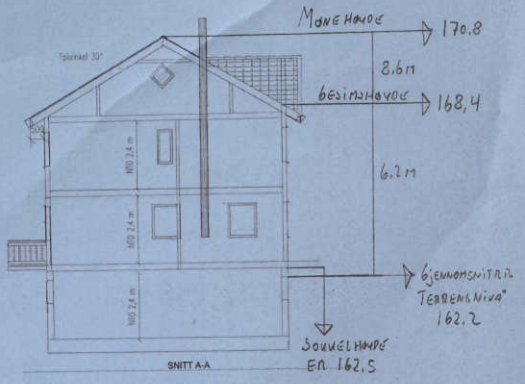
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.05	BYA redusert, div. endringer plan og fasade	AGR
B	11.04.05	Endret vinduer og planløsning	AGR

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

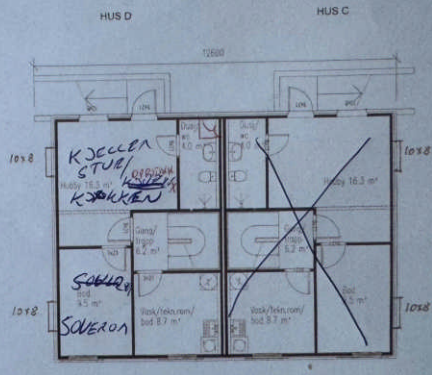
TILTAKSHAVER	SVEIN ARNE KJØSNES
BYGGEPLASS	Sandstuveien 49A
KOMMUNE	1185 Oslo 160/17

TEGN. INNHOLD: Plan	HUS C OG D			MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **MESTERHUS spesial**				
TEGNET: Anne Gro Relbo	DATO: 02.12.04	SIGN: AGR	PROSJEKT NR: 7844a	TEGN. NR: 027404-B

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



SNITT A-A



PLAN U. ETG.

AREAL	BRA	BYA
2. ETG.	48.2x2 m²	
1. ETG.	48.2x2 m²	
U. ETG.	46.6x2 m²	
SUM	143.0x2 m²	104.4 m²

ANMERKNINGER:

-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inntil dett hvis angitt i kontrakt.

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	23.02.05	BRA redusert, div. endringer plan og fasade	AGR
B	11.04.05	Vindu endret og plassering	AGR

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

Tegningshaver	SVEIN ARNE KJØSNES
Byggeplass	Sandstuveien 49A
Kommune	1185 Oslo 160/17

Type tegning	Plan og snitt			HUS C OG D	M/L 1 : 100
Prosjekt	MESTERHUS spesial				
Tegnet	Anne Gro Reibo	Dato 02.12.04	Sign AGR	Prosjekt nr. 7844a	Tegn. nr. 027404-A

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROBERT MILLARS VEI 21, 23, 25 OG 27

Vedtatt i sameiermøte
Den 23. mars 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Robert Millars vei 21, 23, 25 og 27, og har gårdsnummer 160 og bruksnummer 17 i Oslo kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

2. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 antall medlemmer. Styret skal ha en leder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøte med vanlig flertall.

Styremedlemmer fungerer i 2 år av gangen.

3. SIGNATURRETT - STYRETS RETT TIL Å REPRESENTERE SAMEIET UTAD

Signaturrett er tildelt 2 styremedlemmer i fellesskap.

4. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 39 – SIDE 534 NR. 20

AVSKRIFT AV SKJØTE DATERT 19. DESEMBER 1905 TINGLYST 12. JANUAR 1906

«Nr. 20. St. m. 7 12 kr. Skjøde. Undertegnede gjør herved vitterligt at have solgt ligesom jeg herved afhænder og skjøder til hr. en parcel af østre Aker, hvilken parcel har faaet navnet og ved skylddelingstorretning af 21[de] august d. a., thl. 20 oktober d. a. har faaet grno. . Kjøbesummen 1300 – tretten hundrede kroner – er afgjort ved udstedelse af 2 pantobligationer til samlet beløb kr. 1235 – og ved betaling af kr. 65.00 kontant. Ifl. den mellem sælger og kjøber oprettede kjøbekontrakt af 28 november 1904 er kjøberen og efterfølgere forpligtet til at holde den ham her tilskødede parcel forsvarlig indgjerdet. Over parcellen fører en 4 meter bred vei tilhørende mig som eier af . Kjøberen af parcellen) har fuld ret til at benytte denne vei, ligesom han har samme ret som jeg til veien fra parcellen til Ryenjordet. Kjøberen er ved kjøbekontrakt af gjort bekjendt med de i hovedbøllet heftende obligationer, der vil blive anmerket paa nærværende skjøde. For disse er sælgeren ansvarlig i henhold til bestemmelse derom i kjøbekontrakten. I henhold til foranstaaende forbliver jeg s hjemmelsmand efter loven. p. t. Kristiania 19/12 1905. O. Langaker. Til vitterlighed.

https://media.digitalarkivet.no/view/21056/271

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 41 – SIDE 450 NR. 114

AVSKRIFT AV ERKLÆRING
DATERT 1908
TINGLYST 4. JUNI 1909

«Nr 114. Erklæring. Undertegnede - - - - - - (grundeier ved den projecterede veiforbindelse mellem Sandstuen og Enebakveien erklærer herved, at jeg af min eiendom)
afstaar - - - - - - - - - - (den fornødne grund til denne vei, væsentlig efter den af Akers ingeniørvæsen opstukne linie. Grundafstaaelsen sker til en vei med 4.00 m. kjørebanebredde og med grøfter indenfor paa begge sider efter nuværende normaler paa 1.20 m., samt den fornødne grund til skjæring og fylding efter en skraaning af 1:1½. Jeg forpligter mig desuden til at respectere veilovens bestemmelser med hensyn til gjerdeafstand – 0.63 m. fra ydere grøftekant – 1.83 m. fra veikant, samt en afstand af 0.63 m. fra skjæringstap og skraaningsfod. Jeg frafalder desuden ethvert krav paa erstatning for mulig ulempe ved veiens anlæg, eller som maatte blive en) følge af denne. Aker den 1908. Som panthaver samtykker jeg i ovenstaaende (- - - - som no. 108 side 449.)».
https://media.digitalarkivet.no/view/21058/228

Min merknad: Som du ser, er det en rekke streker i dokumentet. Disse markerer innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av ovennevnte dokument. Jeg har derfor tilføyet disse opplysningene i parentes etter strekene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21058/227

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 54 – SIDE 810-811 NR. 89

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 30. JANUAR 1918
TINGLYST 15. FEBRUAR 1918

(Side 810) – Skjøde – Un-(side 811)derskrevne erklærer herved at ha solgt, likesom jeg herved til hr. O. Langaker sælger og skjøter en parcel av min eiendom Kviknes gaardsno 160[70] i Aker av skyld , hvilken parcel er 6 maal. Kjøpesummen utgjør pr maal tilsammen ,- som blir helt at betale kontant med renter av det til enhver tid gjenstaaende av kjøpesummen fra 3 mai 1914. – Eiendommen sælges heftelsesfri – Kjøper og sælger er gjensidig enig om at frafalde enhver adgang til at trafikere den gamle vei, som gaar over begges eiendomme. – Ti skal nævnte parcel for fremtiden følge og tilhøre kjøperen er som hans lovlige eiendom og blir jeg ham for salget hjemmelsansvarlig. – Kri[a] 30[te] januar 18

https://media.digitalarkivet.no/view/21071/406

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 39 – SIDE 514-515 NR. 137

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 30. NOVEMBER 1905
TINGLYST 15. DESEMBER 1905

(Side 514) «Nr. 137. Skiøde. Undertegnede gaardbruger O. Langaker skjøder herved til her [illegible]er. (Side 515) Kjøbesummen 1000 – et tusinde kroner er afgjort paa omforenet maade. Kjøberen og efterfølgende eiere af brnr. 16, har den hele gjærdepligt mod sælgerens gjenværende eiendom. Brnr. 16 har benyttelsesret til den vei, der fører forbi brnr 16 og min eiendom. Forøvrigt sælges brnr. 16 med de rettigheder og forpligtelser, hvormed jeg har eiet samme. p.t. Christiania, 30.11.1905. O. Langaker. Til vitterlighed: ».
https://media.digitalarkivet.no/view/21056/261

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 40 – SIDE 748 NR. 39

AVSKRIFT AV SKJØTE DATERT 9. MARS 1908 TINGLYST 20. MARS 1908

«Nr. 39. Skjøte. Undertegnede gaardbruker O. Langaker skjøter til herr. arbeider Ole
I de rettigheder forpligtelser, hvormed jeg har eiet eiendommen. Kjøpesummen kr. 969.35 ni hundrede seksti ni 35/00 kroner er avgjort paa omforenet maate. Parcellen har ret til at bruke en av sælgeren langs nærværende parcel østside og forbi grno. 160. brnr. 18, utlagt skogsvei, der fører til Halmbraateveien, mot forpligtelse til at oparbeide og vedlikeholde veien, saalangt den følger parcellen. Forøvrigt har parcellen adgang til at benytte Halmbraateveien i den utstrækning, denne ret tilligger min eiendom. Kjøperen har gjærdepligt mot sælgerens eiendom samt mot Berghs tilgrændsende parcel. Christiania 9 marts 1908. O. Langaker. Til vitterlighet:
».

https://media.digitalarkivet.no/view/21057/376

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 40 – SIDE 761 NR. 124

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 9. MARS 1908
TINGLYST 20. MARS 1908

«Nr. 124. Skjøte. Undertegnede gaardbruker O. Langaker skjøter herved til hr arbeider
er med de rettigheder og forpligtelser hvormed jeg har eiet samme. Kjøbesummen kr. 558.25 er avgjort paa omforenet maate. Parcellen har ret til at bruke en av sælgeren langs parcellens og brugsno. 20s østside i 4 meters effektiv bredde utlæggendes veigrund. Sælgeren har ingen oparbeidelse= eller vedlikeholdsplikt. Forøvrigt har parcellen adgang til at benytte Halmbraateveien i den udstrækning denne ret tilligger min gjenværende eiendom. Kjøperen har gjærdepligt mot sælgerens eiendom. Christiania. 9. mars. 1908. O. Langaker. Til vitterlighet
's

https://media.digitalarkivet.no/view/21057/382

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/83467/105
Uthentet 2025-02-18 12:30

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.1061 B-1986

M.prot.163

DAGBOKFØRT

Reg.nr.: Side 83

Gnr.160 bnr.1215.
med grensejustering.

BYSKRIVEREN I OSLO

r ble det i medhold av
delingsloven av
kartforretning (
202,0 m² som er restarealet av .

Grensejustering.
Samme dag ble det holdt kart- og delingsforretning over
122,5 m² av

Forretningen ble rekvirert av
og

Grensejusteringen er godkjent av

Bestyrer ved forretningen var ing.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår
av målebrevskartet.

Samlet areal er 324,5 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=4774 X=-3001 H=163
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den .

Avskriftens riktighet bekreftes

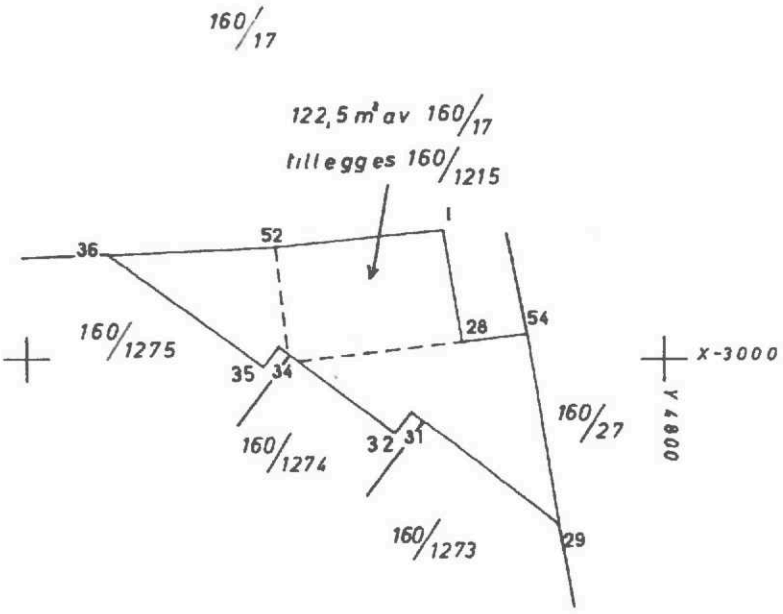
K.K

K A R T
over

gnr. 160 bnr. 1215.
Grensejustering.

Samlet areal - 324.5 m2

M-1:500.



NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
36	4756.547	-2991.752	12.89	
52	4769.418	-2991.132	13.22	
1	4782.571	-2989.772	9.00	
28	4784.069	-2998.643	5.30	
54	4789.329	-2998.008	15.27	
29	4791.853	-3013.072	14.71	
31	4780.093	-3004.229	2.09	
32	4778.837	-3005.899	11.50	
34	4769.649	-2998.990	2.08	
35	4768.403	-3000.651	14.82	
36	4756.547	-2991.752		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/9498/105
Uthentet 2025-02-18 12:25

9498.
Dgf.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....

... . ~~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 kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
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 15. 7. 1953.

..... Skjøteinnehaver.

..... Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/1189/105
Uthentet 2025-02-18 12:25

30 JAN 1957 1189

Erklæring.

Undertegnede som eiere av gnr. 160, bnr. 689 Håvaldsvei 7, , og gnr. 160, bnr. 17 Sandstuveien 49 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 160 bnr. 689 Håvaldsvei 7, gir eieren av gnr. 160 bnr. 17 Sandstuveien 49 rett til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom inn på bunnledning tilhørende gnr. 160 bnr. 689 Håvaldsvei 7, .

Eieren av gnr. 160 bnr. 689 Håvaldsvei 7 gir likeledes eieren av gnr. 160 bnr. 17 rett til å tilknytte sin vannledning til ledningsanlegget i kjeller på eiendommen Håvaldsvei 7, samt adgang til nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd.

Oslo,

Som eier av . Som eier av
A/S Håvaldsvei 7.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/20229/105
Uthentet 2025-02-18 12:48

ERKLÆRING.

VEDRØRENDE GNR. 160 BNR. 17 OG BNR. 1215.

AVSTAND FRA ANNEN BYGNING.

Avstand fra bygning på gnr. 160 bnr. 17 til
bygning på gnr. 160 bnr. 1215 skal være minimum 8 meter.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som
heftelse på gnr. 160 bnr. 17
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den .....

For gnr. 160 bnr. 17 .....
(Hjemmelsinnehaver)

DAGBOKFØRT

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1
OSLO SKIFTERETT
GRUNNBOKKONTORET

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
0301	OSLO	160	17		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr [2]	Ideell andel [3]

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs areal [6]
1	B	1	G	11				21				31			
2	B	1	G	12				22				32			
3	B	1	G	13				23				33			
4	B	1	G	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 4				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres

Doknr 83069 Tinglyst 02 12 2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves imidlertid signering også her

6. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.		

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]

Rettet/presisert etter avtale med adv. Torill Løken

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

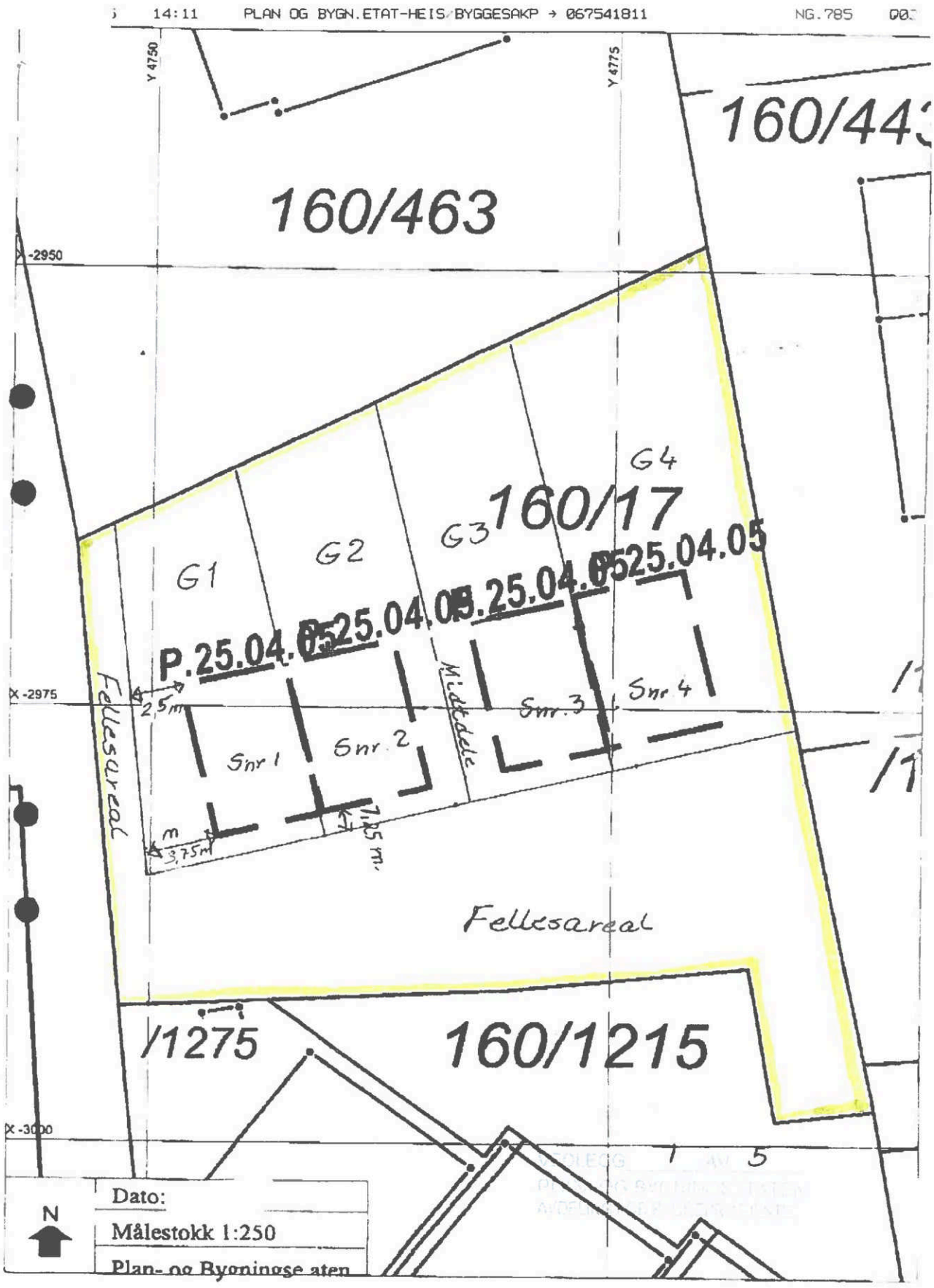
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

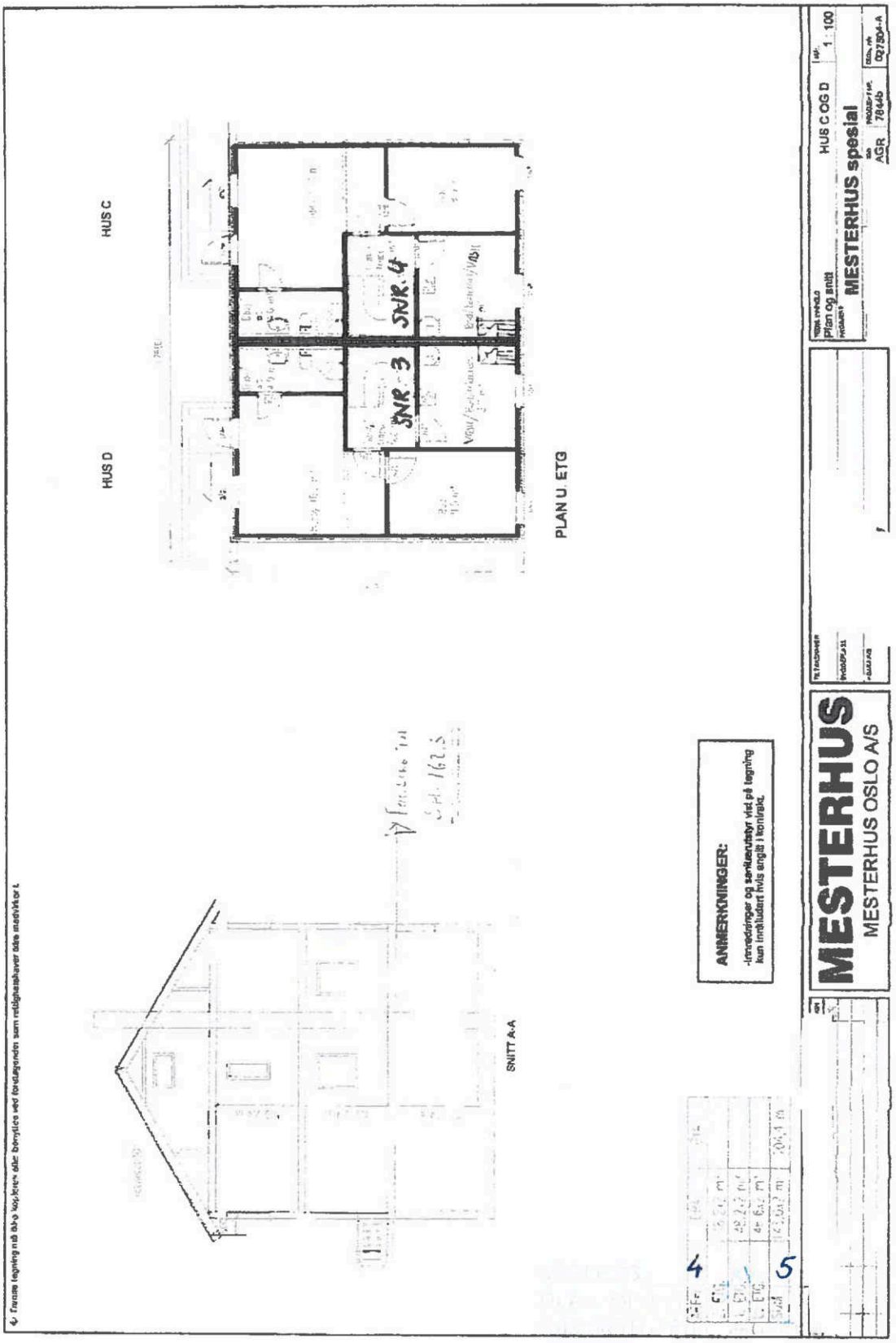
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
				i Oslo kommune

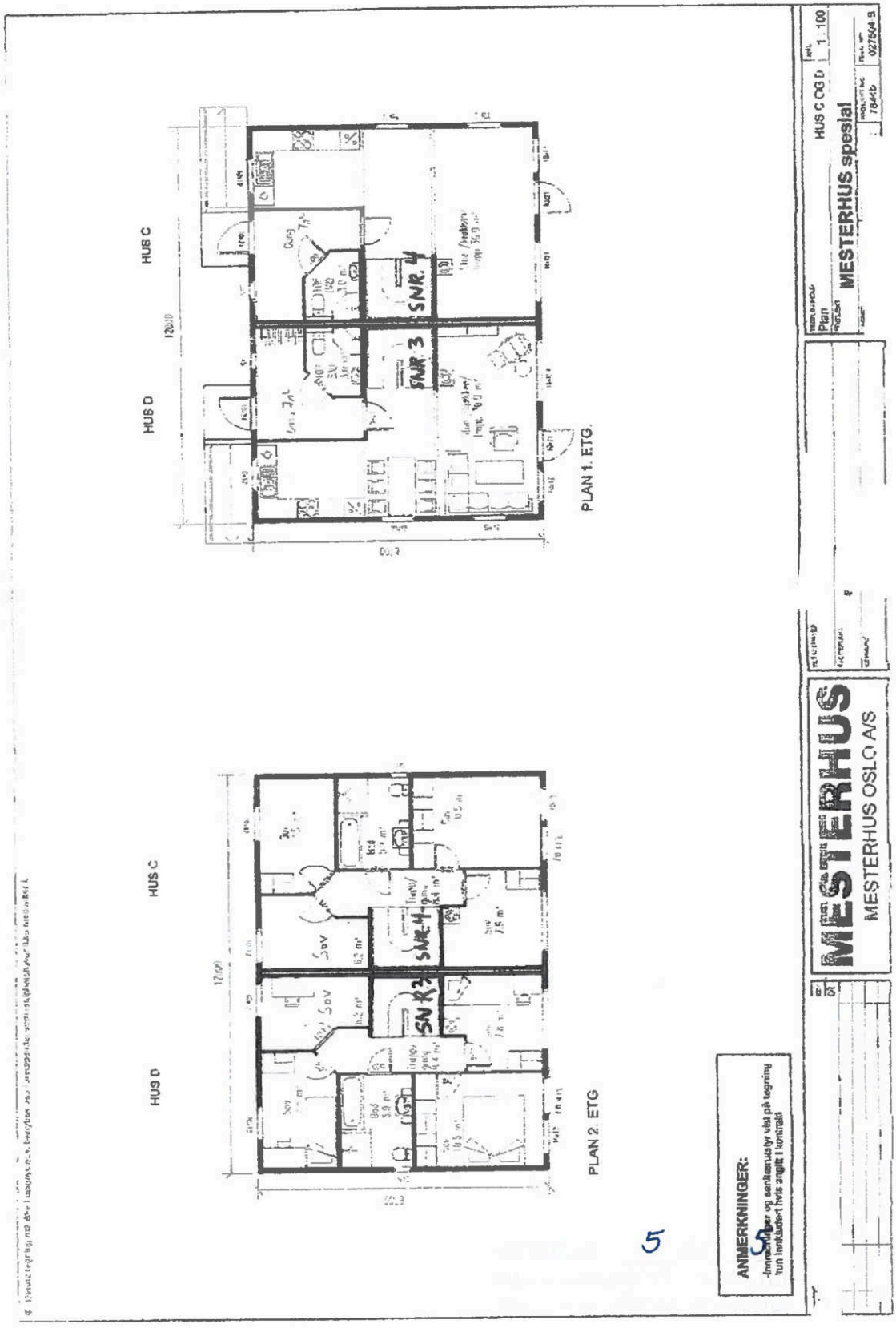
Dato	Underskrift	Stempel
		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


14:11 PLAN OG BYGN.ETAT-HEIS/BYGGESAKP → 067541811 NG.785
Y 4750
Y 4775
160/463
160/443
-2950
G1
G2
G3
G4
160/17
P.25.04.05
25.04.05
25.04.05
25.04.05
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Fellesareal
Middelet
2,5m
3,75m
7,25 m.
X -2975
Fellesareal
/1275
160/1215
X -3000
N
Dato:
Målestokk 1:250
Plan- og Byggingsetaten


HUS C
HUS D
SNR. 4
SNR. 3
PLAN U. ETG
SNITT A-A
ANMERKNINGER:
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S
MESTERHUS spesial
HUS C OG D
1 : 100
4
5


HUS C
HUS D
SNR. 4
SNR. 3
PLAN 1. ETG.
HUS C
HUS D
SNR 2
SNR 1
PLAN 2. ETG
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S
MESTERHUS spesial
HUS C OG D
1 : 100
ANMERKNINGER:
5
5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/15799/105
Uthentet 2025-02-18 12:29

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Felles stikkledninger.

OVERENSKOMST

Mellom eiere av gnr.160 bnr.17 adresse Sandstuveien 47
gnr.160 bnr.27 adresse Frøydisvei 10

er det inngådt følgende overenskomst:
Undertegnede eiere annlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Håvalds vei og etter følgende trase:
Ledningsanleget vil gå fra Håvaldsvei over gnr.160 bnr 689 og gnr.160 bnr 663,Håvaldsvei 5-7 .
Ledningsanleget utføres etter planen som er godkjent av Oslo vann og kloakkvesen.
Ledningseiere er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.
De økonomiske forpliktelser fordeles på følgende måte:
De nye parseller som blir utlagt fra gnr 160/17 og gnr 160/27 deler utgiftene ved anlegg og vedlikehold.
De grunneiere som får felles stikkledninger gjennem sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig,likeså gies det fri adgang for nødvendig vedlikeholds og reparasjonnarbeider.
Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer.

Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen.

Oslo

Gn bnr.

Gnr bnr.

sign.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/14387/105
Uthentet 2025-02-18 12:30

DAGBOKFØRT
25. MAI 83 014387
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Erklering vedr. [illegible]

Undertegnede eier av gnr. 160-27 samtykker herved i at min nabo gnr. 160 bnr 17 får veirett over min eiendom. Veien bygges i en bredde av 5m som anvist på vedlagt kart

Oslo. 24-5-83

Beritnelse.

Oslo 11.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/12799/105
Uthentet 2025-02-18 12:26

12799

10 JUNI 1980

ERKLÆRING

5.11-79

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

i gnr. 160 bnr. 17 i Oslo.

Matr. nr.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. opparbeides fra godkjent vei til og langs tomta med 6,0m bred kjørebane, 0,5m bankett på hver side og planeres i 8,0 m bredde.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

, den 19

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

, den 19

[illegible] 1185 OSLO 11.

DAGBOKFØ[illegible]

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO
VEDRØRENDE GNR.160 BNR.17, BNR.1215, BNR. 1273, BNR.1274 OG BNR.1275.

ATKOMSTVEI

Gnr. 160 bnr. 17 og bnr. 1215
skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra felles avkjørsel
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 160 bnr. 17 og bnr. 1215
som vist med gul farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275
skal ha bruksrett til biloppstillingsplass- og felles gjesteparkeringsplass på gnr. 160 bnr. 1215
som vist med rød farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 160 bnr. 1215
som vist med rød farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.
Dette gjøres også gjeldene for G.nr 160 b.nr 17.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 160 bnr. 17, bnr. 1215, bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

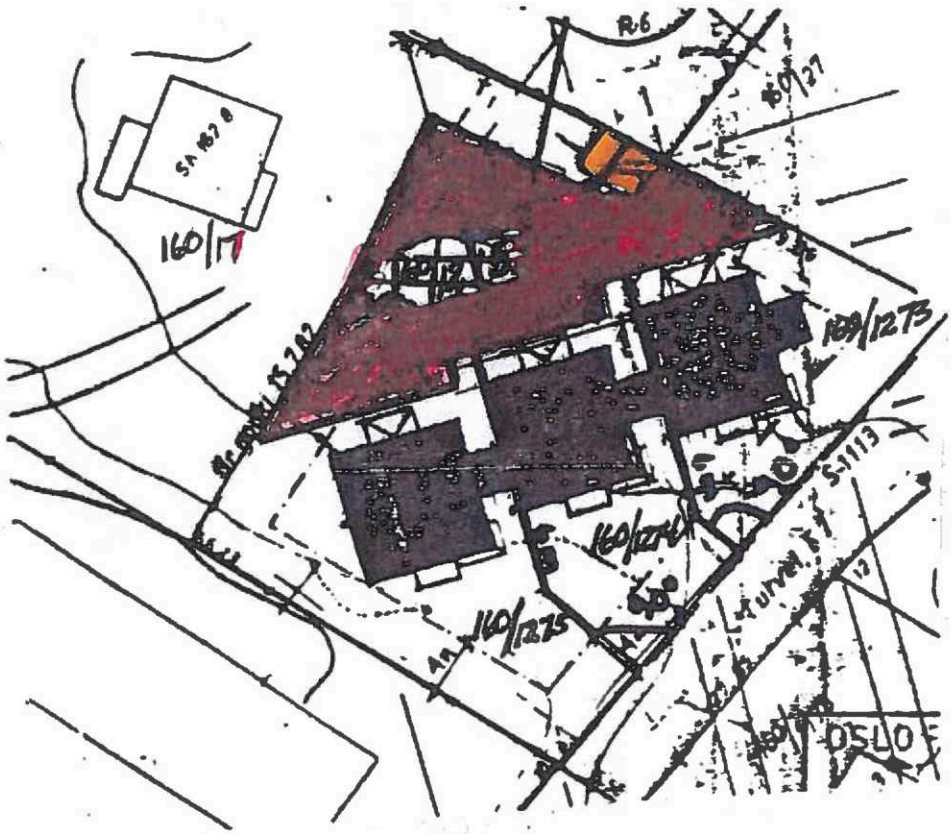
For gnr. 160 bnr. 17

Hjemmelsinnehaver

For gnr. 160 bnr. 1215
gnr. 160 bnr. 1273
gnr. 160 bnr. 1274
gnr. 160 bnr. 1275

Hjemmelsinnehaver

STATENS KARTVERK



Avskriftens riktighet bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/9498/105
Uthentet 2025-04-15 11:01

9498.
Dgsj. 15753.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 49 12 nr 160 Br.nr 7

..... ~~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 kloakkvesenet 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 det 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.

..... Skjøteinnehaver.

..... Eier

Robert Millars vei 21

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 143 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	24 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	24 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	22 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

BARNEHAGER

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 0.9 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	16 min 1.1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	3 min
Joker Abildsø	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

Manglerud Senter	23 min
Apotek 1 Karlsrud	16 min
Manglerud Vinmonopol	23 min

SPORT

Holtet v.g. skole	16 min
Bækkelagshallen	17 min
Mudo Nordstrand	15 min
SATS Ryen	14 min

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

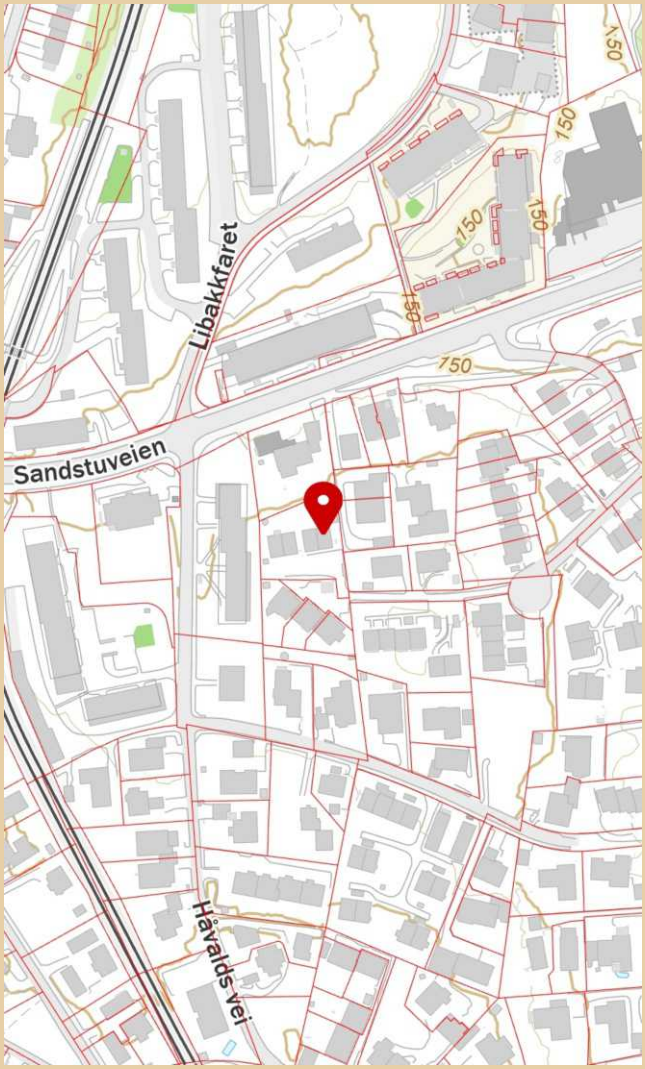
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Robert Millars vei 21

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 143 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	24 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	24 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	22 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

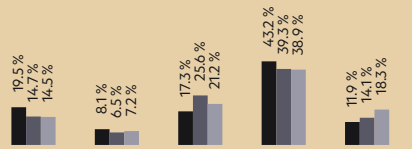
BARNEHAGER

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 0.9 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år... 36 barn	16 min 1.1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	3 min
Joker Abildsø	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Holtet v.g. skole	16 min
Bækkelagshallen	17 min
Mudo Nordstrand	15 min
SATS Ryen	14 min

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

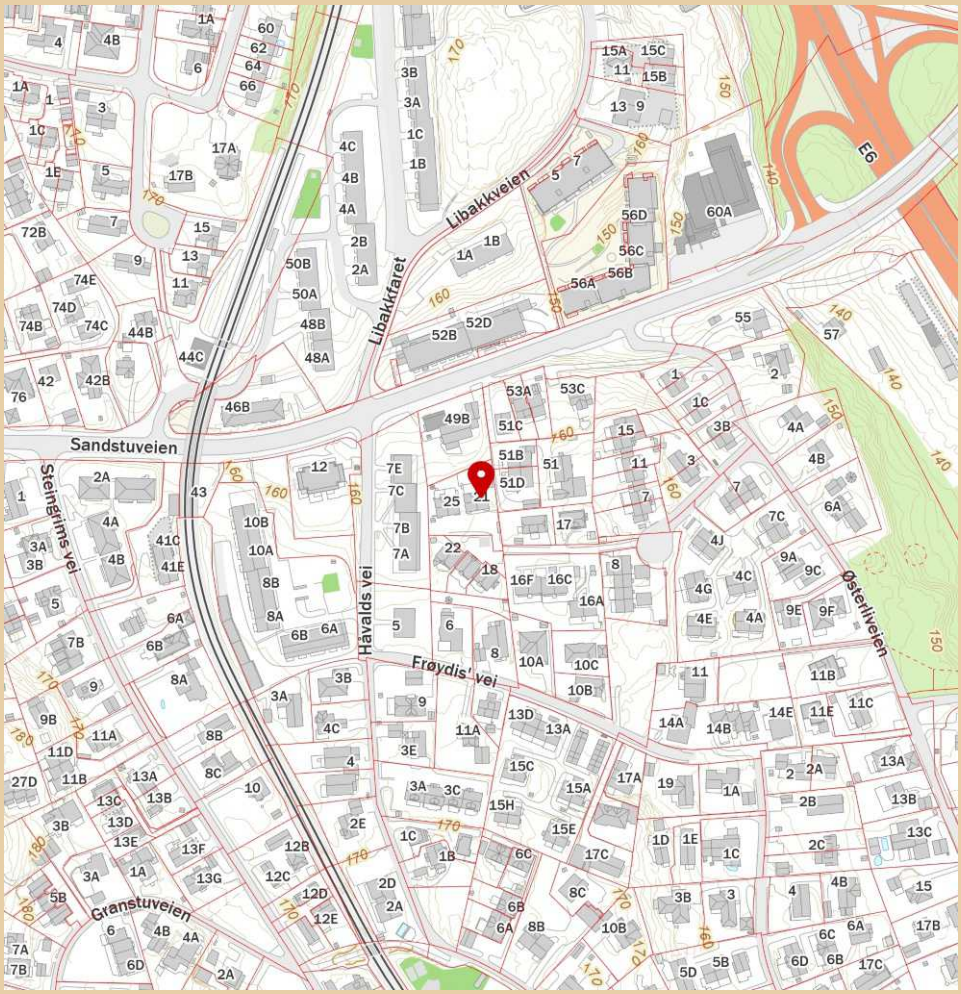
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Robert Millars vei 21

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 143 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	24 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	24 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	22 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

BARNEHAGER

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 0.9 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	16 min 1.1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	3 min
Joker Abildsø	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	23 min
Apotek 1 Karlsrud	16 min
Manglerud Vinmonopol	23 min

SPORT

Holtet v.g. skole	16 min
Bækkelagshallen	17 min
Mudo Nordstrand	15 min
SATS Ryen	14 min

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

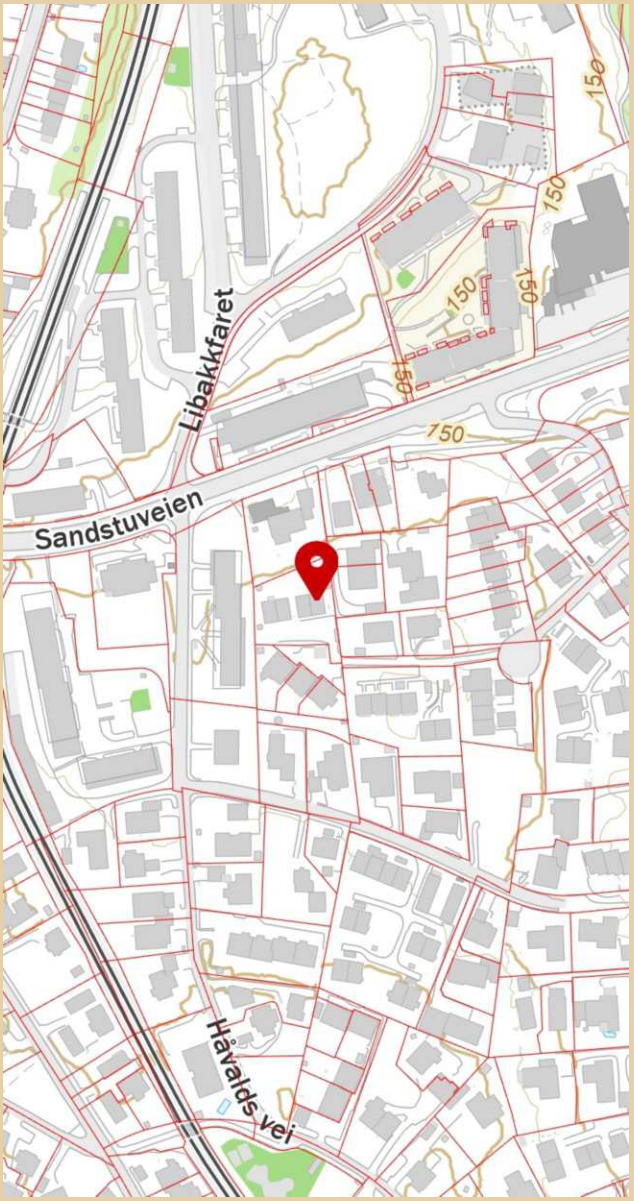
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

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:
Robert Millars vei 21, 1185 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 17, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250028

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingrid Lundaas Eriksson

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 453 95 088

E-post: ingrid.lundaas.eriksson@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.
