PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LACHMANNS VEI 39 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Lachmanns vei 39F, 0495 OSLO

Oppdragsnr: 10613

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Uavhenig Takstmann
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Boligen fremstår velholdt.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter utover toleranser.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter utover toleranser.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og normal slitasje. Risiko knyttet til manglende snøfangere.
TG 2	Trapper	Lav rekkverkshøyde øvre del av trappen i loftetasjen.
TG 2	Ytterdører	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Varmtvann	Alder sett i forhold til forventet levetid.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1.etasje	Alder på fukttett sjikt i forhold til forventet levetid. Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Dårlig tetting rundt rørgjennomføringer.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2.etasje	Alder på fukttett sjikt i forhold til forventet levetid. Ikke tilstrekkelig fall til sluk.
TG 2	Sanitær - bad 2.etasje	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad 2.etasje	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder og normal slitasje.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	63	4		62
2. etasje	62			6
Loftetasje	26			
Sum	**151**	**4**	**0**	**68**
Totalt bruksareal	**155**			

* Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) inkludert innervegger og kneloft målt til **ca. 41 m²**. Gulvarealet på kneloftet er målt til ca. 12 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, entré, gang, stue, kjøkken	Utebod	
2. etasje	Bad, gang, tre soverom, bod		
Loftetasje	Loftstue, bod		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1.etasje	67	63	4	Bad, entré, gang, stue, kjøkken	Utebod
2.etasje	62	60	2	Bad, gang, tre soverom	Bod
Loftetasje	26	23	3	Loftstue	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1998 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje og loftetasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Felles carport i enkel trekonstruksjon. Liggende trespiler på tre vegger. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i entré, kjøkken og bad i 1.etasjen, og i badet i 2.etasjen. Vedovn montert i stuen i 1.etasjen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.
Andre installasjoner	Det er montert sprinkleranlegg i boligen.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass følger carporten. For øvrig har boligen to utvendige biloppstillingsplasser merket/avholdt i felles gårdsplass. Det er montert elbil-lader på veggen tilknyttet den utvendige biloppstillingsplassen. Det er to gjesteparkeringer på felles tomt.
Om tomten	Felles opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass. Plenarealer tilknyttet boligen er opparbeidet med diverse beplanting. I henhold til sameiets vedtekter, har hver boenhet eksklusiv bruksrett til sitt tilhørende hageareal. Gjerde rundt tomtens hage.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Utvendig trekledning er overflatebehandlet med beis.	Egeninnsats	
2020	Opparbeidelse av steinbedd i hagen.	Egeninnsats	
2020	Takstein vasket og impregnert	Egeninnsats	

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført den senere tiden:
2018/2019:
- Montering av levegger tilknyttet terrassen ved hagen.
- Nedløpsrør fra tak byttet ut.

2018:
- Legging av nye terrassebord tilknyttet terrassen i hagen.

2016:
- Legging av nytt parkettgulv i stuen etter en vannlekkasje forårsaket av Oslo kommune (forsikringssak).

2013:
- Oppussing av bad i 1.etasjen.

2006:
- Etablering av terrassen tilknyttet inngangspartiet.

2004:
- Legging av nytt gulv i alle tre etasjene. Fliser med varmekabler er lagt i entréen og på kjøkkenet. Montering av nye garderobeskap i soverom og gang.

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 20.05.1997 er innhentet.
Det er registrert følgende avvik: Loftetasjen har ikke på tegningen definert rommene slik de er i bruk. Boden i loftetasjen er tegnet noe større enn hva som er tilfellet i dag.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømningsvindu i soverom montert høyere enn 1,0 meter over gulvet. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Grunn og fundamenter

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

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering og terrengforhold

TG 1

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeåret.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

* Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt plate på mark.
Det er utført stikkprøver i etasjen ved bruk av laser på tilfeldige punkter.

Vurdering

Totalt avvik i stuen mot gangen er målt til 20 mm.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor (iht. NS3600), men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 1

Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.
Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Trekledningen ble sist overflatebehandlet med beis i 2020.

Vurdering

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

I dette tilfellet er det bemerket at musebånd bak trepanelet har behov for ytterligere tetting da det stedvis er for store åpninger,forholdet slik det er i dag øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i et soverom er målt til 12 mm.
Totalt avvik i soverommet er målt til 15 mm.

Loftetasje: Skjevheter over to meters avstand er målt til +/- 10 mm.
Totalt avvik i loftstuen er målt til 20 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Kneloft med adkomst fra loftsluke i veggen.
Gangbart gulv på kneloftet.

Konstruksjonen er inspisert fra kneloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Himlinger er i hovedsak kledd innvendig. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

Konstruksjonen er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området tilknyttet kneloft på en side av taket. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele konstruksjonen.

Kneloftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen.
Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon knyttet til oppbygning av takkonstruksjonen.

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten
Pipe over yttertaket er helbeslått.
Øvrige beslag i metall.
Snøfangere montert på deler av takkonstruksjonen.
Stigetrinn til pipe er montert.

Vurdering
Det er ikke montert snøfangere på taket over uteplasser på hver side av boligen. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Nedløpsrør har utkast på tomt og er kun ført til drensrør på 1 side av huset (mot barnehage), dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og risiko knyttet til manglende monterte snøfangere.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

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

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Rekkverkshøyden i øvre del av trappen tilknyttet loftstue er målt til 86 cm. Rekkverkshøyden er mindre enn 90 cm.
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 2

1. etasje:
Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998, montert i stuen.
Malt dør i treverk tilknyttet uteboden.

2. etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998, montert i et soverom.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

1. etasje:
Innvendige profilerte dører i tre.

2. etasje:
Innvendige profilerte dører i tre.

Loftetasje:
Innvendig profilert dør i tre.

Vurdering

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 1

1. etasje:
Flislagte overflater i entréen og i kjøkkenet.
Trestavs parkett for øvrig.

2. etasje:
Trestavs parkett.
Vinylbelegg i boden.

Loftetasje:
Trestavs parkett i loftstuen.
Vinylbelegg i boden.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

1. etasje:
Malt glassfiberstrie.

2. etasje:
Malt glassfiberstrie.

Loftetasje:
Malt glassfiberstrie.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

1. etasje:
Takessplater.
Himlingshøyde i stuen er målt til 2,37 meter.

2. etasje:
Takessplater.
Himlingshøyde i et soverom målt til 2,40 meter.

Loftetasje:
Takessplater.
Himlingshøyde (høyeste punkt) i loftstuen er målt til 2,66 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

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

Pipe TG 1

Pusset og malt elementpipe.
Feieluke/sotluke er montert i stuen i 1.etasjen.

Vurdering

Ildsteder TG 1

Peisovn med glassdør i stuen. Ildfast stålplate på gulvet foran ildstedet.

Vurdering
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokk er lokalisert i vegg mellom bad og gangen i 1.etasjen.
Det er etablert sluk i gulvet i bunnen av sjakten.
Ledningsnett for vanntilførsel i kobberør tilknyttet deler av røranlegget.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i veggen ved fordelerstokken.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i . Berederen er montert i badet i 2.etasjen.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Ventilator i kjøkkenet med avtrekk ført gjennom yttervegg.
Elektrisk styrte avtrekksvifter er montert på yttervegger i våtrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stålplater vegg over benkeskap.Belysning under overskap.
Granittstein benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap og fryseskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeåret.
HTH kjøkkeninnredning.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

1.etasje:
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og fra gårdsplassen, ca. 28 m².
Terrassebord av typen Kebony, montert på bjelkelag.
Levegger i trekonstruksjon på to sider.

Østvendt terrasse i trekonstruksjon, i tilknytning til inngangspartiet, ca. 34 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.

2.etasje:
Vestvendt veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 5,8 m².
Terrassebord av typen Kebont, montert på bjelkelag.
Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Overflater på terrassebord tilknyttet inngangspartiet fremstår med noe oppsprekking.

Bad 1.etasje

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det er fremvist et tilbud med beskrevet planlagt utførelse.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra inspeksjonsluke tilknyttet vannrør i veggen mot dusj, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Membran er ikke tilstrekkelig klemt i sluket. Forholdet medfører en risiko knyttet til potensielle lekkasjer.
Det er dårlig tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet under servanten. Risiko for vannsøl i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over og påviste avvik. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare leddet dør i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.

Vurdering
Det er registrert en mindre avskalling på servanten. Av estetisk betydning.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil på veggen over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2.etasje

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid bør oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes med tiden. Det kan vurderes å bytte ut badekaret med et dusjkabinett.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som kreves i dag ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble bygget.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra inspeksjonsluke i veggen fra trappen mot badekaret, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast (under badekar).
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, og på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Frittstående badekar.
Gulvstående klosett.
Dobbel servant i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i entré, kjøkken og bad i 1.etasjen, og i badet i 2.etasjen.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
2023:
Byttet termostat på varmekabler i to bad. Røa Elektriske AS. Signert og datert 03.07.2023.

Det var ikke krav til utarbeidelse av samsvarserklæring ved byggeåret.
Det mangler samsvarserklæring for legging av varmekabler i entréen og kjøkkenet i 2004. Det foreligger derimot garantibevis som ligger i sikringsskapet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider tilknyttet oppussing av badet i 2013.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. mai 2025
Selger/eier til stede	Kjetil Orlien & Anette Justesen Orlien
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 06.05.2025.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Lachmanns vei 39F
Kommune	0495 OSLO
Matrikkel	301-75/448/0/6
Eiendomsbetegnelse	Rekkehus (ende)
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 185 m^2 (felles tomt)
Hjemmelshaver	Kjetil Orlien & Anette Justesen Orlien

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Justesen Orlien	Kjetil Orlien

Gateadresse
Lachmanns vei 39 F

Poststed	Postnr
OSLO	0495

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8800709

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: 40251004

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2013, grunnarbeider inkl membran, flislegging og montering av møbler
Arbeid utført av	Moen Fliseservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk montert etter forskrifter

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

Beskrivelse	Skade på kommunalt avløpsnett i 2016. Gjennom Gjensidige med regress mot entreprenør engasjert av kommunen

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av kommunalt anlegg
Arbeid utført av	Oslo kommune

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	2016 Målerbytte
Arbeid utført av	Eltel network AS på vegne av Hafslund

Filer

1NELFO_Samsv_risikov_og_sluttk_sign_av_SF_(Endring_av_elektrisk_anlegg).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	Egen apparat og måler i felles carport anlegg

Document reference: 40251004

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Legging av nytt dekke på terrasse og levegg
Arbeid utført av	Eget arbeid på terrasse veiledet av bekjent snekker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Naboer i sameiet har hatt skjeggkre som er fjernet av skadedyr selskap. Har ikke hatt i egen bolig

Document reference: 40251004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251004

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Orlien	1cff46027fe1303a5920d91720b238ccc5c11c87	06.05.2025 13:57:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

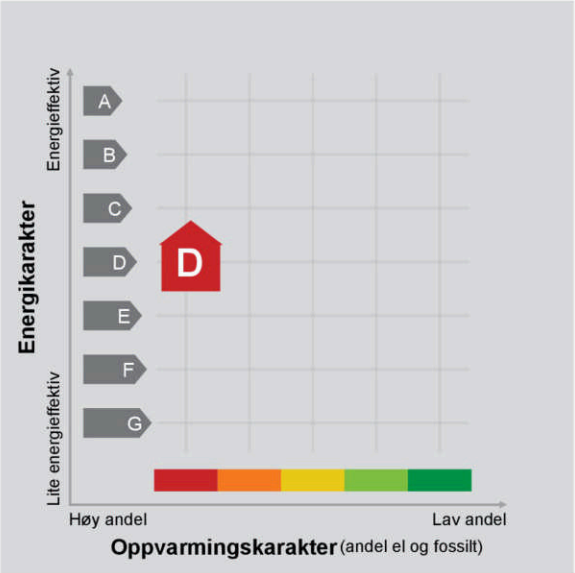
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Orlien	b82344885656fb041739aaad1904c49b8b8e5a42	06.05.2025 13:55:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40251004

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Lachmanns vei 39F
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-123993
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

SAMEIET LACHMANNSVEI 39

RESULTATREGNSKAP PR 31.12	Estimat	2025	2024	2023	2022
INNTEKTER					
Husleieinntekter	180 000		180 000	180 000	180 000
SUM INNTEKTER	**180 000**		**180 000**	**180 000**	**180 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Snørydding	15 000		13 063	12 500	6 250
Strøm (avregnet mot innbetalt for Lading fom. 2021)	10 000		19 237	-3 652	3 855
Kommunale avgifter	100 000		95 276	80 134	67 228
Kabel TV tom. 2018					
Forsikring	50 000		47 906	44 228	40 675
Andre driftskostnader	15 000		14 588	15 161	12 389
SUM DRIFTSKOSTNADER	**190 000**		**190 070**	**148 371**	**130 397**
DRIFTSRESULTAT	**-10 000**		**-10 070**	**31 629**	**49 603**
FINANSINNTEKTER OG UTGIFTER					
Renteinntekter	0		0	0	0
Finanskostnader	0		0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER OG UTGIFTER	**0**		**0**	**0**	**0**
ÅRSUNDERSKUDD-/OVERSKUDD	**-10 000**		**-10 070**	**31 629**	**49 603**

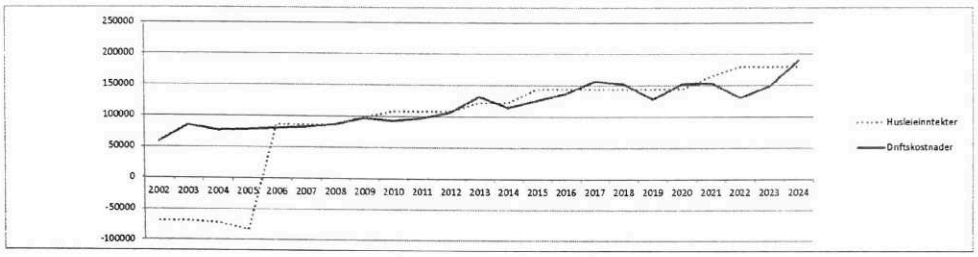
BALANSE PR 31.12	Estimat	2024	2023	2022
EIENDELER				
Utestående fordring	0	-2 500	7 500	-2 500
Bankinnskudd	20 000	105 912	105 982	84 352
SUM EIENDELER	**20 000**	**103 412**	**113 482**	**81 852**
GJELD OG EGENKAPITAL				
Egenkapital 01.01.	103 411	113 481	81 851	32 248
Under / overskudd	-10 000	-10 070	31 629	49 603
SUM EGENKAPITAL	**93 412**	**103 411**	**113 481**	**81 851**
KONTROLL		1	1	1

Kommentarer til regnskapet	2025	2024	2023	2022
Husleie inntekter		**180000**	**180000**	**180000**
Fordring husleie				
For mye innbetalt (på husleiekonto)		2500	2500	-2500
For lite innbetalt (på husleiekonto)		0	10000	0
Fordringer husleie		**-2 500**	**7 500**	**-2 500**
Seksjon A		0	2500	2500
Seksjon B		0	0	0
Seksjon C		0	0	0
Seksjon D		0	-7500	0
Seksjon E		0		0
Seksjon F		2500	-2500	0
Andre driftskostnader		**14 588**	**15 161**	**12 389**
Huseiernes landsforbund		2 130	1 990	1890
Styrehonorar/ regnskap		7 500	7 500	7500
Refusjon utlegg sameiere		4 958	5 671	2999
Utbetaling av for mye innbetalt husleie				
Tømming av utesluk/kummer				
El-bilanlegg				
Forsikring		**47 906**	**44 228**	**40 675**
Premie *		53206	49265	45709
Refusjon/Kundeutbytte		-5300	-5037	-5034
Strøm og Lading bil		**-19 237**	**-3 652**	**3 855**
Hafslund/Fortum/Ustekveikja		19 237	-25 118	-30 335
Innbetaling for strømutgifter til EL bil		0	28 770	26 480

Inntekter og Driftskostnader

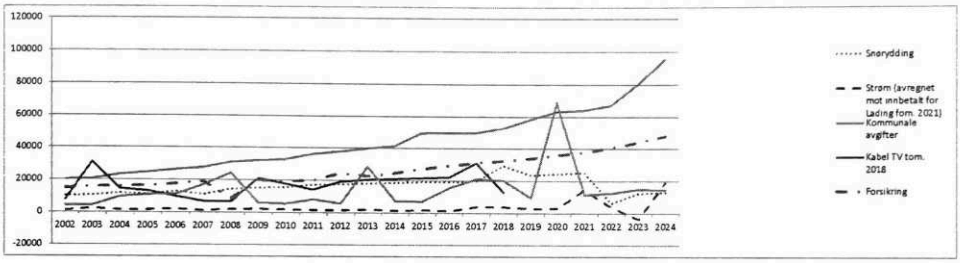
Inntekter og Driftskostnader i absolutte tall

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Husleieinntekter	-69000	-69000	-72000	-82800	86400	86400	86400	99000	108000	108000	108000	122400	122400	144000	144000	144000	144000	144000	144000	165000	180000	180000	180000
Driftskostnader	58496	84440	76836	78028	80005	82672	87206	96874	92917	97389	106504	131883	114950	126570	137366	156834	151 858	128 326	151 858	153 574	#######	#######	#######



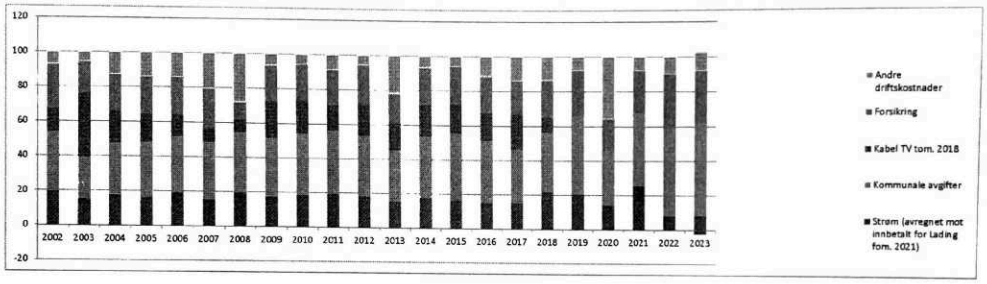
Driftskostnader per post

Absolutte tall	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Snørydding	10172	10447	11893	11089	12965	11114	14430	15202	15702	17110	17665	18280	18731	19340	19275	19854	29468	23650	24499	25354	6250	12500	13063
Strøm (avregnet mot innbetalt for Lading	1216	2235	1455	1615	2206	1159	2051	2107	1848	1611	1474	1992	1389	1671	1255	3831	3821	2688	3024	14562	3855	-3652	19237
Kommunale avgifter	20201	20593	23304	24750	26359	27784	31009	32216	33078	36272	37990	39761	41551	49443	49732	49731	52887	58441	63330	64133	67228	80134	95276
Kabel TV tom. 2018	7725	30921	14457	13192	9839	6705	6705	21215	17715	14191	19196	20640	21152	21554	22157	31176	12834						
Forsikring	14901	15801	16091	16465	17549	19099	8610	20010	19245	19942	24591	22720	24699	27331	29303	31047	32460	34001	36049	37972	40675	44228	47906
Andre driftskostnader	4281	4443	9636	10917	11087	16811	24402	6125	5330	8263	5588	28490	7428	7231	15644	21194	20388	9546	69155	11553	12389	15161	14588
I alt	58496	84440	76836	78028	80005	82672	87206	96874	92917	97389	106504	131883	114950	126570	137366	156834	151858	128326	196057	153574	130397	148371	190070



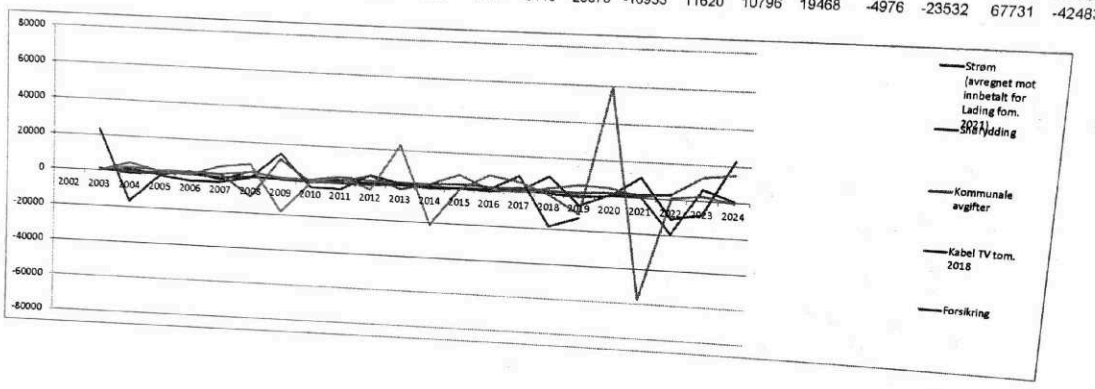
Driftskostnader prosentvis fordelt

Prosentvis fordelt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Snørydding	17	12	15	14	16	13	17	16	17	18	17	14	16	15	14	13	19	18	12	17	5	8	7
Strøm (avregnet mot innbetalt for Lading	2	3	2	2	3	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1	2	3	2	2	9	3	-2	10
Kommunale avgifter	35	24	30	32	33	34	36	33	36	37	36	30	36	39	36	32	35	46	32	42	52	54	50
Kabel TV tom 2018	13	37	19	17	12	8	8	22	19	15	18	16	18	17	16	20	8	0	0	0	0	0	0
Forsikring	25	19	21	21	22	23	10	21	21	20	23	17	21	22	21	20	21	26	18	25	31	30	25
Andre driftskostnader	7	5	13	14	14	20	28	6	6	8	5	22	6	6	11	14	13	7	35	8	10	10	8
I alt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100



Driftskostnader endring

Endring i absolutte tall	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Snørydding		275	1446	-804	1876	-1851	3316	772	500	1409	555	615	451	609	-65	579	9614	-5818	849	855	19104	
Strøm (avregnet mot innbetalt for Lading fom. 202		1019	-780	160	591	-1047	891	57	-259	-237	-137	518	-602	281	-416	2576	-10	-1133	337	11538	-10708	
Kommunale avgifter		392	2711	1446	1609	1425	3225	1207	862	3194	1718	1771	1790	7892	288	0	3156	5554	4888	803	3095	12
Kabel TV tom. 2018		23196	-16464	-1265	-3353	-3134	0	14510	-3500	-3524	5005	1444	512	402	603	9019	-18342	-12834				
Forsikring		900	290	374	1084	1550	-10489	11400	-765	697	4649	-1871	1979	2632	1972	1744	1413	1541	2048	1923	2703	3553
Andre driftskostnader		162	5193	1281	170	5724	7591	-18277	-795	2933	-2675	22902	-21062	-197	8413	5550	-806	-10842	59609	-57602	836	2772
I alt		25944	-7604	1192	1977	2667	4534	9668	-3957	4472	9115	25379	-16933	11620	10796	19468	-4976	-23532	67731	-42483	-23178	17974



VEDTEKTER OG SAMEIEAVTALE

FOR

BOLIGSAMEIET LACHMANNS VEI 39

Boligsameiet Lachmanns vei 39, gnr 75, bnr 448 i Oslo består av 6 eierseksjoner, og eieren av disse seksjoner, Eiendomskompetanse AS, har den 3.oktober 1997 fastsatt følgende vedtekter for Sameiet.

§ 1 Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Lachmanns vei 39 i Oslo med dens 6 eierseksjoner.

§ 2 Sameiernes fysiske råderett

Seksjonseierne er eier av hver sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til den andel av fellesarealet som danner en naturlig have for seksjonen. Den enkelte seksjon må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner. Sameiemøtet kan ved alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt.

Det påhviler den enkelte seksjonseier den fulle vedlikeholdsplikt av sin seksjon. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan de øvrige seksjonseiere/styret sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

Innvendige bygningsmessige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Ved forandringer av betydning skal styret underrettes.

Fasade-endringer, utvendige arrangementer på bygninger og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret eller sameiemøte der dette kreves).

§ 3 Sameiernes rettslige råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved overdragelse av seksjon skal styret underrettes straks endelig avtale er inngått, og vedtektene skal gjøres kjent for kjøper før avtale inngås. Ved overtagelse av seksjonen blir seksjonseieren bundet av disse vedtekter. Utover hva som følger av disse vedtekter gjelder Lov om eierseksjoner.

§ 4 Fellesutgifter mv

Til dekning av omkostninger som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fastsetter styret en månedlig omkostningsandel fra hver sameier. Omkostningsandelen fastsettes i forhold til sameiebrøken. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier. Eventuell forhøyelse av omkostningsandel skal varsles én måned før den iverksettes. Strøm til carportanlegget er lagt opp som en del av fellesutgiftene, men den enkelte seksjonseier må dekke forbruket i sin carport.

Ved eierskifte hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen, og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter særskilt påkrav, regnes som vesentlig mislighold av vedkommendes forpliktelser, jfr § 7.

§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

For sikkerhet i tilfelle misligholdelse av sameiernes økonomiske forpliktelser, forbeholder sameiet seg rett til pant stort kr 30.000 i hver enkelt sameiepart. Denne panterett, som er uten opptrinnsrett, skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid. Denne panterett tinglyses på de enkelte seksjoner av styret straks dette er valgt første gang.

Styret har fullmakt til å la begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art.

Sameierne forplikter seg til hvert 10 år å medvirke til regulering og tinglysing av det ovennevnte panteforbehold i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

§ 6 Ettersyn mv

Styret, eller den det gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel fra styret pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 8 Forholdsregler ved nybygg etter brann, sanering mv

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av de totale nybyggingskostnader som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§ 9 Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere, og hver seksjon har en stemme hver.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg.

§ 10 Innkalling til ordinære sameiemøter

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§ 11 Innkalling til ekstraordinære sameiemøter

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 10, siste avsnitt, gjelder tilsvarende.

§ 12 Om sameiemøtet

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøte skal:

a) Behandle årsrapport fra styret.
b) Behandle og godkjenne årsregnskapet.

c) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
d) Foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Sameiemøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger av sameiemøtet med alminnelig flertall.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

a) Nyanskaffelser over kr 10.000, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

b) Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

c) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 2 medlemmer. Kun sameiere kan velges. Styrets leder velges særskilt. Styret velges for ett år ad gangen, første gang innen to måneder etter overtagelse av seksjonene. Sameiemøtet kan deretter når som helst foreta nytt styrevalg. Det kan velges en varamann.

§ 15 Styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Begge styremedlemmer skal være til stede.

§ 16 Styrets kompetanse mv

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra sameiemøtet.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og eventuelt regnskapsfører. Det første året i sameiet skal forretningsfører utpekes av Eiendomskompetanse AS.

I felles anliggender representerer styret sameierne. Styret i fellesskap tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. Søksmål på vegne av sameiet krever tilslutning fra sameiemøtet.

§ 17 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

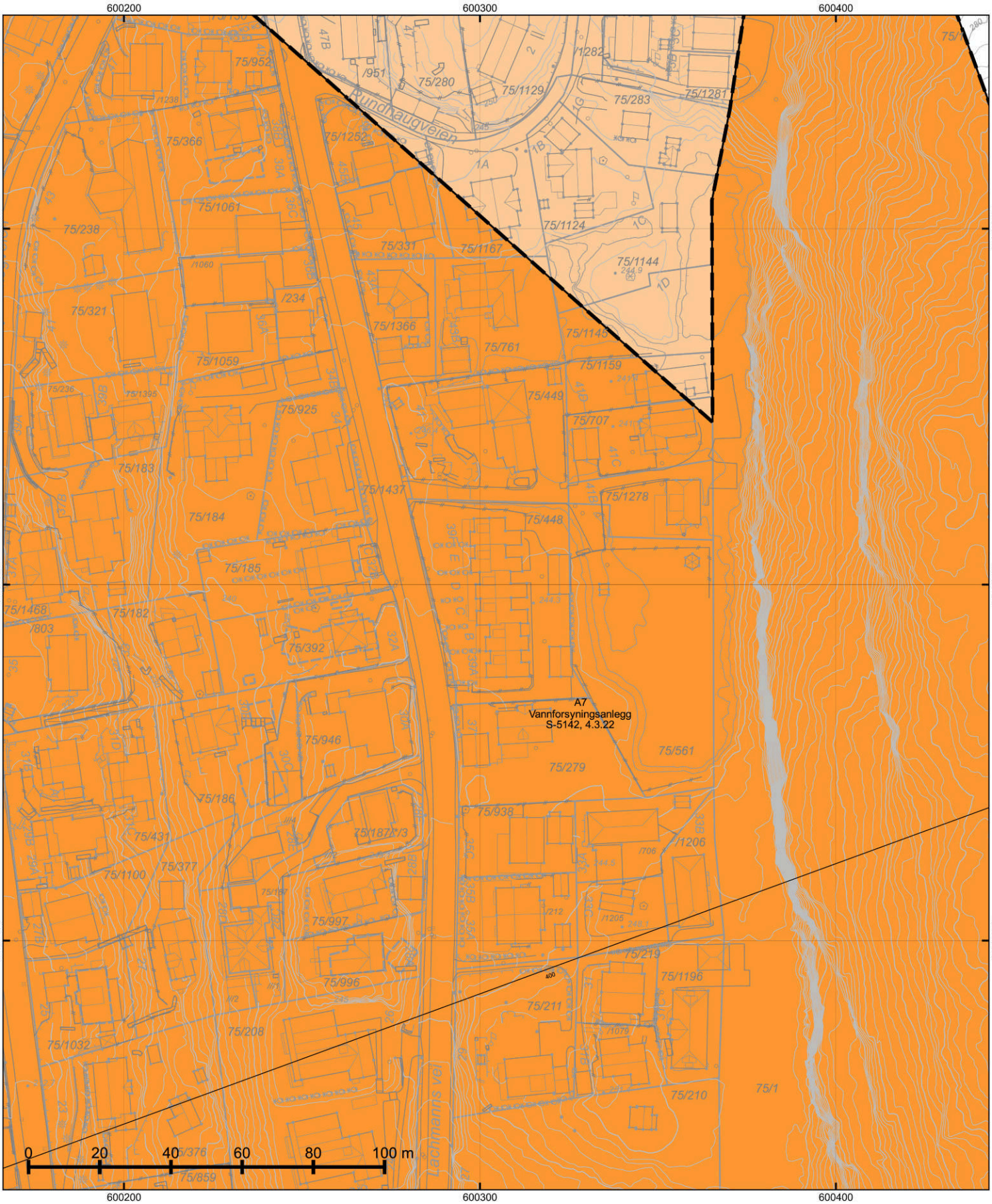
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

*****

Oslo ,den 3.10.97

EIENDOMSKOMPETANSE AS

Elisabeth Aase



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

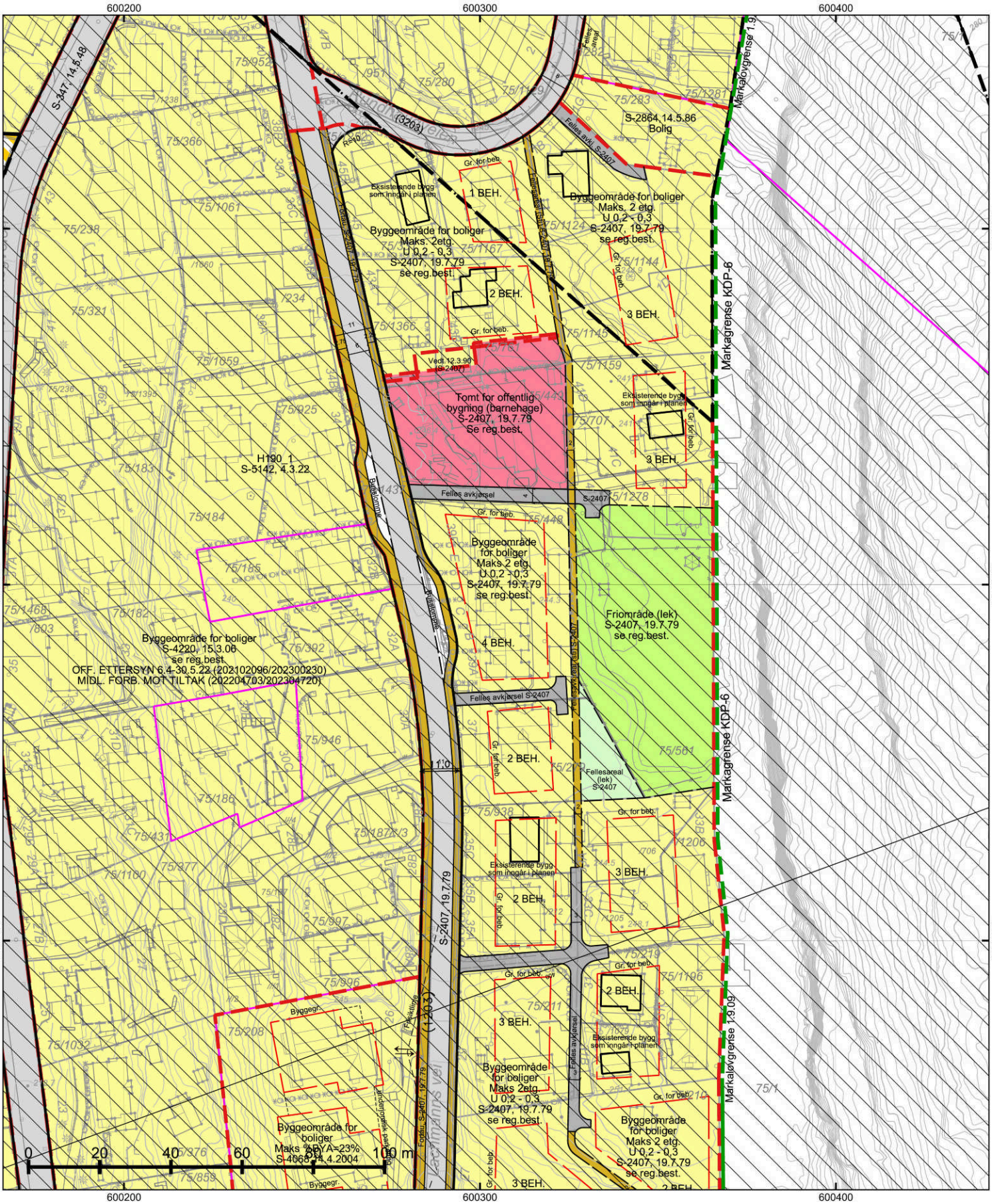
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142442/ 86511299
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LACHMANNS VEI 39F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/448

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142442/ 86511299
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LACHMANNS VEI 39F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/448

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

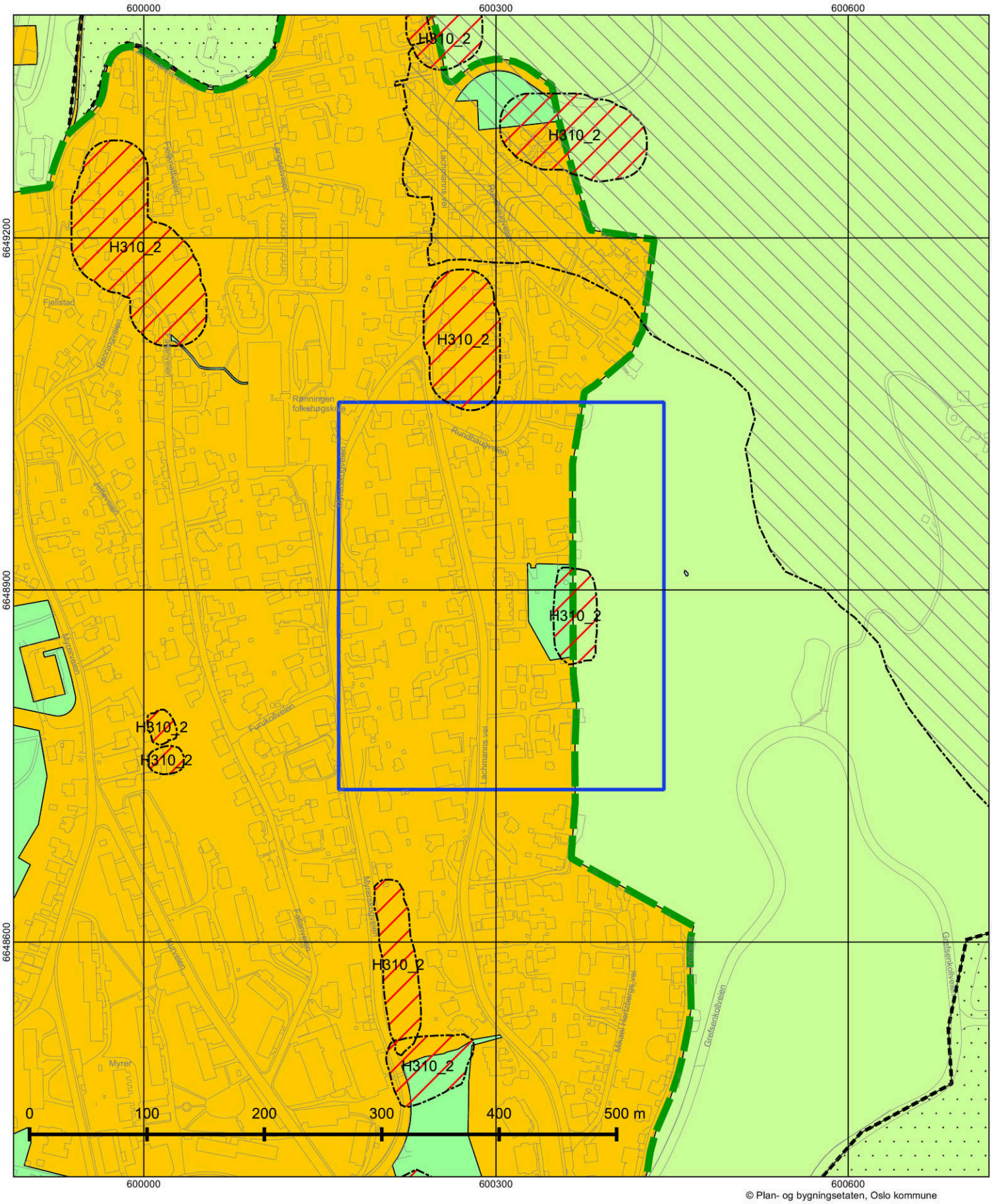
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142442/ 86511299
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LACHMANNS VEI 39F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/448

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: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142442/86511299
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2407

Reguleringsplan for Lachmanns vei 21 - 45 og Rundhaugveien 1 (B,C,D)til byggeområde for boliger mm, Maks 2 etg., U 0,2 - 0,3, samt for del av Lachmanns vei, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 19.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901631
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120390

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LACHMANNS VEI 21-45 OG RUNDHAUGVEIEN 1 (B, C, D) TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER M.M., SAMT FOR DEL AV LACHMANNS VEI, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Innenfor det regulerte byggeområde for boliger kan det oppføres småhus i maks. 2 etasjer + underetasje hvor forholdene ligger tilrette for det. Alle hus skal ha saltak med min. 22 graders vinkel.

§ 2. Før hver enkelt eiendom kan bebygges må det godkjennes en bebyggelsesplan for eiendommen hvor det er vist minimum det antall enheter som er anført på reguleringsplanen innenfor grense for bebyggelse. Hvis tomten ønskes utbygd med færre enheter enn spesifisert på reguleringsplanen og vist på bebyggelsesplanen, må det ved byggemelding klart fremgå hvordan valgte hustype kan tilpasses en videre utbygging.

§ 3. Det må også innsendes en plan for den ubebygde del av tomten overensstemmende med paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 4. Sti er felles for samtlige eiendommer innenfor reguleringsplanområdet.

§ 5. Felles avkjørsler er felles for de eiendommer de naturlig betjener.

§ 6. Veivesenets krav til stigning og sikt i forbindelse med felles avkjørsler må tas hensyn til ved gjennomføring av planen.

§ 7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
LACHMANNS VEI 39F

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511299
8499411

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 448

Vi viser til bestilling av 20250506 for LACHMANNS VEI 39F.

GNR. 75 BNR. 448

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1928.

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

2187 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

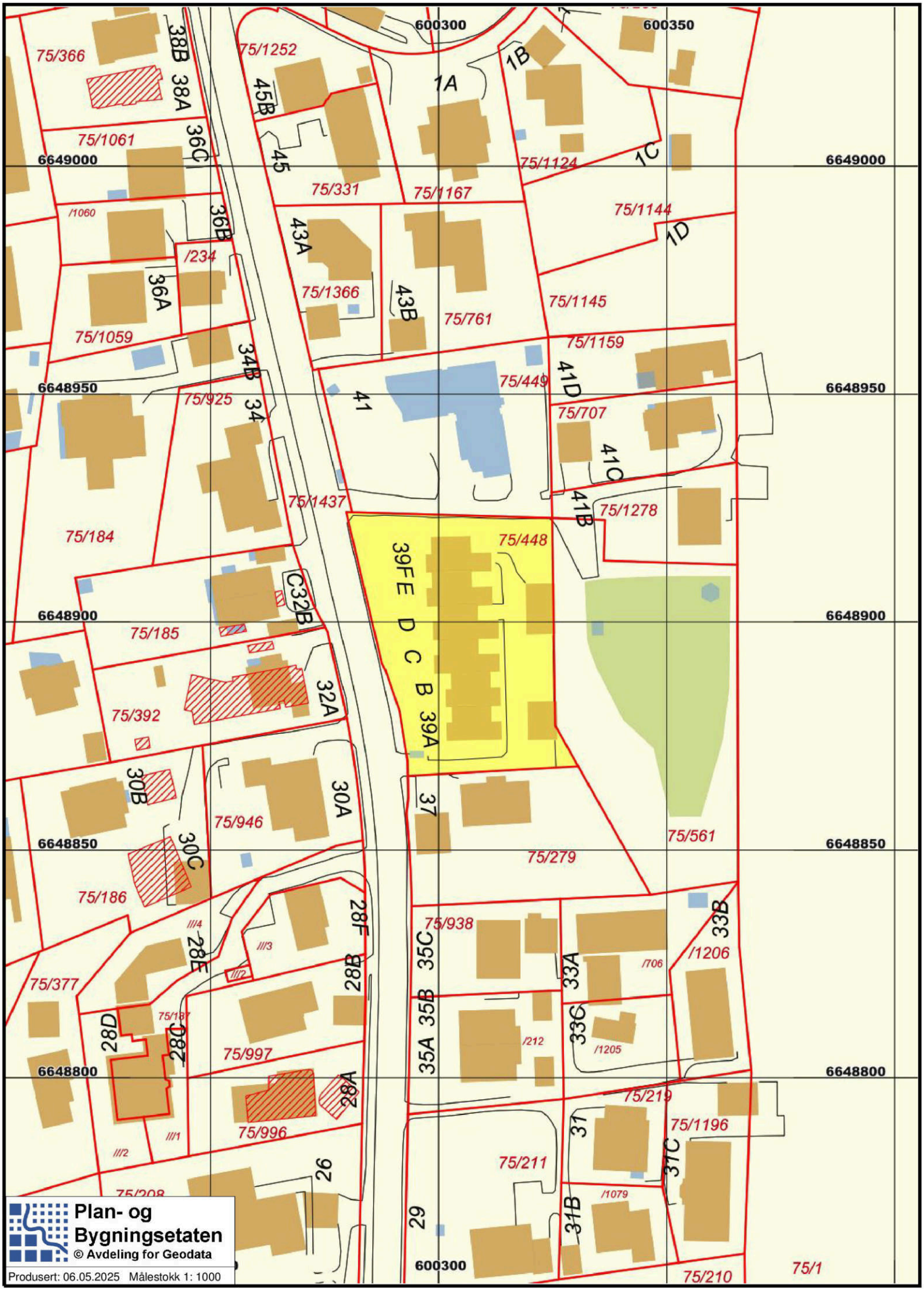
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 06.05.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Cedermark, Mats

Kornvegen 17
824 34 Hudiksvall
SVERIGE

Dato: 22 OCT 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9701926-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A- F	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse v/T. Halone	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen & Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 21.10.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for **bolig 2 og 4. 1 og 2 etasje.**

De øvrige boligene kan tas i bruk når de er ferdigstillt og kontrollert av ansvarshavende.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.08.99:

1. Loftsrommene kan ikke tas i bruk , som oppholdsrom, før 1 av vinduene er skiftet slik at kravene til åpning i rømningsvindu er innfridd.

2. Utvendige trapper må ferdigstilles.

3. Sportsboder må ferdigstilles. Obs. B- 30 vegger mot nabo.

4. Biloppstillingsplasser, og utomhusanlegget forøvrig , må opparbeides i h.h. til den sist godkjente planen.

5. Ansvarshavende må innsende en redegjørelse for oppbygging av brannbegrensende vegg mellom boenhetene, tak på hver side av veggen og detaljtegn. som viser forholdene ved takfot og raft samt hvordan takkonstruksjonen luftes.

6. Det må dokumenteres at pipene er godkjent av Brann- og feiervesenet.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

7. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.

8. Følgende er endret i forhold til de godkjente tegningene:
Antall sportsboder ved hus/ i forb. med car-porter.
Kjeller, som vist for de 2 nordligste enhetene, er ikke bygget.
Korrigerte tegninger 1 2 eks. må innsendes og søkes godkjent.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Eiendomskompetanse
v/ Halonen
Bukken Bruses vei 2
0851 OSLO

Dato: 22 OCT 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9701926-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A- F	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse v/T. Halone	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen & Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 21.10.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for **bolig 2 og 4. 1 og 2 etasje.**

De øvrige boligene kan tas i bruk når de er ferdigstillt og kontrollert av ansvarshavende.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.08.99:

1. Loftsrommene kan ikke tas i bruk , som oppholdsrom, før 1 av vinduene er skiftet slik at kravene til åpning i rømningsvindu er innfridd.

2. Utvendige trapper må ferdigstilles.

3. Sportsboder må ferdigstilles. Obs. B- 30 vegger mot nabo.

4. Biloppstillingsplasser, og utomhusanlegget forøvrig , må opparbeides i h.h. til den sist godkjente planen.

5. Ansvarshavende må innsende en redegjørelse for oppbygging av brannbegrensende vegg mellom boenhetene, tak på hver side av veggen og detaljtegn. som viser forholdene ved takfot og raft samt hvordan takkonstruksjonen luftes.

6. Det må dokumenteres at pipene er godkjent av Brann- og feiervesenet.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

7. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.

8. Følgende er endret i forhold til de godkjente tegningene:
Antall sportsboder ved hus/ i forb. med car-porter.
Kjeller, som vist for de 2 nordligste enhetene, er ikke bygget.
Korrigerte tegninger 1 2 eks. må innsendes og søkes godkjent.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

VEDLEGG NR 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

03 AUG 1999

Eiendomskompetanse as
v/T. Halonen
Bukken Bruses vei 2
0851 OSLO

Dato: 30 JUL 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9702649-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Abbas K. Hajiri	Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse A/S v/T.Hal	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10 , 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

p.a. Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

VEDLEGG NR 3
03 AUG 1999

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Eiendomskompetanse as
v/T. Halonen
Bukken Bruses vei 2
0851 OSLO

Dato: 30 JUL 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702648-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse A/S v/T.Hal	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Eiendomskompetanse AS
Bukken Bruses vei 2
0851 OSLO

Dato: 22 DEC 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199701926-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse v/T. Halone	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen & Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

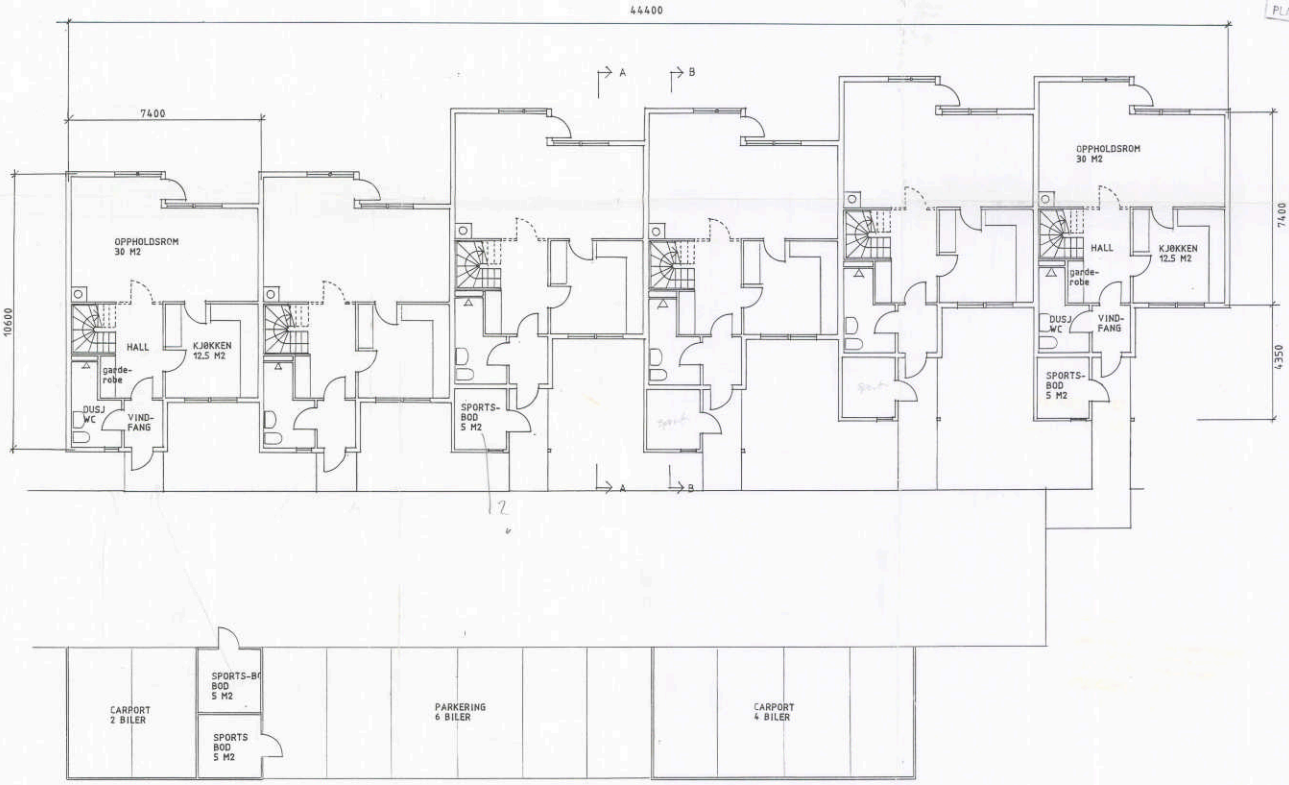
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Kopi til: Cedermark, Mats, Kornvegen 17, 82434 Hudiksvall, Sverige,

MOTTATT
20.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



1

RETTELSER	DATO	SIGN

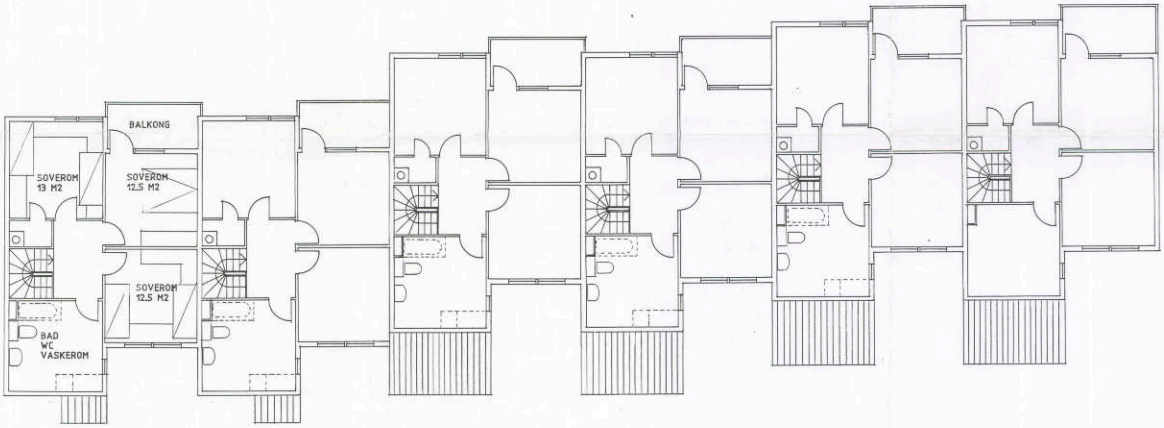
6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 29.04.1997
MÅL 1 : 100
TEGN.NR.

PLAN 1. ETASJE
BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22428612 – FAX: 22336709

MOTTATT
20. MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



2

RETTELSER	DATO	SIGN

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

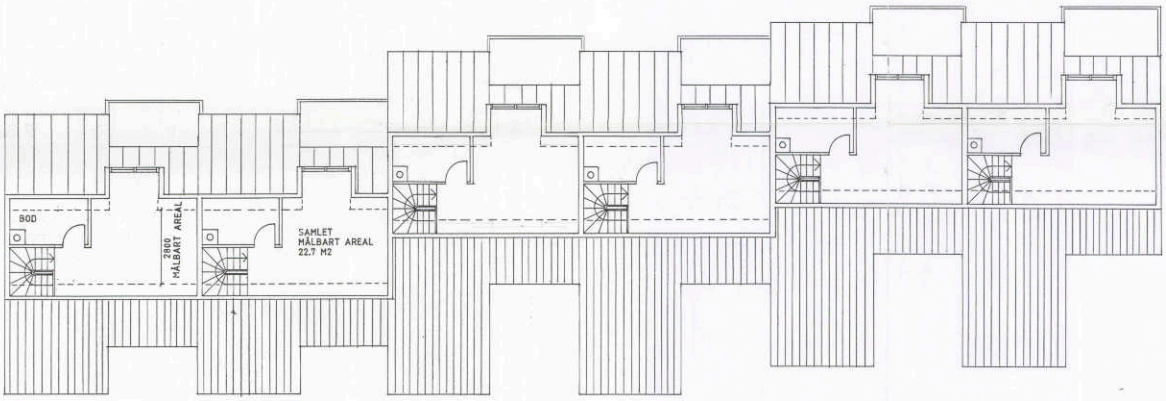
DATO 29.04.1997
MÅL 1 : 100
TEGN.NR:

PLAN 2. ETASJE

BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22428612 – FAX: 22336709

MOTTATT
20. MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



3

RETTELSER | DATO | SIGN

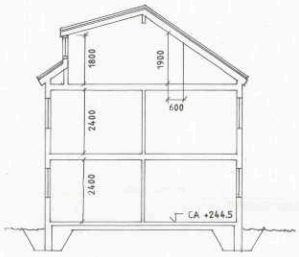
6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 29.04.1997
MÅL 1 : 100
TEGN.NR.

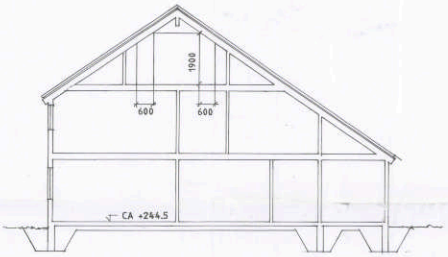
PLAN LOFT
BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22428612 – FAX: 22336709

TAKVINKEL 34 GRADER

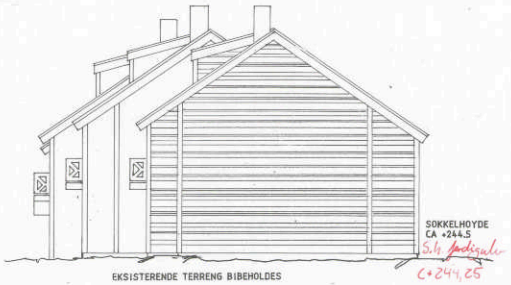


SNITT A-A



SNITT B-B

MOTTATT
25. JUN. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

BYGGEMELDINGSTEGNING

B	18.06.1997	
A	15.05.1997	

7

RETTELSER	DATO	SIGN.

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 29.04.1997
MÅL 1 : 100

SNITT A-A OG B-B
FASADER NORD OG SYD

TEGN.NR.
9703 - 04

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22420812 – FAX: 22336709

MOTTATT
25. JUN. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



FASADE ØST

BYGGEMELDINGSTEGNING

B	18.06.1997
A	15.05.1997

RETTELSER	DATO	SIGN

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO	18.04.1997
MÅL	1 : 100

FASADE ØST

8

TEGN.NR.
9703 - 05

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22420812 - FAX: 22336709



FASADE VEST (MOT VEIEN)

14

BYGGEMELDINGSTEGNING

TAKVINDU I NATTSIMET

C	03.04.1998	
B	18.06.1997	
A	15.05.1997	

RETTELSER	DATO	SIGN
6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39 EIENDOMSKOMPETANSE A/S	DATO 18.04.1997	
	MÅL 1 : 100	

FASADE VEST (MOT VEIEN)

TEGN.NR. 9703 - 06

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22420812 – FAX: 22336709


SKRÅNING 1:2
BEPLANTES MED: (KRYPBUSKEBORD)
PINUS MUGO POULO
KT+240,9
HEKK MOT SKRÅNING: (VERÅSFORD) PINUS MUGO MUGUS
LEK
BENK
KT+242,2
FELLESAREAL
4 STK POTENTILLA TRUTI GOLDFINGER
4 STK POTENTILLA TRUTI GOLDFINGER
CARPORT 4 BILER
PARKERING 6 BILER
CARPORT 2 BILER
BOD
SNUPLASS BILER
KT. +244,6
NYTT TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
SOKKELHØYDE +243,5
SOKKELHØYDE +243,0
SOKKEL-HØYDE KT. +244,5
FALL 1:20
SØPPEL-HUS
KT+243,0
KT+243,2
KT+243,8
EKSISTERENDE TREGRUPPE BEVARES
REGULERT BUSSKOMMUNE
SIKT LINJE
SIKT LINJE
PRIVAT AREAL
FELLESAREAL
ASFALTERT FELLESAREAL
BEBYGGELSE
A FREMTIDIG TERRENG, PUNKTHØYDER, NY VEG. mm 19.09.97 SSTEINBAKK
RETTELSER DATO SIGN
6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S
DATO 02.07.1997
MÅL 1:200
UTOMHUSPLAN
TEGN.NR. 9703 - 08
ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22428612 – FAX: 22336709

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Mats Cedermark

Kornvegen 17
82434 Hudiksvall
SVERIGE

Dato: 30 JUNI 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702648-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse A/S v/T.Hal	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Eiendomskompetanse as
v/T. Halonen
Bukken Bruses vei 2
0851 OSLO

Dato: 30 JUL 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702648-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse A/S v/T.Hal	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.1999.

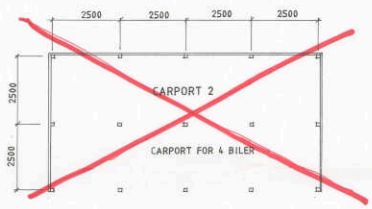
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

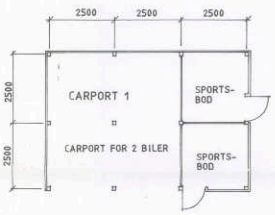
for Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

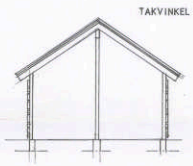
MOTTATT
23.JUN.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



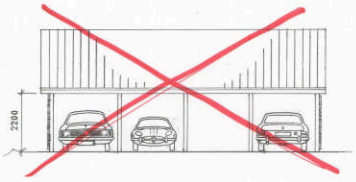
PLAN



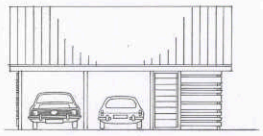
PLAN



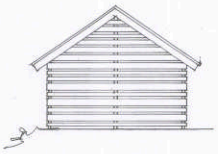
SNITT



FRONTOPPRISS



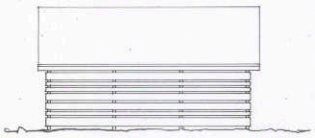
FRONTOPPRISS



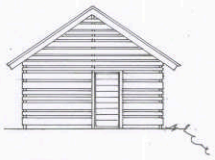
TYPISK GAVL



BAKFASADE



BAKFASADE



GAVL M/ BODDØR

BYGGEMELDINGSTEGNING

A 18.06.1997

RETTELSER	DATO	SIGN

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 14.05.1997
MÅL 1 : 100

SKJEMA AV CARPORTER
M/ SPORTSBODER

TEGN.NR.
9703 - 07

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22420612 – FAX: 22336709

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Eiendomskompetanse as
v/T. Halonen
Bukken Bruses vei 2
0851 OSLO

Dato: 30 JUL 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702649-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse A/S v/T.Hal	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10 , 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Mats Cedermark

Kornvegen 17
82434 Hudiksvall
SVERIGE

Dato: 30 JUL 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702649-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	LACHMANNS VEI 39A	Eiendom:	75/448/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomskompetanse A/S v/T.Hal	Adresse:	Bukken Bruses vei 2, 0851 OSLO
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen AS	Adresse:	Nedre Slotts gate 10 , 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.02.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

p.a. Svein Oddby
Seksjonsleder

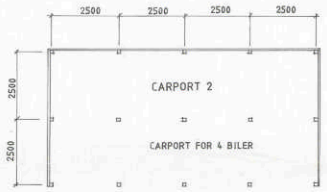
Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

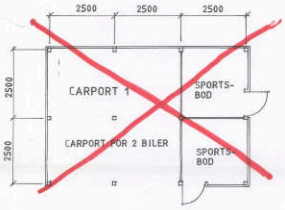
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

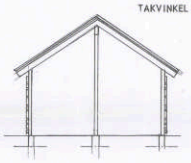
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



PLAN

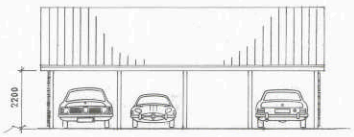


PLAN

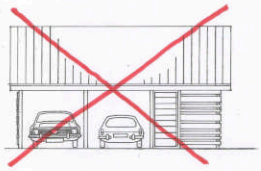


SNITT

MOTTATT
23. JUN. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



FRONTOPPRISS



FRONTOPPRISS



TYPISK GAVL



BAKFASADE



BAKFASADE



GAVL M/ BODDØR

BYGGEMELDINGSTEGNING

A 18.06.1997

RETTELSER	DATO	SIGN

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 14.05.1997
MÅL 1 : 100

SKJEMA AV CARPORTER
M/ SPORTSBODER

TEGN.NR.
9703 - 07

ARKITEKTKONTORET BORGEN OG BING LORENTZEN A/S
NEDRE SLOTTSGATE 10, 0157 OSLO TLF.: 22420612 – FAX: 22336709

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 448 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:03.05.2025 kl. 22.00

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/65953-1/105 27.09.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 4 100 000 Omsetningstype: Fritt salg ORLIEN ANETTE JUSTESEN F.NR: IDEELL: 1/2 ORLIEN KJETIL F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2018/1325047-1/200 26.09.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 000 000

Panthaver: EIKA
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252

2020/2363049-1/200
22.04.2020 10:32

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 100 000
Panthaver: ROMERIKE
SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 911
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2232491-1/200
13.11.2024 09:25

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 13.11.2024
kl.:08:00
Beløp: NOK 102 212
Saksøkt: ORLIEN KJETIL
F.NR: 090764 32195
Saksøker: REGISTERENHETEN
I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
Prosessfullmektig: STATENS
INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Hefter i ideell 1/2 av
matrikkelenhet tilhørende:
ORLIEN KJETIL
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1957/11547-2/105 25.09.1957 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 11547 - 11588.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 448

1962/12540-1/105 11.10.1962	ERKLÆRING/AVTALE Forbud mot generende bedrift GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 448
1962/12570-2/105 12.10.1962	ERKLÆRING/AVTALE Forbud mot generende bedrift GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 448
1965/2249-1/105 19.02.1965	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 707 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 448
1977/11504-1/105 27.05.1977	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 707 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 448

GRUNNDATA

1997/56428-1/105 15.09.1997	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 6 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251004 Lærchmanns vei 39F
Vår referanse: 3745180/26340935
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 85

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
56428	105	15.9.1997	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	448	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/56428/105
Uthentet 2025-05-07 09:05

Returneres til

TINGLYST
15 SEP 1997
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 56428

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO	75	448	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 6 0 2 3 8 3 4 6	EIENDOMSKOMPETANSE AS	1/1

Doknr 56428 Tinglyst 15.09.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 6 = nevner: 6

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 10.09.97	Elisabeth Haas

SITUASJONSKART VEDLEGG a)

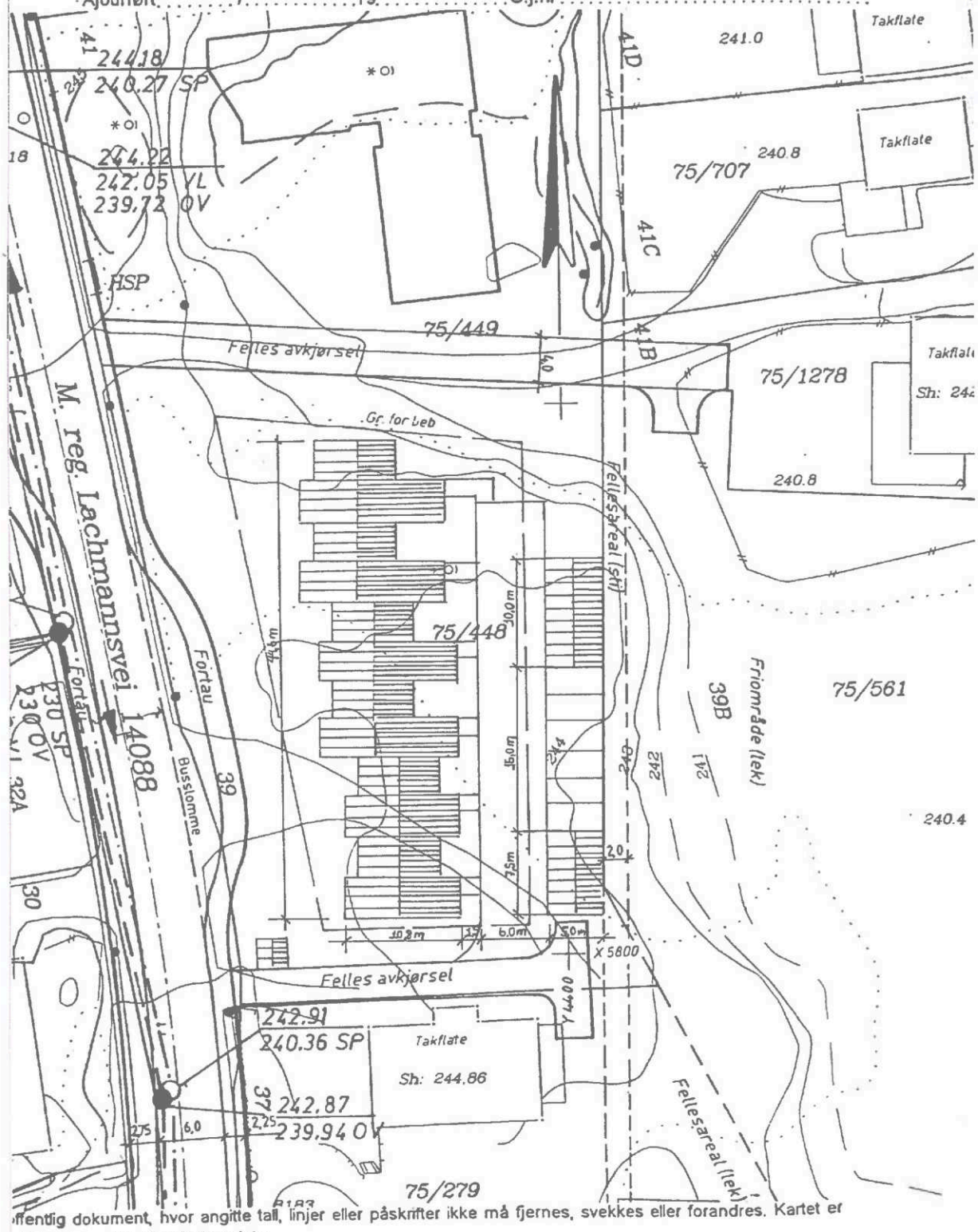
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR. GNR. 75 BNR. 448 ..... AV BNR. 26 ..... AREAL 2487 m2 .....

ADRESSE ..... LACHMANNSVEI 39 ..... KARTBLAD. NOF 10 IV

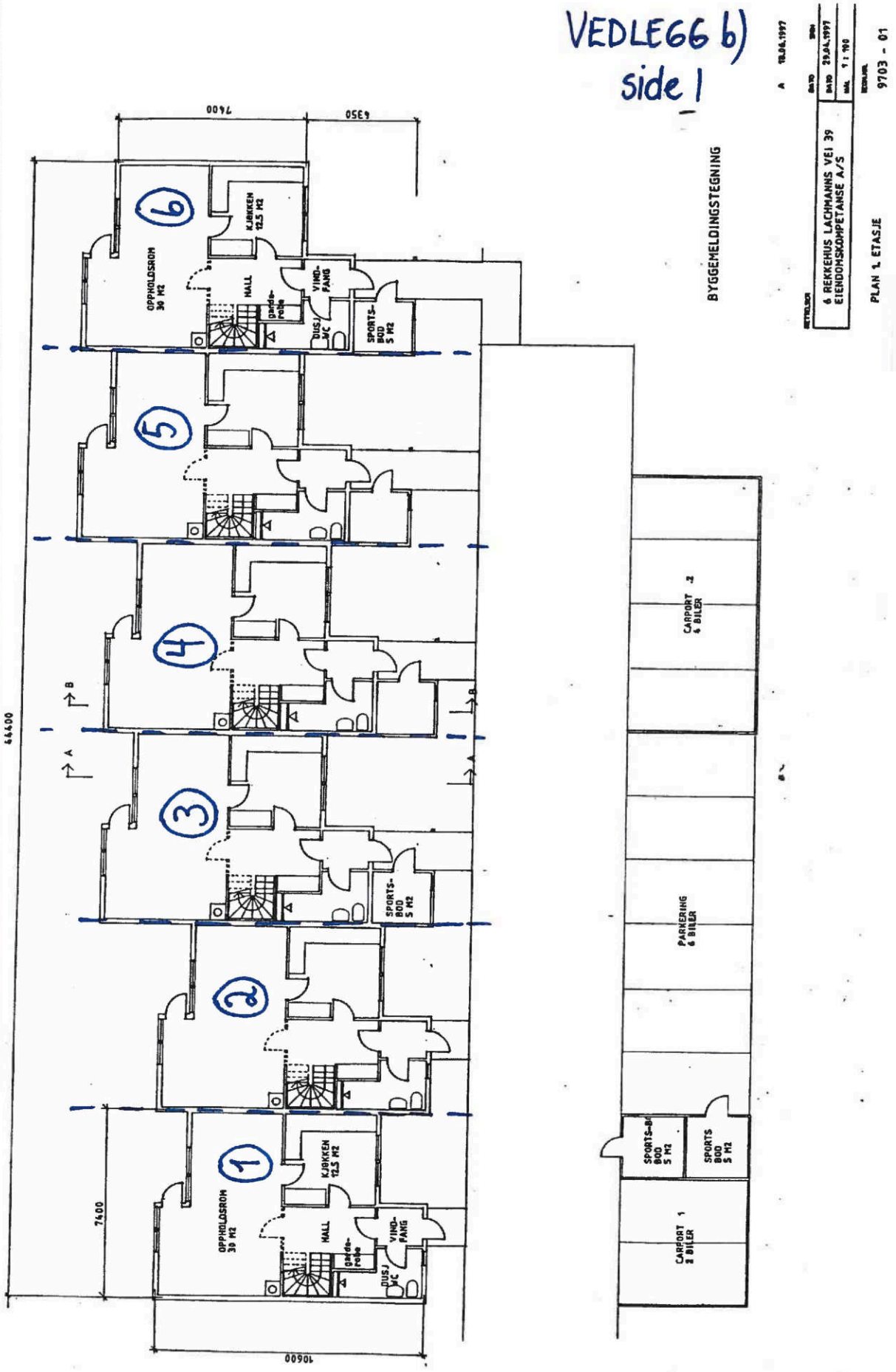
une Opptatt av Plan- og bygningsetaten ..... 14/7 ..... 1997 ... S.j.nr 970020708 HG/EAS

Ajourført ..... / ..... 19 ..... S.j.nr .....



offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er utstedelse- eller ajourføringsdato.

VEDLEGG b)
side 1



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/56428/105
Uthentet 2025-05-07 09:05

VEDLEGG b)
side 2

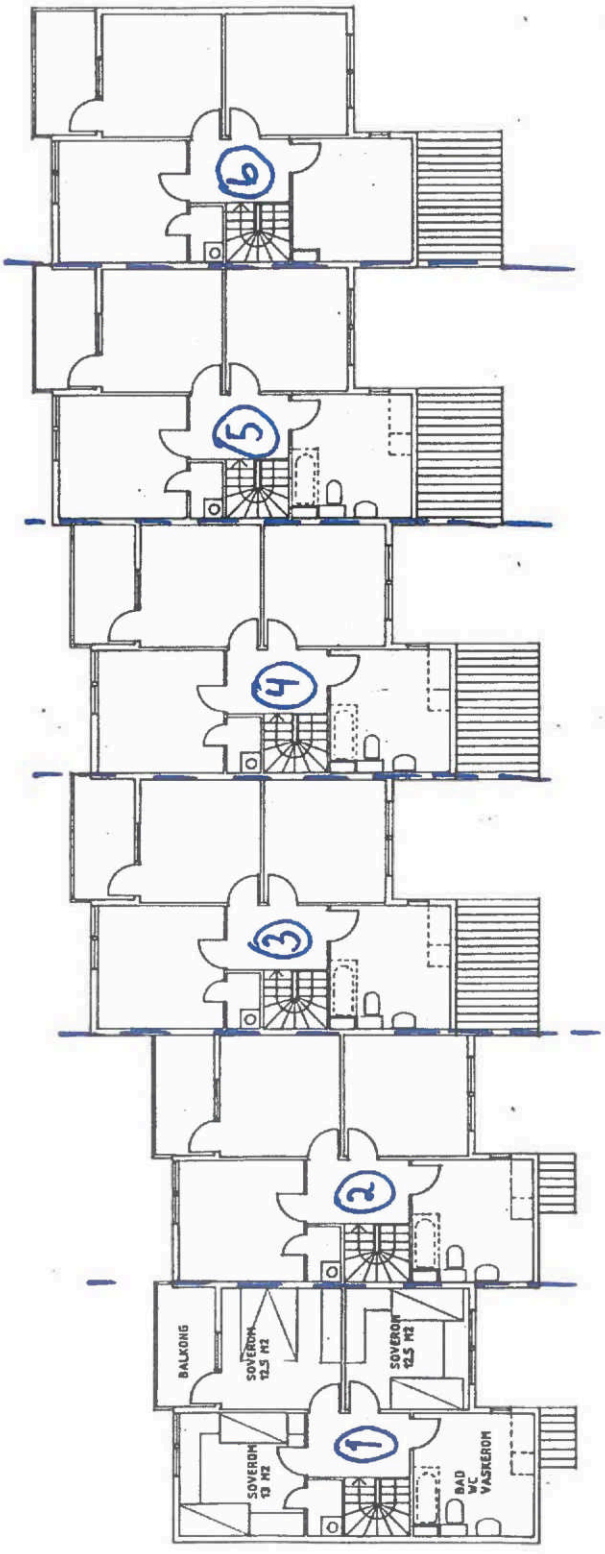
BYGGEMELDINGSTEGNING

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 19.04.1997
MÅL 1:100

9703 - 02

PLAN 2. ETASJE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/56428/105
Uthentet 2025-05-07 09:05

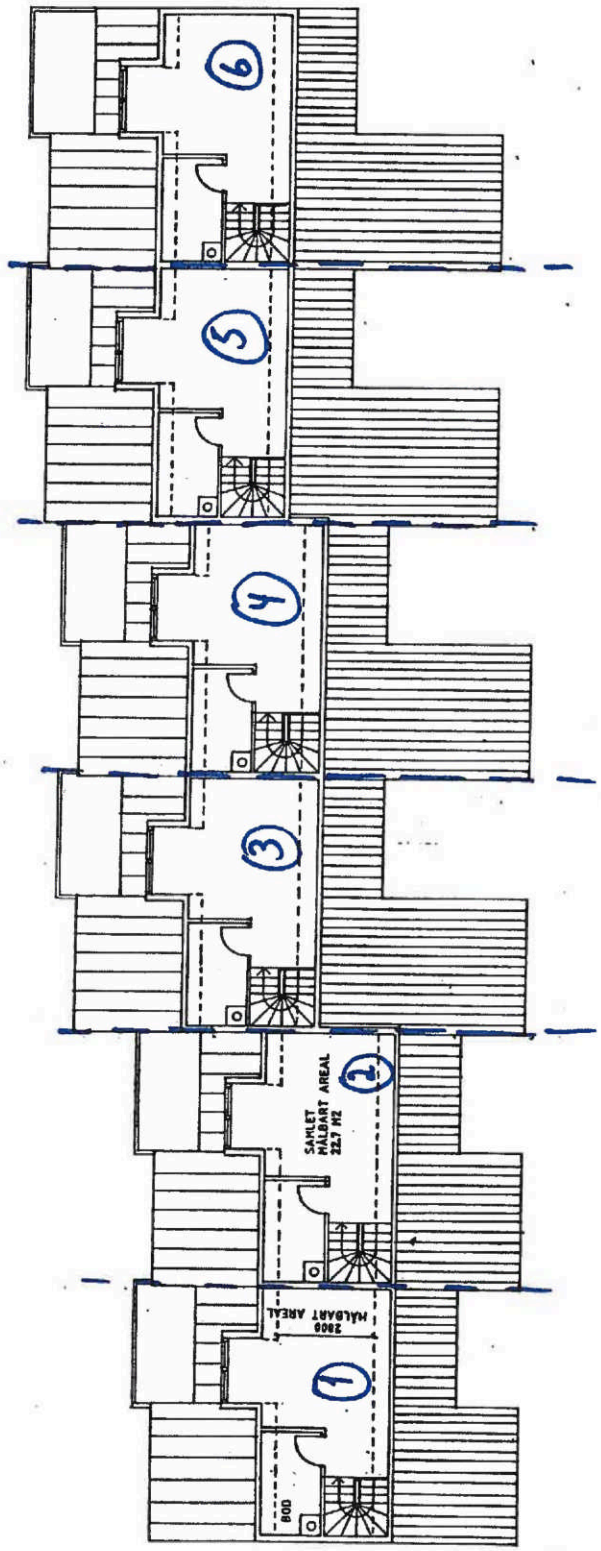
VEDLEGG b)
side 3

BYGGEMELDINGSTEGNING

6 REKKEHUS LACHMANNS VEI 39
EIENDOMSKOMPETANSE A/S

DATO 23.JUL.1997
DAL 1:100
TEGNR. 9703 - 03

PLAN LOFT



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251004 Lachmannsvei 39 F
Vår referanse: 3745178/26340925
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 55

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11504	105	27.5.1977	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	448	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/11504/105
Uthentet 2025-05-07 14:35

11504

E r k l æ r i n g

27 MAI 1977

Undertegnede eier (fester) av eiendommen

Gnr. 75 bnr. 448

gir herved eier (fester) av

Gnr. 75 bnr. 707

rett til kjörbar atkomstvei over min eiendom på den eksisterende vei.

Denne erklæring avgis med virkning også for senere eiere/festere av de ovennevnte eiendommer.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 25-5-1977

Trond Hansen
.....
Skjöteinnehavers underskrift

Avskrift bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251004
Vår referanse: 3745176/26340915
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 86

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12570	105	12.10.1962	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	448	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/12570/105
Uthentet 2025-05-07 09:05

Stempelmrk. Kr. 150.-
Kassert den 12/10-62 Bykr 12 OKT. 1962
12570

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kjell Braaten,

Bergliots vei 11, C, I, Oslo *født* 16/1.21 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til kontorsjef Trond Östensen,

Gjerdrum *født* *(Datum og årstall)*

~~min~~ *eiendom* tomt Lachmanns vei 39, Kjelsås

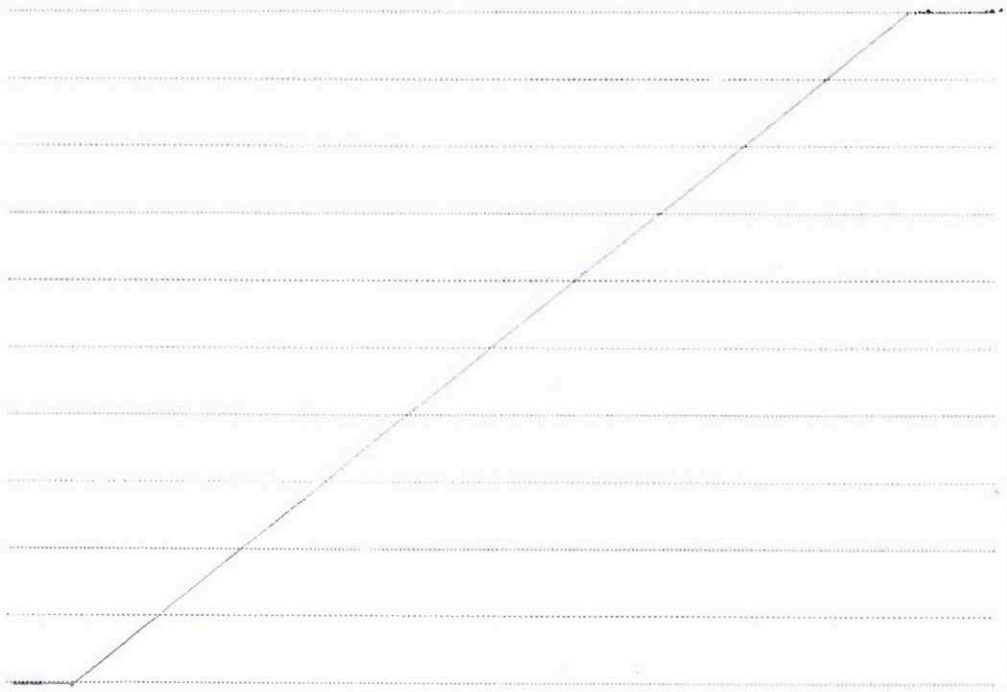
g.nr. 75 *br.nr.* 448 *av skyld mk.* *i* V. Aker, Oslo ~~xxxxxx~~ *)

matr.nr. *i* *)

for en kjøpesum stor kr. 15.000,- kroner-femtentusen-oo/loo

som er avgjort på omforenet måte.
På ~~xxx~~ eiendommen må der ikke drives virksomhet som ved lukt, støy eller på annen måte virker forstyrrende.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Sienersen i Oslo 10-58.



Oslo den 11. oktober 1962.

Kjell Braaten /s/
(Utstederens underskrift)

~~Vi~~ / *jeg bekrefter herved at* Kjell Braaten
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Jarand Aas /s/ JARAND AAS
OVERRETTSSAKFØRER M.N.S.
PRINSENSGT. 3 A, OSLO

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Avskrift for tilsiktet hjemmelshaver

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251004
Vår referanse: 3745177/26340920
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 45

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2249	105	19.2.1965	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	448	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/2249/105
Uthentet 2025-05-07 08:42

Kompetanse nr. 5.-
Attestert den 9/12-65
Byskr.

2249 - 19/2 1965.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 39 Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 448 matr.nr. 41 Lachmans vei " 75 " 449 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 matr.nr. 39 Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 448 gir eieren av matr.nr. 41 b Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 707 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matr.nr. 39 Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 448 i den del av denne eiendom som er utlagt til adkomstvei, samt adgang til nødvendige reparasjoner og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves etter skjønn.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 41 Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 449 gir eieren av matr.nr. 41 b Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 707 de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktigelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over matr.nr. 39 Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 448

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle hovedstoppekran i Lachmans vei når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

19/2 65

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Trond Pettersen
eier av matr.nr. 39 Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 448

eier av matr.nr. Lachmans vei g.nr. 75 b.nr. 449

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing, og gebyr kr. 10.- betalt

Oslo byskriverembete f.t. distrikt 19/2 19 65

BYSKRIVEREMBETET

Verdi kr. 100,-

Avskriften bekreftes:
A SR.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251004
Vår referanse: 3745175/26340910
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 42

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12540	105	11.10.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	448	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/12540/105
Uthentet 2025-05-07 08:40

Stempelmrk. Kr. 75.-
Kassert dan 11/10-62 Bpkr.

11 OKT. 1962
12540

Makeskifte - skjöte.

Kjell Braaten, født den 16/1.1921, adr. Bergliots vei 11, Oslo, skjöter og overdrar herved til

sin bror, Rolf Braaten, født den 11/3-1916, adr. Rödtvedtveien 71, Oslo,

sin halvpart av eiendommen, Lachmanns vei 37, g.nr. 75, b.nr. 279, V. Aker, Oslo.

I makeskifte skjöter og overdrar herved
Rolf Braaten

til sin bror, Kjell Braaten,
sin halvpart av eiendommen, Lachmanns vei 39, g.nr. 75, b.nr. 448, V. Aker, Oslo.

Overdragelsene skjer uten vederlag.

Av hensyn til tinglysingen settes verdien av hver av eiendommene til kr. 7.500,-.

På de 2 eiendommer må der ikke drives virksomhet som ved lukt, støy eller på annen måte virker forstyrrende.

Oslo, den 2. oktober 1962.

Kjell Braaten s/
Kjell Braaten

Rolf Braaten s/
Rolf Braaten

Jeg bekrefter med dette at Kjell Braaten har undertegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Jarand Aas
JARAND AAS
OVERRETTSSAKFØRER M. N. S.
PRINSENSGT. 3 A. OSLO

Vi bekrefter med dette at Rolf Braaten har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Jarand Aas
2. JARAND AAS
OVERRETTSSAKFØRER M. N. S.
PRINSENSGT. 3 A. OSLO

48. anm 60 or Berg i Mokke Aker Kreccem ... av
Oxpetunen 1928, 3508, 9 anm² ... av 11 ne Hjemmin
anen te 12 743,50 an ... finne og dem i Mesak
eggen mit over bunden 0 Mtr. V. Utbyggelse
Aker anm 21 januar 1928 Th Aksel Ahlsen
Wilhelm Aas St Aase pantsatt Hjemmelsbrev
skyldet for te 150.- pelest Aksel Amundsen.
Lukket dem 23-31 Th Amundsen Aktstykke
81- 265 - 94.

146 Nr. 11 300. - Rekkefølgeforbehold Underskrivne tjenestemann
Bjarne Kreccem bekjenner ... dem under dd. 11 300.-
Kvittering skrevet på hundrede kroner jeg ...
Ille sammen 1928 Ar ... fa 11 januar 1/2 Kreccem
ha med 6 - seks - prosent årlig ... dem 11 januar
1928 dem ... mnes 1/2 årlig dem ikke gjort
rentebetalinger ... Gjenstående skuld dem skyldig
dissen, de resterende gnr. 49. anm. 30 parcell 1 Berg
i Mokke Aker kunst ha 6 de gode 2 1/2 av skyldige
11 1/2 mål ... av 6 regnet 23,1 skyldige 2309, kunst
mark ... saaden Oslo dem 21 februar 1928 Bjarne
Kreccem Til vitterlighet: Andrea Aase Oslo
Lovsk. Hanna Andersen gr. fruentimmer
Gjenstående pantebrev Aase dem 21 februar 1928 Bjarne
Kreccem (Aktstykke) Underskriften ekseptert:
Andrea Aase. Oslo Lovsk 81- 249- 135

148 Rekkefølge ved plantinn Amund Ole Baldersen
for te 10.000.- lagt gnr. 5 anm. 342, tgl. 37,5 - 25. th
193, mnd. Kontrapreferedes 1 anm 3 042 mål ut-
egnemmen arkeagen gaard - dem fa dette
skuldnne ubekjendte panser anm 385 av skyld
13 mk, bekjendte ingencier 1 Amund Aase
dem 1 mars 1928. Skjønnsdagen Ansvarne
Hyppeblet og Brekkeskolestyret Amund
dem 1 R Skjelle Svensen.

154 Pant-Obligasjon Underskrivne ingenior Tomas
Amund bekjender ... Ilenes Th Ahlsbanne Hy-
potekbank Kreccemsbank skyldig sum Kron
Kr. 1000.- (et tusen Kr) kunderske kroner
som rekkes i gjeld efter 3 te maanedes
forutgaaende gjensidig fra en av ...
med den ... mnte 4 pr kvartal avdrag ... kroner
1/2 - og 1/4 - første gang den Kunst 1 - rekke-
følge Avdragsmte 1 med 2 den punktet
maa betales. Overskrives ble Pantebrevet, som
av kr 10.000.- skal ung bekjendte rundsum
gnr 5 anm 385 av skyldige ire 12 mk Aker
med ... Rapport under 1928 ... Aksel
og dag ... Underskriftsgrunde. Foreboen Oslo
dem Januar 1928 Th Amundsen Til vitterlighet
A Skarmann C Asplem 71- 951- 112

158 Rekkefølge pantebrev fra Aksel Ahlsen til
Aksel Sparebank for kr 5000.- lagt gnr 54 anm
13 bgl 1/2 - 26 Nr 189 med Kontrakt prioritet

gnr 54 anm 47 Bnr samtykkes i at gnr 54
anm 13 som inngripes med gnr 54 anm 40
Aksel Sparebank Tinnes Underskrift 13-1928
Disse Carlsen

160 Nr. 11000.- Rekkefølgeforbehold Undertegnede inge-
nior Th Ahlsbanne erkjender ... skyldig
Aksel Sparebank obligasjon dem Kristi kr 10000.-
hvilke to kroner tolvtusen — skal
gjøres efter 5-tre - maaneders gjensidig
opsigelse. Ap ... fra 20 september 1927
Kreccem maanedlig Kvartlige Bank rekkefølge
kunde tas enhver tid i anm 5 - fem -
Prosent ... dem 20 mars og 20. september
med 1/2 Pr. kvinne Rentemaaler ... med
1ste Rentefall dem mng bekjendte ... med
endnu gnr. 30. anm. 140 av Asserdingen
Th Aksel med ... tilgjør samt ... tilgjør
Kr. 25000.- skyldig ... Kreccem Aksel
... Aksel fra likhed og tinglysning ... Inn-
sendt 23 september 1927 Th Isaachsen Harald
Isaachsen og m. fl. Isaachsen Harald
Ingbret Berg Asst. Hansen Th Pantebrev
81- 607- 171

161 Rekkefølgeforbehold for Aksel Kreccem til Konrad
Isbjørn for kr 7 500.- lagt gnr 33. anm 515,
bgl 14/1 - 24 th 154 mnd. Til nærmeste
panteobligasjon ikke dennes prioritet til
Bjørn Kreccem, kunne for kr 3092,22
Aksel dem 1 mars 1928 Konrad Isbjørn

162 Rekkefølge for ikke for Aksel Kreccem til Konrad
Isbjørn for kr 7 500.- lagt gnr 33. anm 515
bgl 14/1 - 24 th 154 mnd. Til nærmeste
panteobligasjon ikke dennes prioritet til
Bjørn Kreccem kunne for kr
3092,22 Aksel dem 1 mars 1928 Konrad Isbjørn

164 Skjødeskjøtningsforbehold dem 1928 dem 16 februar
utstedt ... gaarden Skjøt gnr 75 anm 26 av
skyld mnkt i Aksel, Aksel, bekjendte
Skjødeeier Nils - medmindre en, eller der av nogle
eller paa ... gaarden ikke dennes ... mot
... mnkte bygen; mnen gaarden gnr
... av anmerkede paa et bekk i mnkte bek
1 500.- Kroner ... Pantenne ... skjøtningsbrev
skjøt til Aksel Sparebank Aksel ... gaarden
gaarden skjøtes Kunst 39 bis Sakmnes
mnr. Aksel av 2000 mnkt skjøte ... Kreccem gaarden
mnkt mnkt til kunst 39 i bis Sakmnes mnr

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/448 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lachmanns vei 39F 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Fredriksen Lise Wang Lachmanns Vei 39 C 0495 OSLO
Eiernavn:	Fredriksen Lise Wang

Kommunale avgifter	NOK 107 442,29
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 107 442,29

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	2	**0,00**	**-1,00**	24040001023458011	11013848	25.04.2024	27.05.2024
2025	2025	2	**63,79**	**0,00**	25040001023458018	11502518	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**62,79**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	1 458,00
Renovasjonsgebyr	23 278,29
Vann- og avløpsgebyr	82 706,00
Totale avgifter	**107 442,29**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/448/0/6 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lachmanns vei 39F 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Orlien Kjetil Lachmanns Vei 39 F 0495 OSLO
Eiernavn:	Orlien Kjetil

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 9 923,00
Totalt	NOK 9 923,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	9 923,00
Totale avgifter	**9 923,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 448 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 422 866
Som sekundærbolig:	kr 12 746 951

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lachmanns vei 39F

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 144 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	4 min 2.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 4.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heia Linje 56	1 min 0.1 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	14 min 1.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.3 km

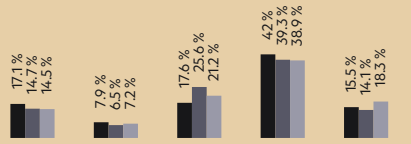
BARNEHAGER

Gulldalen barnehage (1-5 år) 53 barn	0 min 0 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	10 min
Coop Prix Marsveien	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
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 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Rønningen folkehøyskole	8 min
Langsetløkka	11 min
Stadion Fysio/Treningssenter	22 min
EVO Frysja	5 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

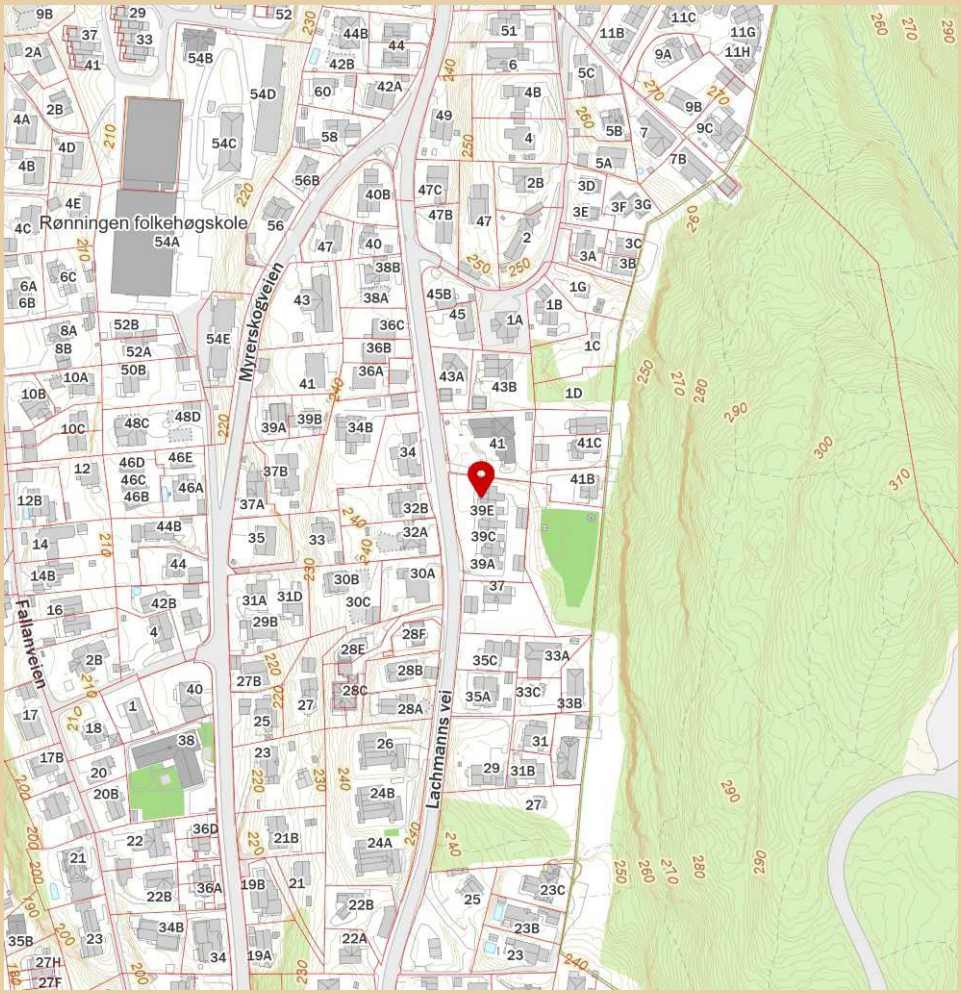
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Lachmanns vei 39F

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 144 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km	
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	4 min 2.5 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 4.7 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 6.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Heia Linje 56	1 min 0.1 km	
Grefsen stadion Linje 11, 12	14 min 1.2 km	
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km	
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.3 km	

BARNEHAGER

Gulldalen barnehage (1-5 år) 53 barn	0 min 0 km	
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km	
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km	

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	10 min
Coop Prix Marsveien	15 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

Storo Storsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	21 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Rønningen folkehøyskole	8 min
Langsetløkka	11 min
Stadion Fysio/Treningssenter	22 min
EVO Frysja	5 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

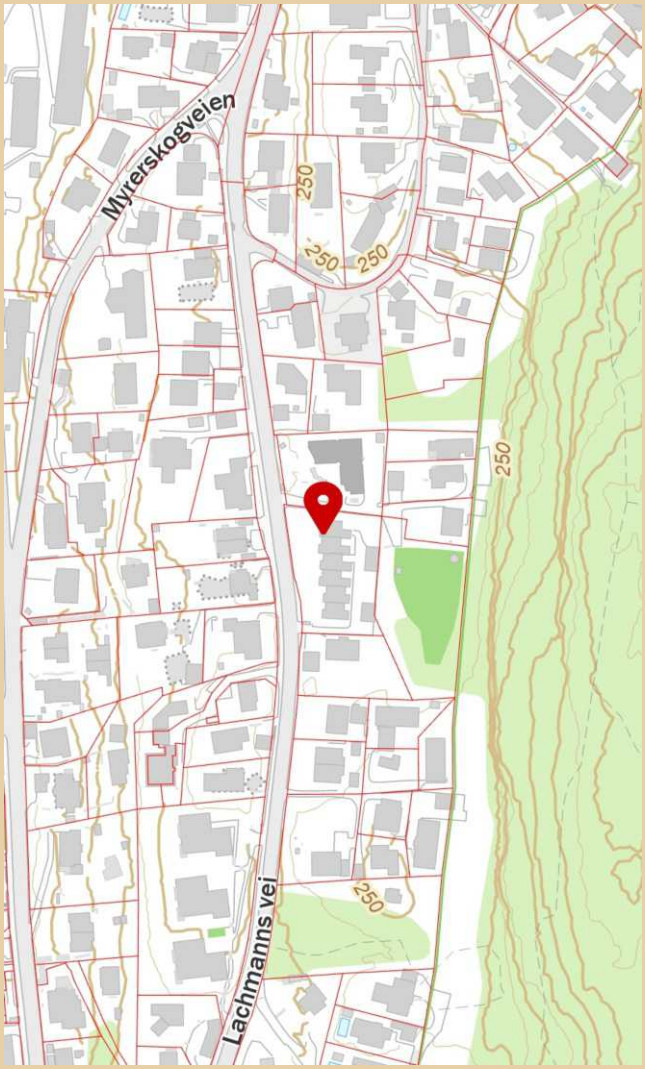
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

Lachmanns vei 39F

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 144 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	4 min 2.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 4.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heia Linje 56	1 min 0.1 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	14 min 1.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.3 km

BARNEHAGER

Gulldalen barnehage (1-5 år) 53 barn	0 min 0 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	10 min
Coop Prix Marsveien	15 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	21 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Rønningen folkehøyskole	8 min
Langsetløkka	11 min
Stadion Fysio/Treningssenter	22 min
EVO Frysja	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

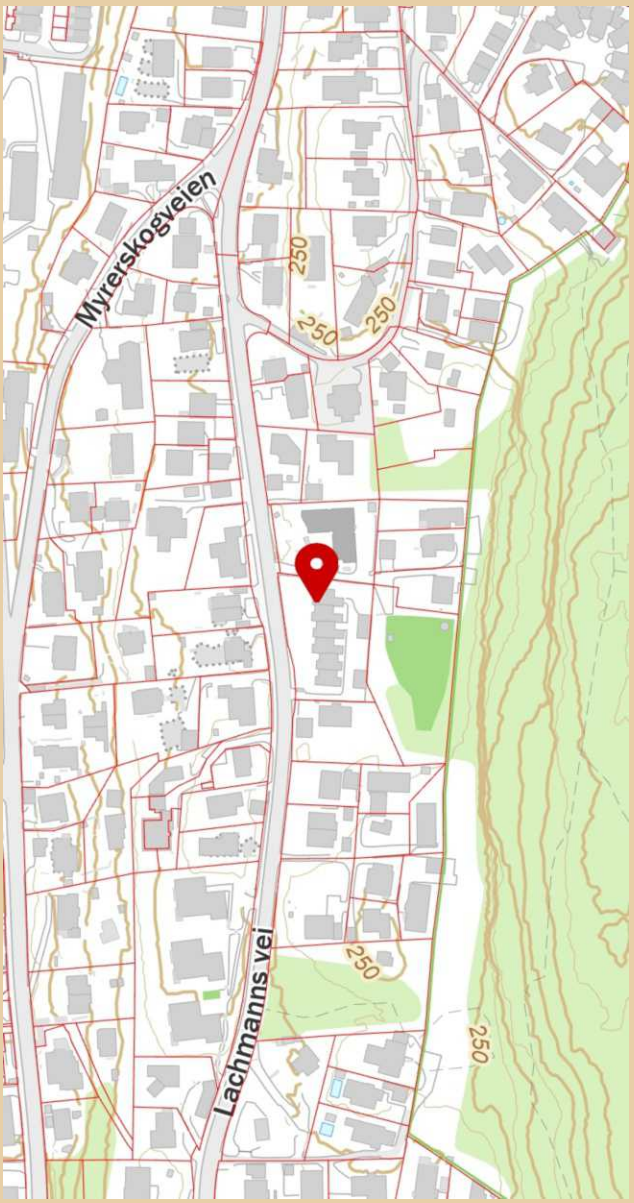
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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:
Lachmanns vei 39 F, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 448, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
