PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

VENÅSVEGEN 38

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattester

Arealbekreftelse

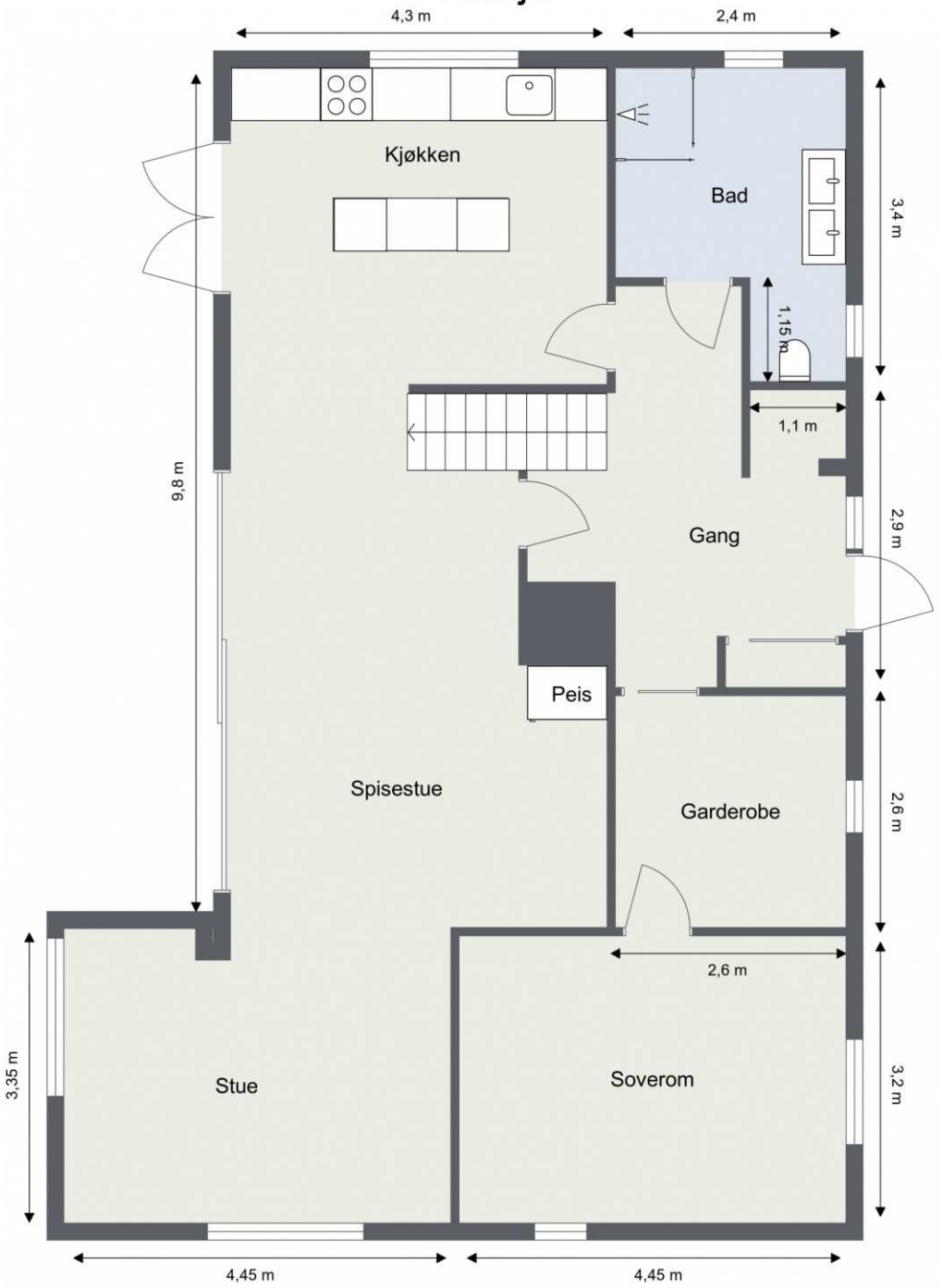
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Venåsvegen 38

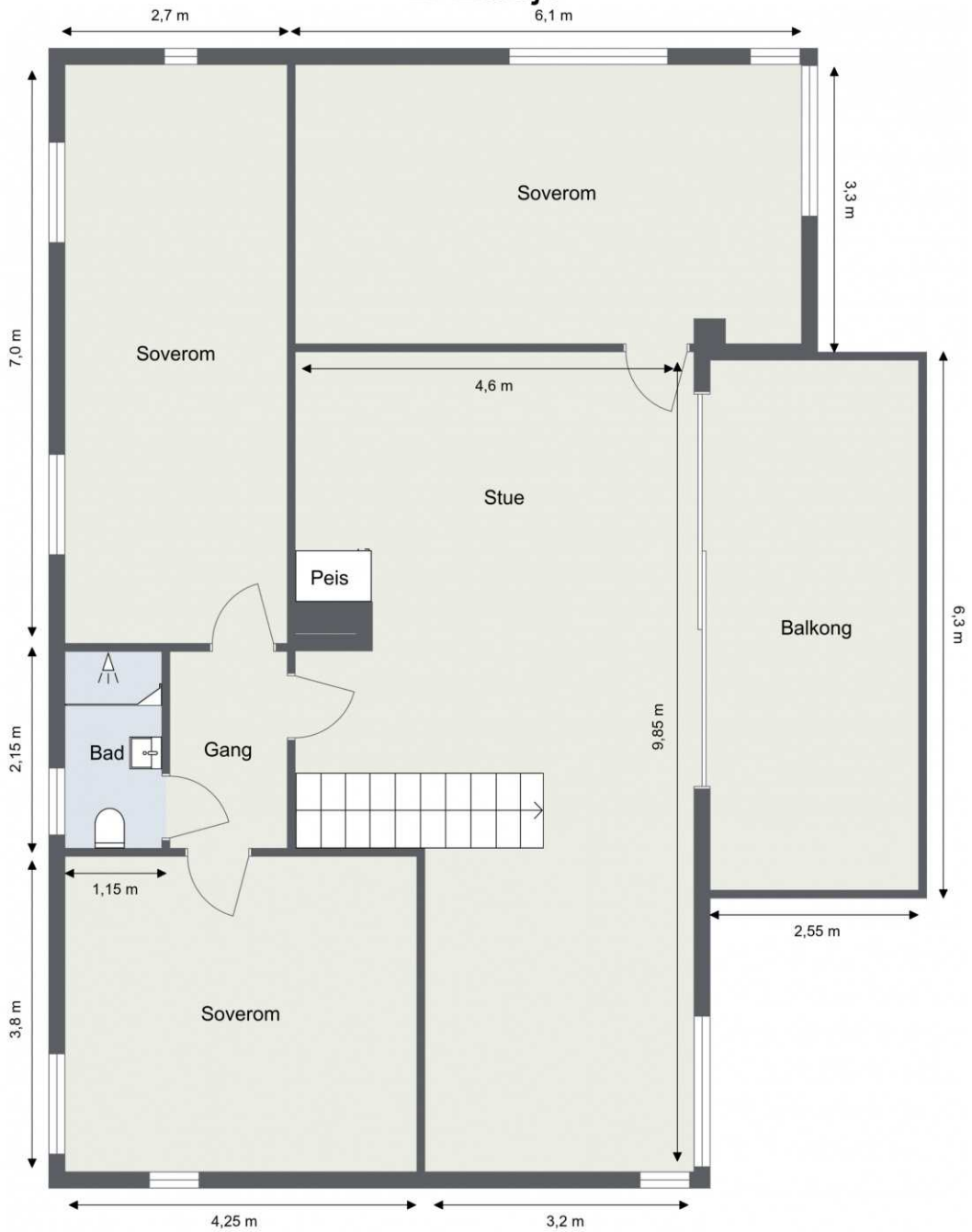
1. Etasje



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

Venåsvegen 38

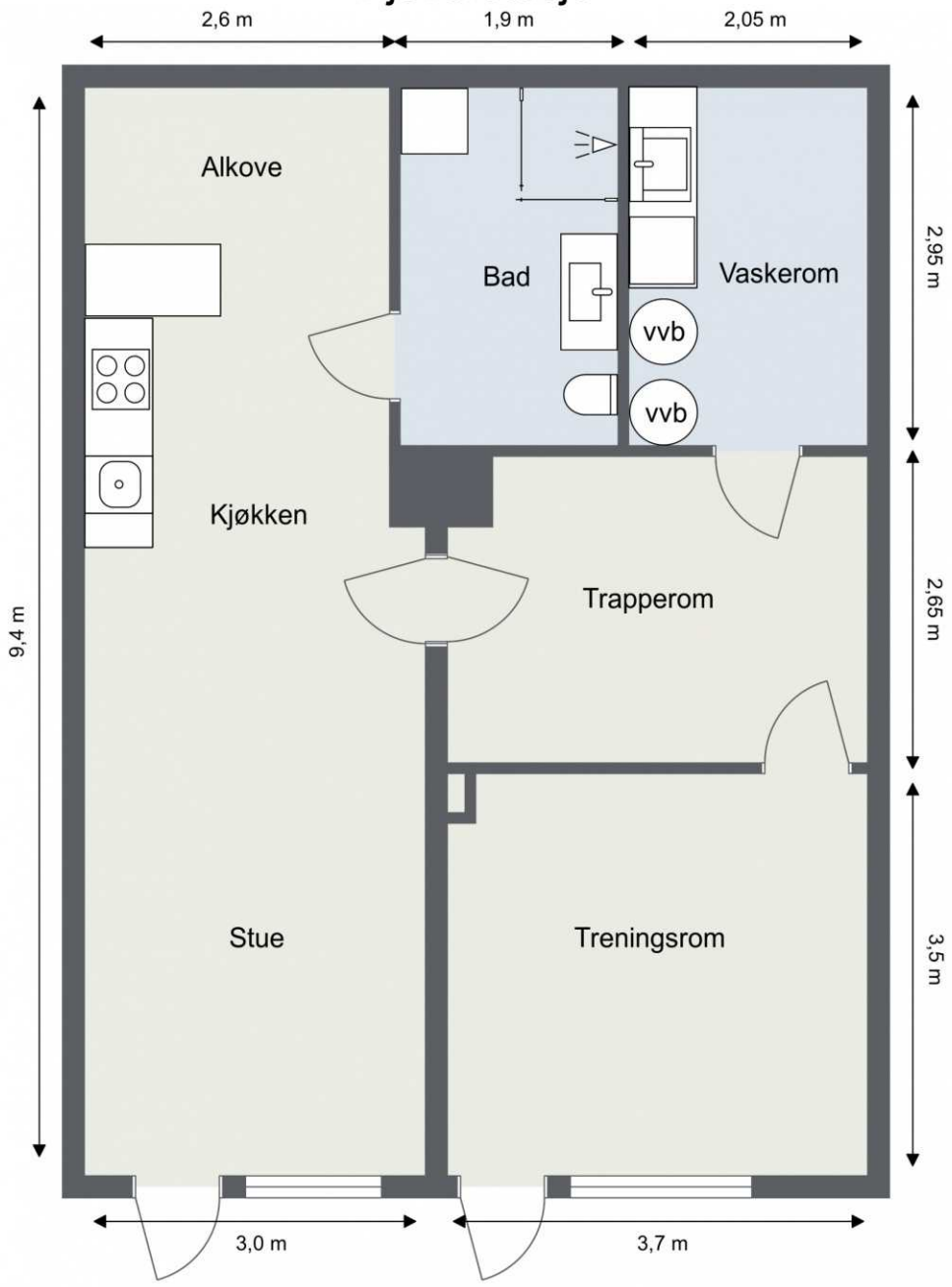
2. Etasje



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

Venåsvegen 38

Kjelleretasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Venåsvegen 38
0672 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 03/09/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:141, Bnr: 99
Hjemmelshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	968 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1964

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.09.2025.
Forutsetninger:	Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1964. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 60 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg.
Tilstede under befaringen:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:
Adkomst med asfaltert innkjørsel og gruset adkomstvei mot boligen.
Opparbeidet terrasseplatting på sørvest siden av boligen.
Trapp av tre mot boligen.
Platting av tre og takoverbygg med innfelt lys ved inngangen til boligen på østsiden.
Tomten er opparbeidet med plen, frukttrær og beplatning.
Frittstående boder.
Gåavstand til kollektiv transport og butikker.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 plan bygget etter forskrifter i byggeår 1964.
Boligen er utvidet og oppgradert etter byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmurer av pusset og malt betong.
Etasjeskillere av betong og tre.
Yttervegger av bindingsverk kledd med stående panel.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med betong takstein.
Kaldt loft med isolert etasjeskille.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal bruksslitasje ihht alder og godt vedlikeholdt.
Boligen er utvidet og oppgradert etter byggeår.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Røykvarslere og brannslukningsapparat i hver etasje.
Romhøyder:
1 etasje:
bad - 2.23 m.
Øvrige rom - 2.37 - 2.40 m.
2 etasje:
bad - 2.26 m.
øvrige rom - 2.36 - 2.38 m.
Kjelleretasje:
Alle rom - 2.04 - 2.09 m.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Kjelleretasjen hoveddel:
Vegger: slette, malte og tapetserte betong/mur og platevegger.
Tak: malte betonghimlinger.
Gulv: teppe i soverommet, 3- stavs parkett i trapperom
og fliser på vaskerommet.
Kjelleretasjen hybel:
Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av strukturpusset og malte betongvegger, samt panel av tre.
Tak: malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av laminatgulv.
1 etasje:
Vegger: fliser på badet.
overflater i stuen av slette, malte og strukturmalte vegger. Pusset brannmur.
Skyvedørsgarderobe i gangen og nisje vegg fôr garderobe i entré/trapperom.
Kjøkken: slette, malte og tapetserte overflater.
Gang: pusset brannmur, behandlede finerplater, slette, malte platevegger., samt i soverommet.
Tak: behandlet finerplater i trappeoppgang med innfelt downlights. Øvrige overflater av slette, malte platehimlinger med innfelt downlights på badet.
Gulv: fliser på badet og i gangen.
Øvrige overflater av laminatgulv.
2 etasje:
Vegger: fliser på badet. Brannmur og peis i stuen er forblendet med skiferstein.
Panel av mdf plater på et av soverommene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte platevegger.
Tak: slette, malte platehimlinger. Innfelt downlights på begge soverommene.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av tepper, 1 og 3 stavs parkett av eik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er i følge eiere, ikke søkt om bruksendring av kjelleretasjen/hybeldelen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge eiere:
2000-2001Utvider WC i 2. etg. Bygger dusj i samme rom.
2000-2001 Renoverer bad i 1. etg og slår sammen 2 rom slik at badet blir større
2001 Renoverer huset yttertak.
2006 Påbygg med 2 nye soverom - 50m2
2006 Snur trapp mellom 1 og 2 etasje 180 grader, og ny trapp tilsvarende mellom 1. etasje og kjeller
2006 Veranda i 2.etg bygges
2006 Nytt el-inntak med ny kabel fra stolpe og inn i hus, samt nytt sikringsskap
2006 Etablerer frittstående Carport
2006-2007 Gjør om garasje i huset kjeller til hobbyrom, med dør inn til husets kjeller
2012 Bygger om frittstående garasje til bod
2015 Vaskerom i kjeller etableres og nytt bad med dusj og wc etableres i kjeller
2016 Husets originale vinduer byttes
2016-2017 Varmerkabler for kjøkken og stue
2016-2017 Kjøkken flyttes fra 2. etg til 1. etg.
2016-2017 Vegg mellom tilbyggets ene soverom rives og stue etableres i 1.etg med utgang til hage
2016-2017 Dusj flyttes i bad 1. etg, og WC blir en del av badet. Gammel WC blir til garderrobe/skoplass med varmekabel
2017-2018 Renoverte "Trimrommet" i kjeller
2018 Ny utetrapp
2020 Platting/terrasse utenfor stua i 1. etg utvides
2020 Nytt gulv på badet i 1. etg, ny varmekabel, membran og fliser
2022 Bytte av VV-bereder
2022 Hybel etableres med kjøkken og utedør. Nytt gulv legges med varmekabler under parkett
2023 El-tilsyn

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	100			60	100	0
2 etasje	105			16	105	0
Kjelleretasje	65				65	0
Lagringsbod		23				
Redskapsbod		4				
SUM BYGNING	270	27		76	270	0
SUM BRA	297					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport ved bolig		30				

SUM BYGNING	
SUM BRA	30

BRA-i:

1 etasje: entre/trapperom, soverom, gang, bad og stue med åpent kjøkken.
2 etasje: bad, stue og 2 stk soverom.
Kjelleretasjen: trapperom, soverom/treningsrom og vaskerom.
Hybeldel: bad og stue med åpent kjøkken.

BRA-e:

Frittstående utvendig boder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter.
For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter.
Dette er ikke kontrollert.

GARASJE / UTHUS:



Carport ved boligen.
Støpt betongsåle og grunnmurer av pusset lettklinkerstein.
Vegger av bindingsverk.
Sal takonstruksjon av W - takstoler, tekket med betong takstein.



Lagrings bod:
Originalt garasje som er ombygget til bod.
Såle, vegger og tak av betong.
Pulttak tekket med papp.
Innvendige er deler av veggene og taket kledd med plater.
Det er innlagt strøm.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

03/09/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Malt betongmur og drenering fra ca 2006 og byggeår.

Merknader: Ingen synlig fuktsikring på grunnmuren.
Utslagsvann fra nedløp, ledes bort fra boligen.
Drenering med synllig grunnmursplast ved sørøstveggen fra ca 2006.
Deler av drenering fra byggeår.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Nyere vegger og kledning ved tillbygg.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter.
Ytterveggene er kledd utvendig med stående panel av tre.
Kledningen fremstår i god stand.
Det er registrert etablert lufting bak deler av kledningen.



Merknader: Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Deler av dampsperre, isolasjon og vindsperre er fra byggeåret og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen. Se bilde over.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdører av tre med utvendige alubeslag.
2-lag pressglass og datostemplet 2016.
Ytterdør i 1 og kjeller etasje av massiv tre med slette fronter og glassfelt.
Glassfeltene har 2 og 3- lag pressglass og er datostemplet 2016.
Ytterdør av tre med slette fronter ved hoveddel i kjelleretasjen. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Alle vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak konstruksjon av tre med sperrer.
Undertak av rupanel.
Kaldt uisolert loft, med antatt lufting over tak.
Taket er tekket med betongtakstein.

Merknader: Taket er tekket i 2001 med oppgradering av undertaket, ny papp og takstein.
Kun besiktiget pga manglende forsvarlig fremkommelighet.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ca 2001.

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak av rupanel og underlagspapp.
Takrenner, nedløpsrør av metall.

Merknader: Taket er kun visuelt kontrollert fra bakkeplan pga manglende forsvarlig fremkommelighet.
Undertaket er visuelt kontrollert fra loftet.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket. Antatt over tak.

Uinnredet kald loft med tilgang fra loftsluke ved gang i 2 etasje.
Lys og stikkontakt.
Det er lagt gulvbord og plater på ca 15 kvm.
Det er lufteventiler i hver gavlvegg.



Merknader: Bjelkelaget/etasjeskille er isolert etter byggeår.
Det er stikkmålt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.

6. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasseplatting på 43 m².
Bjelkelag av tre med terrassebord er lagt på antatt komprimert terreng.

Balkong på 16 m² med utgang fra stuen i 2 etasje.
Utkraget trekonstruksjon.
Balkongen er festet til ytterveggen og til dragere med søyler ned til terreng.
Terrasssebord på gulvet.
Rekkverk av tre med vertikale spiler.
Doble stikkontakter ved yttervegger.
Terrasseplatting av tre med terrassebord på 17 m² med trapper ved inngangen til boligen.



Merknader: Trapper ved utvendig areal mangler rekkverk på begge sider iht dagens forskrifter og krav.
Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 89 cm.
Iht TEK17, skal minimumshøyden være 1.0 meter. Det er ikke krav til utbedring.

7. Våtrom

7.1 Bad kjelleretasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Sensorvifte med avtrekk i kanal gjennom bakenliggende vaskerom og ut i friluft.

Merknader: Bad fra 2015.
Badet fremstår uten behov for strakstiltak.
Mindre sprekker i silkonfuger og avskalling av fliser i dusjsonen.
Ikke kontrollert bak vaskemaskin/tørketrommel.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.



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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Nedsenket gulv på minimum 10 mm iht dagens forskrifter og normer.
Nedsenket gulv er flislagt med 50 mm x 50 mm fliser.

Merknader: Mangelfullt fuget ved nedsenket gulv.
Hakk i flis ved overgang til dusjsonen.
Ikke kontrollert under vaskemaskin/tørketrommel.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.




Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader:
Ukjent membranløsning, antatt benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Ikke registrert mansjetter i rørgjennomføringer.
Antatt slukmansjett ligger over klemringen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.2 Vaskerom kjelleretasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Slette, malte overflater.
Sokkelfliser opp mot alle vegger.
Stålvask med 1-greps blandebatteri.
Fukt og tidsstyrt avtrekksvifte. Se bilder.
Opplegg for vaskemaskin.




Merknader: Vaskerom fra 2015.
Fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



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

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Ikke kontrollert under vaskemaskin/tørketrommel.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjelpesluk av plast.



Merknader: Ukjent membranløsning, antatt benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt vaskerommet.
Dette uten å finne forhøyede verdier
Manglende mansjetter i rørgjennomføring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.3 Bad 1 etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Heldekkende servanter med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med 2 stk skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Innfelt speil.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.

Merknader: Badet er oppgradert i 2016 og 2020.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
Hull i fliser etter tidligere oppheng tettet med fuge.
Mindre sprekker i mørtelfuger.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

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




Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Opphevet gulv på 60 mm i dusjsonen med 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Det er målt svakt fall til hovedsluket.
Iht dagens forskrifter og normer skal det være minimum fall på 1:100 på hele våtroms gulvet.
Tilfredsstillende fall i dusjsonen.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016 og 2020.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.




Hovedsluk av plast med synlig antatt banemembran under klemringen.
Hjelpesluk/veggsluk av plast i dusjsonen.

Merknader: Det er benyttet smøremembran i 2020.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegg til våtsone er av mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene, ved tilstøtende vegg, samt i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke registrert mansjetter i rørgjennomføringer.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.4 Bad 2 etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

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



Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med en skapdør av slette fronter.
Overskap med speildør.
Dusjsonen er adskilt med skillevegg og skyvbar dør av glass.
Dusj med 2-greps blandebatteri.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Badet er fra ca 2000 og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Det ble etablert dusj i ca 2000.
Vindu er flyttet etter byggeår.
Sprekker i flis og hull etter antatt tidligere oppheng.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv



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

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Det er registrert sprekker i fliser.
Det er registrert hullyd i fliser ved terskelen.
Det er registrert tilløp til muggvest på silikonfuger i dusjsonen.
Det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fuger ved befaringen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk





Membranen er fra ca 2000.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se bilde.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran bak klemringen.

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken kjelleretasje

TG 1 8.1 Kjøkken kjelleretasje

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2022.

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

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

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

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

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

IKEA hybel kjøkken med benkeskap.
Slette fronter og laminert benkeplate.
Stålvask med 1- greps blandebatteri.
Integrert platetopp med komfyrvakt og ovn.
Metallplater er montert bak vask og platetoppen.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.

8.2 Kjøkken 1 etasje

TG 1 8.2 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2016.

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

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

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

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

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

Kjøkken fra Boform og Ikea med benk og kjøkkenøy.
Kjøkkenøyen har integrert ovn, skuffer og skapseksjoner.
Laminerte benkeplater.
Integrert platetopp/ovn og oppvaskmaskin.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen.
Stålvask med 1-greps blandebatteri og uttrekkbar spyler.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.



Merknader: Kjøkken ble flyttet fra 2 til 1 etasje i 2016.
Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrifter og krav.
Kravet kom i 2018.

9. Rom under terreng

9.1 Delvis kjelleretasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger av betong og enkelte skillevegger av bindingsverk.
Enkelte av veggene er påført etter byggeår.
Det er etablert lydvegg mellom trapperom og treningsrom.
Det er montert lyddør mellom hoveddel og hybel.
Innerdører av tre med slette fronter.

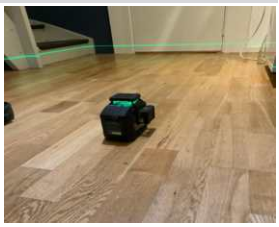
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er generelt enkelte sprekker i plateskjøter i boligen.
Enkelte av dørene i boligen subber mot terskel/karm og bør justeres.
Det er ikke tilstrekkelig med frisklufttilførsel i kjelleretasjen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate



Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt betongsåle i kjelleretasje.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i alle etasjer og funnet avvik oppimot 30 mm i kjelleretasjen.
Det er målt avvik oppimot 12 og 20 mm i henholdsvis 1 og 2 etasje.
Trapper av tre i boligen med tette stusstrinn.

Merknader: Manglende rekkverk ved trappene, enkelte steder.
Iht dagens forskrifter og krav skal det være rekkverk/håndløper på begge sider av trapper.
Etasjeskille: avvik på oppimot 30 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er registrert noe knirk i gulvene ved deler av boligen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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





Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen.
Det er boret hull og fuktkontrollert ved påforet vegg under terreng.

Merknader: Det er ikke registrert veggventiler i alle rom. Dette anbefales etablert.
Det er boret hull og fuktkontrollert ved påforet vegg og grunnmur under terreng.
Det er påvist forhøyede verdier ved grunnmur, ikke på utforet vegg.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000, 2016, 2022 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.



Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannledninger av rustfri stål og rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Soilrør av støpejern fra antatt byggeår er registrert på loftet.
Hovedstoppekranen er plassert i treningsrommet i kjelleretasjen.

Merknader: Manglende spalte fra innebygget sisterne og fra fordelerskapet i 1 etasje.
Det er registrert spalte fra innebygget sisterne og fordelerskap i vaskerom og bad i kjelleretasjen.
Det anbefales etablert luke til fordelerskapet i 1 etasje.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner er vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Avløpsrør/soilrør av støpejern har en anbefalt brukstid på 50 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberedere til boligen og til hybeldelen på henholdsvis 190 og 113 liter er plassert ved vaskerommet i kjelleretasjen.

Merknader: Berederene er plassert i rom med sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Oppvarming i boligen:
1 etasje: varmekabler og folie med termostater på bad, kjøkken, stue og gangen.
Vedovn i stuen.
2 etasje: varmekabler med termostat i badegulvet, peis i stuen.
Kjelleretasjen: varmekabler med termostater i hele hybelen, treningsrom og vaskerom.
Øvrige rom i boligen oppvarmes med elektriske panelovner.

Merknader: 2 - løps teglsteinspipe i boligen.
Det anbefales kontroll av ildsted og pipeløp, minst hvert 4 år.
Det er etablert kurs for eventuell varmepumpe i boligen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i 2015 og ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Primært naturlig ventilasjon i boligen.
Friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på enkelte av vinduene.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen på kjøkkenet i 1 etasje.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet i kjelleretasjen.
Naturlig oppdriftsventilasjon og elektriske vifter på våtrom.
Mekanisk vifte på bad og vaskerom i kjelleretasjen.
Avtrekksviftene er fuktstyrte for alle våtrom.

Merknader: Generelt ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel i boligen iht dagens forskrifter og krav.
Det anbefales etblert flere veggventiler.
Avtrekks ventilasjon på våtrom i 2 etasje og kjøkken i kjelleretasjen tilfredstiller ikke dagens forskrifter og krav.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023.

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved gangen i 2 etasje.
Hovedsikring på 63 ampere og 25 stk kurser.



Overspenningsvern.
Sikringsskap med automatsikringer i hybelen. Se bilde.
Hovedsikring på og 6 stk kurser.
Egen måler.

Merknader: Varmekabel, montert taklys og stikkontakter ved treningsrom i kjelleretasjen er utført som egeninnsats av eier i 2017/2018.
Klargjort for varmepumpe i kjeller med rørgjennomgang i vegg for tilkobling til utedel.
Det er fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer for øvrig elektrisk utført arbeid i boligen.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering ved deler av boligen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen ved deler av boligen har passert antatt levetid. Ingen synlig fuktsikring på deler av grunnmuren.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt hele huset.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning ved deler av boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav. Manglende rekkverk på begge sider ved trapp iht dagens forskrifter og krav.
7.1.3	Bad kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon. Ukjent membranløsning. Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.
7.2.3	Vaskerom kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon. Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.
7.3.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall på gulvet iht dagens forskrifter og normer.
7.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon. Manglende mansjetter i rørgjennomføringer.
7.4.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	Sprekker i fliser. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
7.4.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	Sprekker i fliser. Flisene har passert over halvprten av antatt levetid.
7.4.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert antatt levetid. Manglende dokumentasjon. Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.
9.1.1	Delvis kjelleretasje Veggenes og himlingens overflater
	Ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen.
9.1.2	Delvis kjelleretasje Gulvets overflate
	Manglende rekkverk ved trapper. Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.3	Delvis kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel ihht dagens forskrifter. Forhøyede fuktverdier i grunnmur under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte fra innebygget sisterne og fordelerskap i 1 etasje. Manglende dokumentasjon. Soilrør av støpejern har passert anbefalt brukstid.
10.5	Ventilasjon
	Avtrekks ventilasjon på kjøkken i kjelleretasjen og våtrom i 2 etasje tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter. Friskluftstilførsel generelt i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250204

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magne Dahlberg	Trine Lise Knutsen

Gateadresse
Venåsvegen 38

Poststed	Postnr
OSLO	0672

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 21725126

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: 183250204

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De 3 badene er laget av faglærte over tid fra blant annet Janken Fensholt (membran/flis), Ebbe Primdahl (membran/flis), Tore Sandell (membran/flis), Robert Fosseid (rør), Espen Holum (rør) og Håkon Veisten (bygg).

Arbeid utført av: Flere firmaer har vært involverte

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De 3 badene har membran, og sluk oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er byggemeldt endringer i 2007 og 2017

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert fukt i husets nordlige hjørne i underetasje. Antas som følge av feilmontert lydabsorbent på yttervegg som også har medført kondens. Det er ikke observert fuktighet siden absobent ble fjernet fra hjørne i ca 2020. Ingen andre fuktproblemer er registrert.

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

Beskrivelse: I frittstående utebod var det noe råteskade i vindski, og det ble funnet maur. Taket ble rehabilitert og utbedret, og ingen maur er observert etter dette.

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: El-anlegget er over tid bygget av faglærte fra blant annet Egil Knudsen AS (elektriker-tjenester), Oslo Electro Company AS (Bjørn Knutsen), EFA elektro AS, Elektriker gruppen AS og Norsk el-entreprenører (elektriker-tjenester).

Arbeid utført av: Flere firmaer involvert

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn av Elvia AS i 2023

Document reference: 183250204

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Rom i kjeller mot nord er renovert av eier. Dette inkluderer isolasjon av innervegg, varmekabel i gulv, støping av gulv, taklys og stikk langs vegg/gulv

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er etablert hybelleilighet i underetasje som leies ut til en beboer.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje i kjeller ble sanert i 2006, og bygget om til hobbyrom. Byggemeldt i 2007

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i 2005/2006 som en del del av større ombygging inkludert fasadeendringer.

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

Document reference: 183250204

Tilleggskommentar

Nytt el-anlegg fra 2006 med ny inntakskabel og sikringsskap (automatsikringer), og huset har dermed oppgrader alt av el-anlegg siden 2006. Hybelleilighet har egen el-måler, men får eltilførsel fra husets sikringsskap. Huset ble utviet med 50m2 fordel på 2 etasjer i 2006 og ny frittstående Carport ble oppført samtidig som garasje i kjeller ble sanert. Frittstående garasje fra huset byggår (1964) ble i 2014 renovert slik at denne nå er en frittstående bod. Vindski/tak av bod ble renovert i 2018 pga skade på vindski. Alle vinduer er byttet i 2016. Det er over tid etterisolert med glavamatter på loftet.

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: 183250204

E-Signing validated

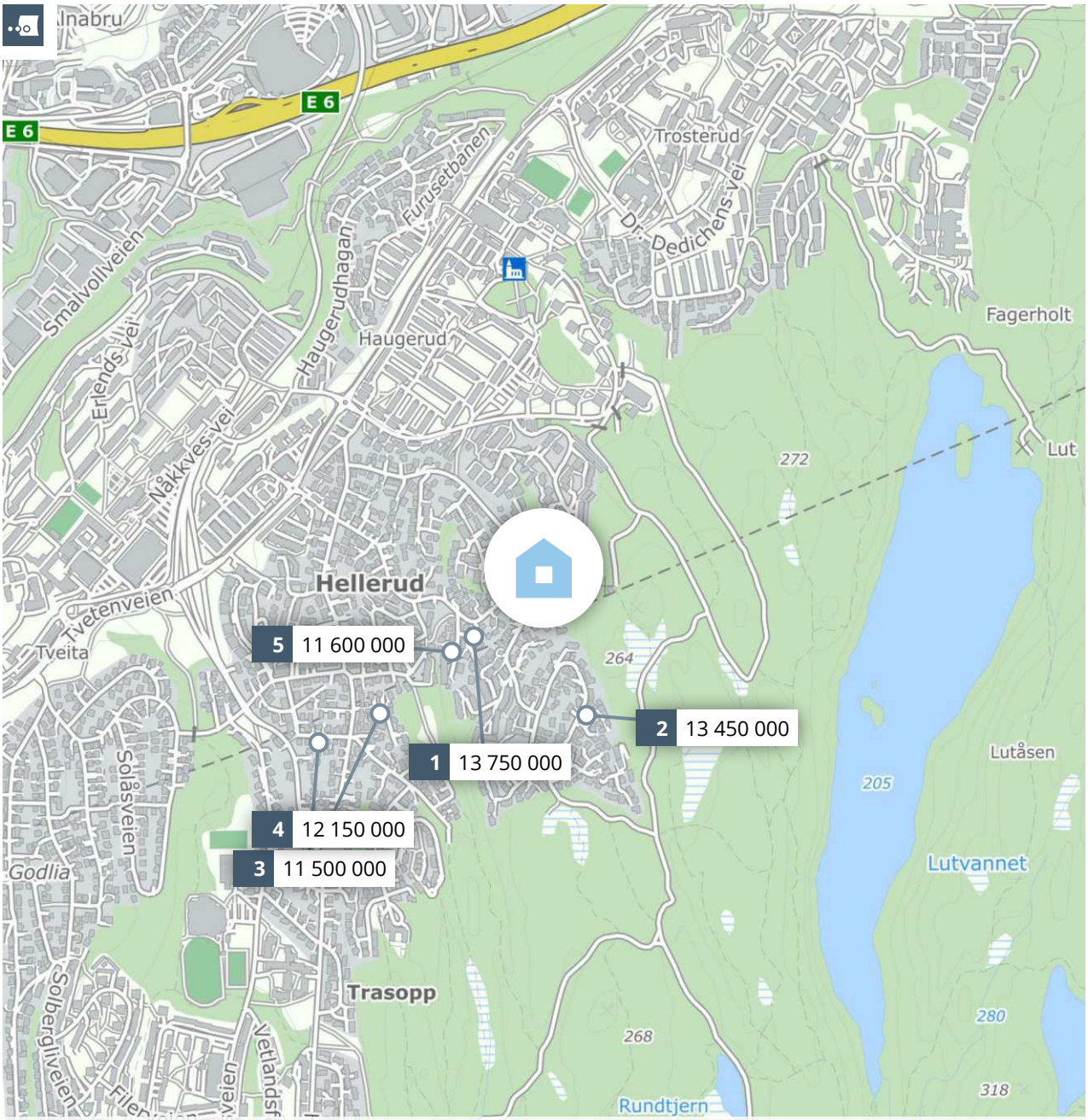
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Dahlberg	156850104c1f8d00d0f995e68dae5e40a45b736b	05.09.2025 08:53:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Lise Knutsen	3f7fbaeb763702b0de929bc3e99a55f4c008bb76	05.09.2025 08:57:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250204

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

VENÅSVEGEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 05.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Venåsvegen 38, 0672 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 141 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LARSBRÅTEN

Verdivurdert til

12 800 000

-	12 800 000	47 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	270 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	968 m²
Byggeår	1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerud terrasse 4 179 m² 2003 728 m² 4 sov	09.05.2023	11 900 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**76 816**
2	Stormyrveien 11 A 250 m² 1986 425 m² 5 sov	14.08.2025	13 800 000	**13 450 000**	0	13 450 000	**53 800**
3	Trolldalsveien 7 A 196 m² 1979 438 m² 4 sov	25.01.2025	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 673**
4	Hellerudveien 48 261 m² 1965 1 071 m² 4 sov	16.06.2025	10 500 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**46 552**
5	Hellerud terrasse 3 B 264 m² 1983 719 m² 3 sov	26.11.2024	10 800 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**43 939**

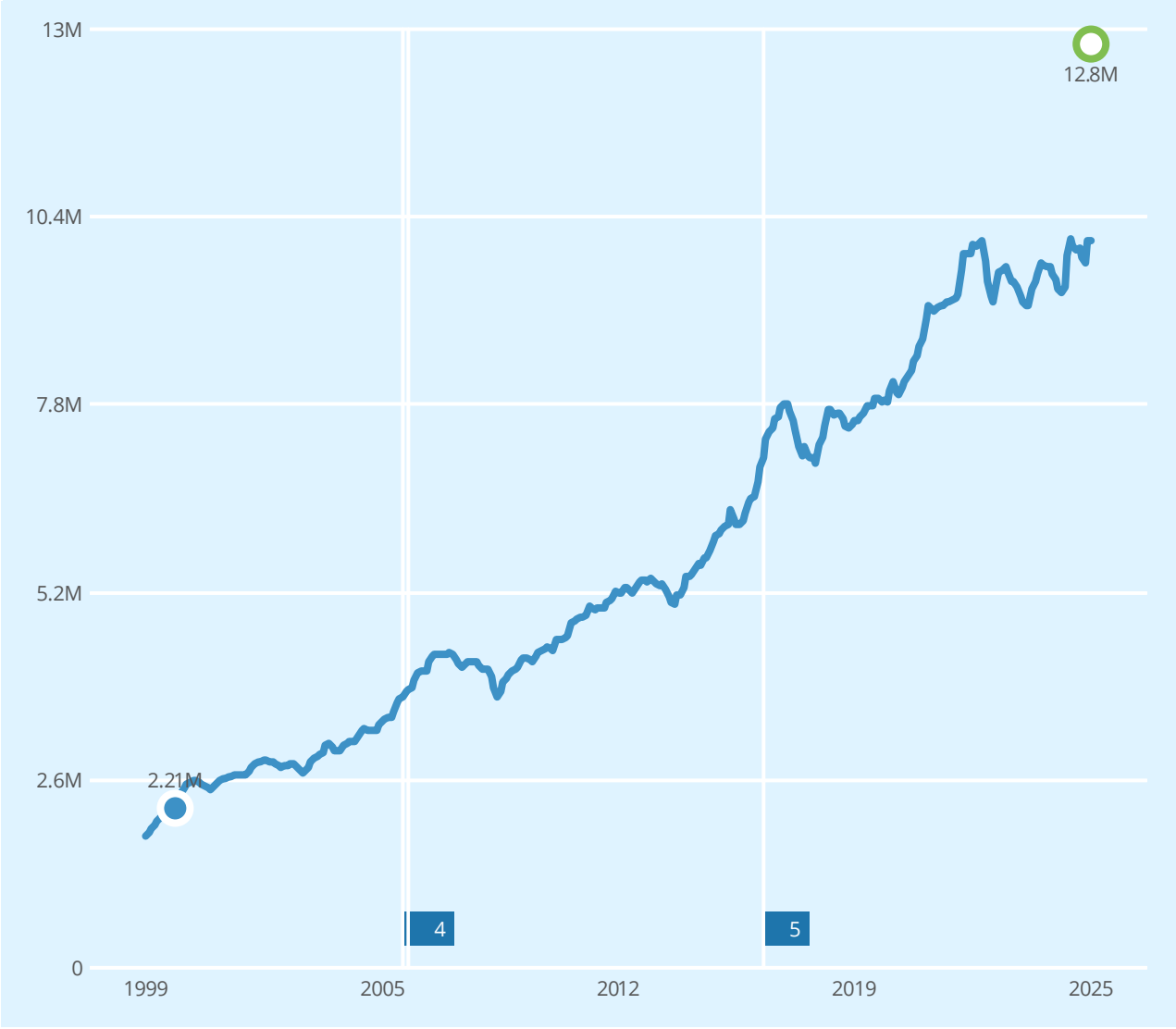
Arkitekttegnet, stilren og familievennlig enebolig på 270m² med hybel. Skjermet hage og markterrasse. Dobbel carport m.m

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Garasje, anneks
5 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.1999		16.11.1999	-	2 210 000	-	2 210 000	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 672 OSLO nå

5
eneboliger til salgs

16.1M
15.7M
15.3M
14 848 000 Prisantydning i snitt
14.5M
14.1M
13.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Eneboliger solgt i 672 OSLO siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

12.0M
11.7M
11 646 000 Salgspris i snitt
11 433 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

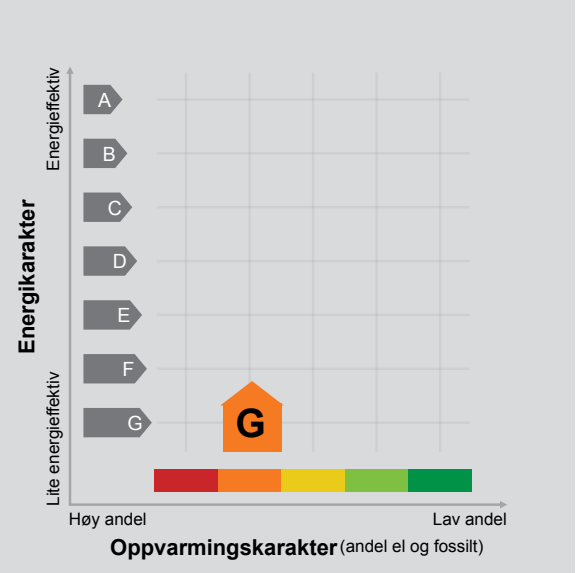
65 925 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

47 683 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

47 407 Venåsvegen 38 Totalpris 12 800 000

ENERGIATTEST

Adresse	Venåsvegen 38
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81299811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163852
Dato	03.09.2025



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.

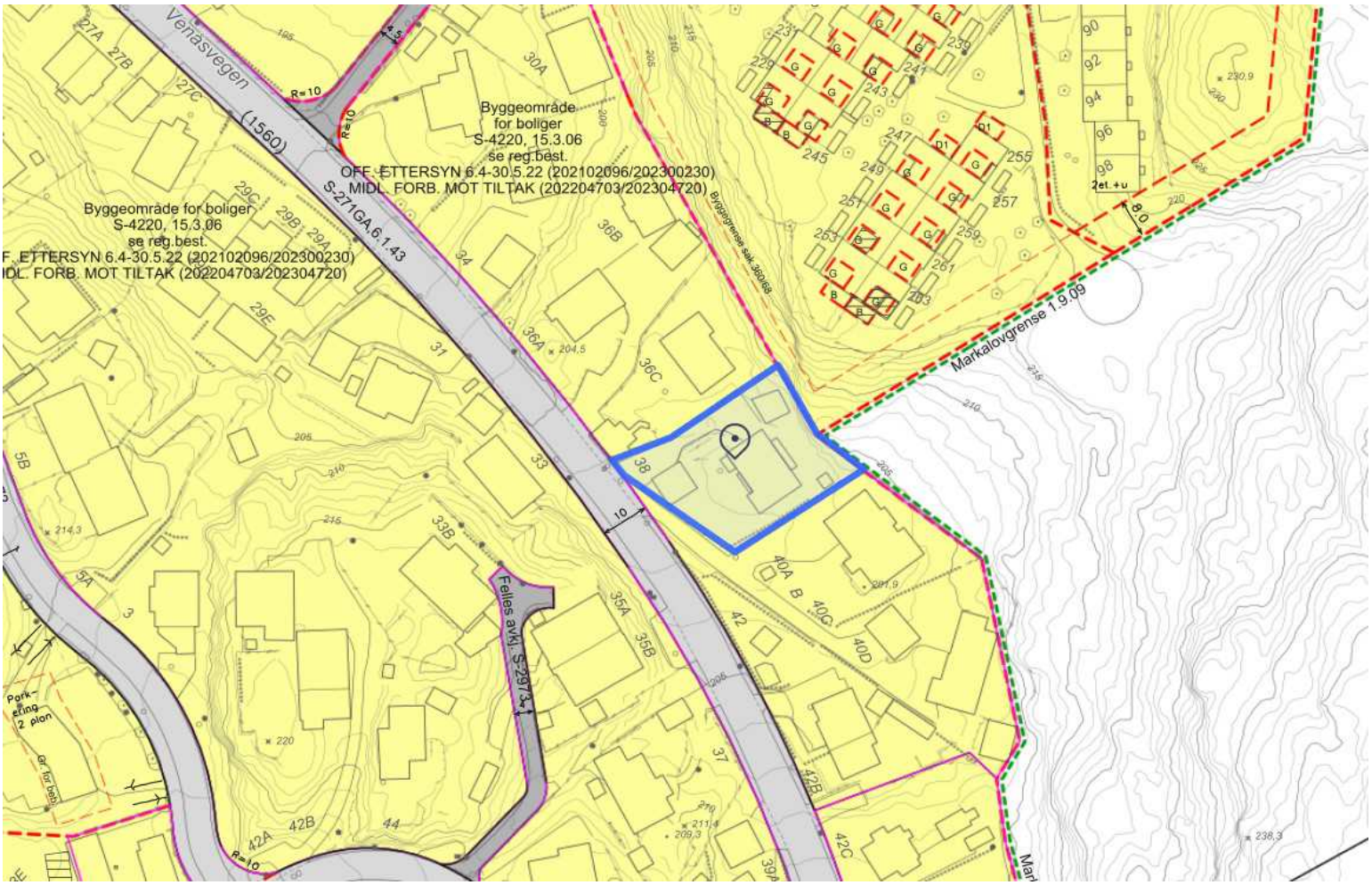
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Venåsvegen
(1560)
R=10
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
F. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
IDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-271GA 6.1.43
Byggegrense sak 360/68
Markalovgrense 1.9.09
2et. + u
8.0
10
Felles avkj. S-297/3
Park-
ering
2 plon
Gr. for bebg.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GRO HOVDA SIV ARK MNAL
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 07.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201516651-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kjell Henning Thon | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	MAGNE DAHLBERG	Adresse:	VENÅSVEGEN 38, 0672 OSLO
Søker:	GRO HOVDA SIV ARK MNAL	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Venåsvegen 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 03.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201516651			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 01	05.10.2015	1/12
Plan kjeller	A 04	05.10.2015	1/17
Plan 1 etasje	A 02	05.10.2015	1/18
Plan 2 etasje	A 03	05.10.2015	1/19
Snitt	A 05	25.01.2017	5/6
Fasade sørvest	A 06	25.01.2017	5/7
Fasade nordøst	A 07	25.01.2017	5/8
Fasade nordvest og sørøst	A 08	25.01.2017	5/9

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2017 av:

Kjell Henning Thon - saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
Magne Dahlberg, Venåsvegen 38, 0672 OSLO, magnedah@getmail.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth
Møllerveien 2
0182 OSLO

01 [illegible] 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505484-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg	Adresse:	Venåsvegen 38, 0672 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

RAMMETILLATELSE - VENÅSVEGEN 38

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

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg, ny veranda og fasadeendring av eksisterende enebolig. Nytt bruksareal oppgis til 90 m², totalt BRA 285 m². Nytt bebygd areal 50 m², totalt BYA 175 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 27.06.2005, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av tilbygg i 2.etg og kjeller. Mot vest oppføres ny veranda i 2.etg med direkte adkomst fra 2.etasje til terreng. Videre skal det foretas fasadeendringer av eksisterende bolig. Nettotomt oppgis til 930 m^2. Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal = netto tomt 968 m^2. Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket oppgis til BYA= 22,5 % medregnet ny og eksisterende bebyggelse.

Spesielle forhold:
Tiltaket omfatter tilbygg til enebolig og oppføring av carport. Carporten er innsendt som egen byggesak jf vårt saksnr 200505486.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser og retningslinjer, vedtatt av bystyret 25.06.1997, med endringer av §4, vedtatt 13.06.01 og §11, vedtatt 30.06.03, samt midlertidige retningslinjer for praktisering av reg.bestemmelsene i småhusplanen (S-3591), gjeldende fra 13.05.03 inntil revidert småhusplan er vedtatt. Tillatt bebygd areal er inntil 24% BYA.

Byggetomten:
Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk på Haugerud i bydel Alna og ligger i en gate som preges av forholdsvis ulik bebyggelse. Tomten er skrånende mot sydvest med tilhørende adkomst fra Venåsvegen. Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av en enebolig oppført med 2 etasjer og kjeller samt frittstående garasje.

Estetiske krav:
Tilbygget og verandaen er tilpasset husets opprinnelige utforming og faller fint sammen med eksisterende bebyggelse og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, slik loven krever. Slik huset står i dag er det like mye et trehus som et murhus. Tilbygget får fasader kledd med stående panel. Lovfestede estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering. Plan- og bygningsloven samt reguleringsplanens krav til estetikk og tilpasning anses ivaretatt; jf PBL § 74.2 og reguleringsbestemmelsenes § 3.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det området eiendommen er en del av, reguleres av småhusplanen. Etaten vurderer at omsøkte tiltak er holdt i samme stil som den øvrige bebyggelsen og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstiller krav stilt i reguleringsbestemmelser m.h.t estetikk og tilpasning til omgivelser og krav stilt i den samlede plan- og bygningslov.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

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

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 06 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200505484-6 Saksbeh: Inger Jul-Hansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg	Adresse:	Venåsvegen 38, 0672 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

IGANGSETTINGSTILLATELSE - VENÅSVEGEN 38

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.03.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 01.07.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av tilbygg, ny veranda og fasadeendring av eksisterende enebolig. Nytt bruksareal oppgis til 90 m², totalt BRA 285 m². Nytt bebygd areal 50 m², totalt BYA 175 m².

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
967620386 Arild Høibraaten	Ansvarlig utførende for fundamentering og bygging i tre - tilbygg bolig i 2.etg, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for utføring av fundamentering og bygging i tre - tilbygg bolig i 2.etg, tiltaksklasse 1

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 27.03.06 er godkjent.

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Sindre Samsing
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth
postboks 5866 Majorstua
0308 OSLO

Dato: 31 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505484-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg	Adresse:	Venåsvegen 38, 0672 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth	Adresse:	postboks 5866 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - VENÅSVEGEN 38

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
for For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til: Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg, Venåsvegen 38, 0672, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 07 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505486-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg	Adresse:	Venåsvegen 38, 0672 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Carport	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VENÅSVEGEN 38

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende carport. Nytt bruksareal oppgis til BRA 35 m², og nytt bebygd areal BYA 36 m².

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 10,0 m fra midt regulert Venåsvegen.

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av ny frittliggende carport. Nettotomt oppgis til 930 m^2. Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal = netto tomt 968 m^2. Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket oppgis til BYA= 22,5 % medregnet ny og eksisterende bebyggelse.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser og retningslinjer, vedtatt av bystyret 25.06.1997, med endringer av §4, vedtatt 13.06.01 og §11, vedtatt 30.06.03. Tillatt bebygd areal er inntil 24% BYA.

Byggetomten:
Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk på Haugerud i bydel Alna og ligger i en gate som preges av forholdsvis ulik bebyggelse. Tomten er svakt skrånende med tilhørende adkomst fra Venåsvegen. Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av en enebolig oppført med 2 etasjer og kjeller samt frittstående garasje. Carporten plasseres vest på tomta mot Venåsvegen.

Estetiske krav:
Carporten er tilpasset husets opprinnelige utforming og faller fint sammen med eksisterende bebyggelse og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, slik loven krever. Lovfestede estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering. Plan- og bygningsloven samt reguleringsplanens krav til estetikk og tilpasning anses ivaretatt; jf PBL § 74.2 og reguleringsbestemmelsenes § 3.

Beliggenhet og høydeplassering:
Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

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

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.

- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

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

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

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 10,0m fra midt regulert Venåsvegen.
Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstiller krav stilt i reguleringsbestemmelser m.h.t estetikk og tilpasning til omgivelser og krav stilt i den samlede plan- og bygningslov.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

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

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Revidert utsnitt av reguleringskart i sort/hvitt må innsendes

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 07 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505486-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg	Adresse:	Venåsvegen 38, 0672 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Carport	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - VENÅSVEGEN 38

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 20.03.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 07.09.05 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:
Revidert utsnitt av reguleringskart er godkjent.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av frittliggende carport. Nytt bruksareal oppgis til BRA 35 m², og nytt bebygd areal BYA 36 m².

Godkjenninger:

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	31.08.2005	13/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
967620386 Arild Høibraaten	Ansvarlig utførende for graving og terrengarbeider for tilbygg og bolig samt ny carport, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for utføring av graving og terrengarbeider for tilbygg og bolig samt ny carport, tiltaksklasse 1
981548299 Romerike Byggteknikk AS	Ansvarlig utførende for fundamentering og bygging i tre, tilbygg og bolig og ny carport, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for utføring av fundamentering og bygging i tre, tilbygg og bolig og ny carport, tiltaksklasse 1
972419761 Oslo Oppmåling AS	Ansvarlig for oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3 Ansvarlig kontrollerende for oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3 Ansvarlig utførende for plassering, utstikking av tiltak, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av plassering, utstikking av tiltak, tiltaksklasse 2
980405664 Vulkan Arkitekter AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl 1 Ansvarlig for arkitektur og bygningsfysisk prosjektering av carport, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for arkitektur og bygningsfysisk prosjektering av carport, tiltaksklasse 1

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

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

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan datert 27.03.06 er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth
postboks 5866 Majorstua
0308 OSLO

Dato: 31 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505486-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VENÅSVEGEN 38	Eiendom:	141/99/0/0
Tiltakshaver:	Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg	Adresse:	Venåsvegen 38, 0672 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter AS v/ Ingerid Helseth	Adresse:	postboks 5866 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Carport	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VENÅSVEGEN 38

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

for Lisbeth Nordli
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til: Trine Lise Knutsen og Magne Dahlberg, Venåsvegen 38, 0672, OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 141/ av 50. Venåsveien 38.	Journalnr. 64/1957	Tegn. nr. 1-
Arbeidets art Enebolig m/ garasje.	Innlevert 20.6.64	
Bygningens art		
Byggherre Ottar K.Wiik, Bjerrgaardsgt. 31. 41.60.74.		
Byggemelder " " " " "		

Dato 5. desember 1964. FG/SH

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

Det vises til vedlagte gjenpart av Byplankontorets uttalelse av 27/11-64 samt påtegning på situasjonskartet av 20/11-64.

Pipen må ha 1 stens vange mot garasje og det må ikke anbringes feiedör i garasjen.

Skjema av peis må innsendes.
Leca-blokker i grunnmur godkjennes ikke, da grunnen ikke er fjell.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

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

B 16 b. 20 000. 1360/62. R. A. —

Spesielle krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alminnelige bestemmelser.

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

For øvrig vises bl. a. til:

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

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

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

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 10.12.1975

OVe/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141, bnr. 99, av bnr. 50, Venåsveien 38, Oslo 6.

Journalnr.
64/1957

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24.9.1975.

Bygningens art
Enebolig m/garasje.

Byggherre
Ottar Kr. Wiik, Venåsveien 38, Oslo 6.

Byggemelder
Ottar Kr. Wiik, Venåsveien 38, Oslo 6.

Ansvarshavende
Tömmerm. Bjarne Skifjeld, Colbjörnsensgate 14, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør

Olav Vevle

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. —

Kartverket | Eiendomsregisteret

Hjelp og støtte Logg inn

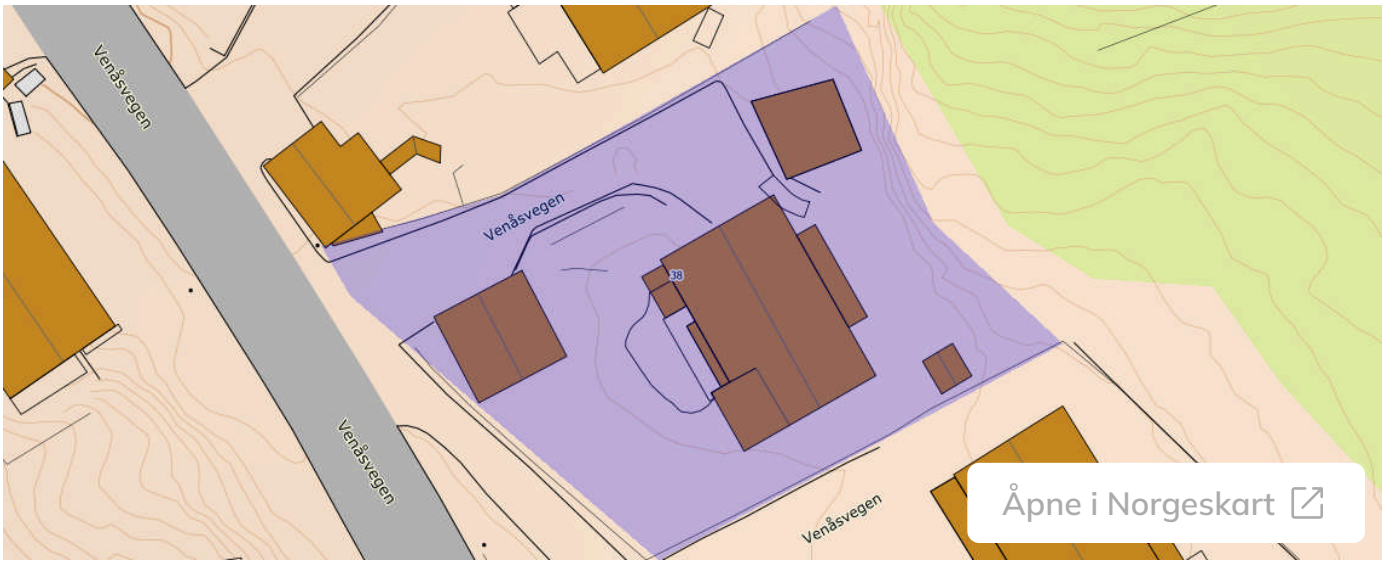
Kartverket opplever ustabiltet i bestillingsløsningen

Brukere kan oppleve å få feil når de henter ferdigbehandlet eiendomsdokument. Vi jobber med å løse feilen.

Eiendom 0301-141/99

Venåsvegen 38
0672 OSLO
OSLO KOMMUNE

Skriv ut Søk på nytt



Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	99
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6649135 268597 (32633)
Areal	967,6 m^2
Historisk oppgitt areal	968 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Bygninger (5)

Teiger (1)

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Venåsvegen 38

Nabolaget Larsbråten - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerudgrenda Linje 69	3 min 0.3 km
Haugerud Linje 2	15 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Hellerudtoppen barnehage (2-5 år) 15 barn	8 min 0.5 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hellerudveien	8 min
Rema 1000 Hellerud	11 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

Haugerud Senter	13 min
Vitusapotek Tveita senter	17 min
Tveita Vinmonopol	17 min

SPORT

Trolldalen balløkke	8 min
Solfjellet ballplass	9 min
SATS Hellerud	11 min
Mudo Tveita	14 min

«Et trivelig område å bo i. Stille og rolig samtidig som det er rimelig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

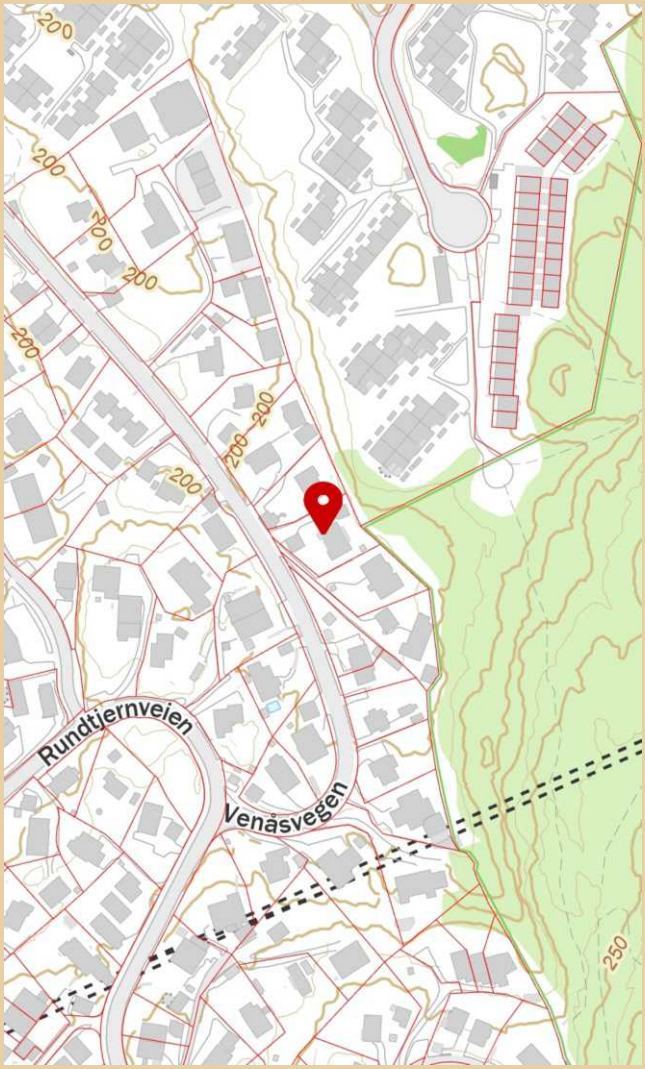
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Venåsvegen 38, 0672 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 99, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250204

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
