

Myrerveien 46A

3 soverom | 135 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Myrerveien 46A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Rekkehus på Kjelsås med 3 soverom og 2 bad. Peis. Romslig terrasse ut mot frodig og solrik hage. Idyllisk og skjermet

Prisantydning	11 250 000,-
Omkostninger	282 630,-
Totalpris	11 532 630,-
BRA-i	135 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1965
Eierform	Eiet

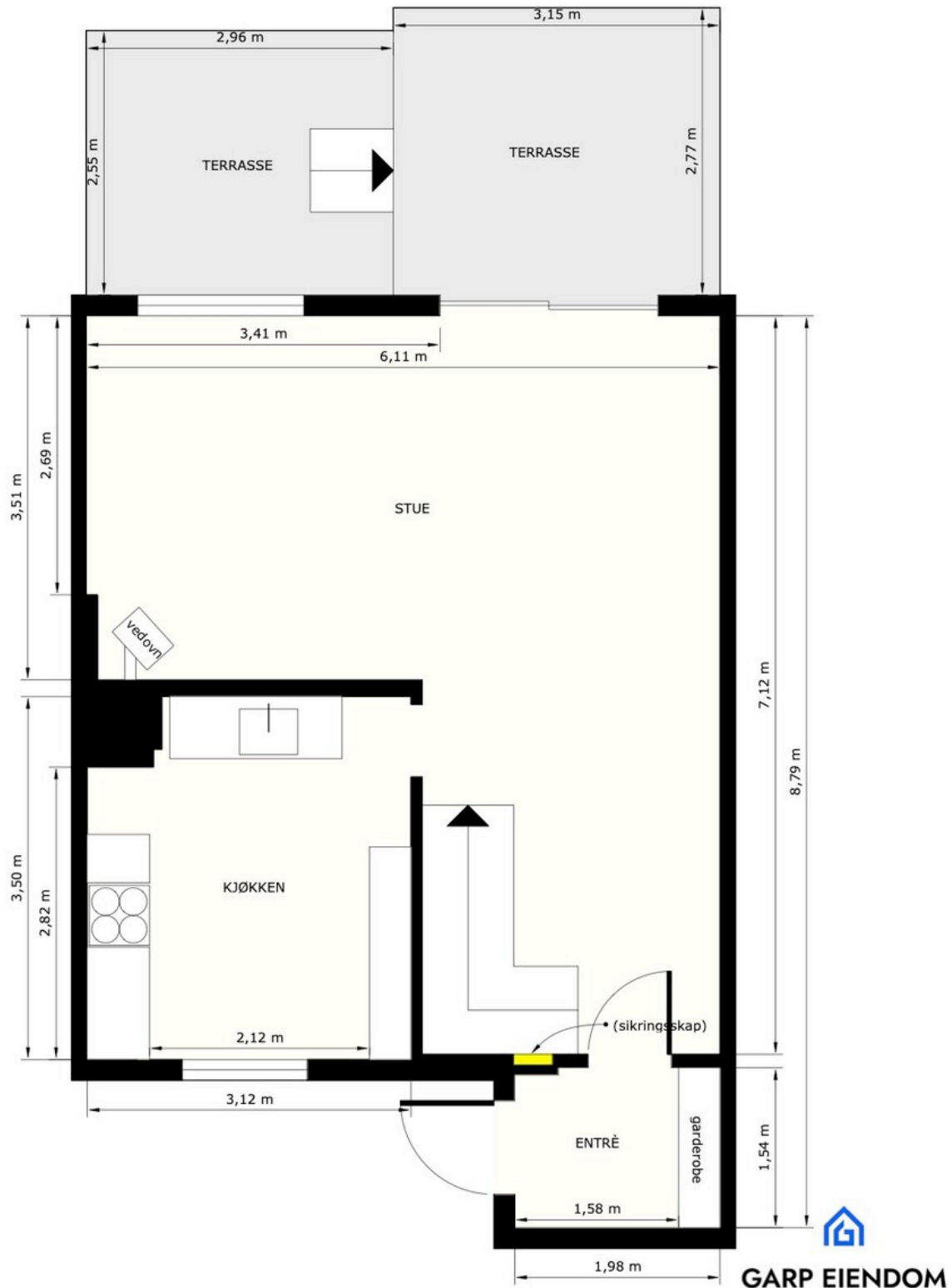
Kort fortalt

Nordvik Majorstuen ved Kjetil Nilssen har gleden av å presentere Myrerveien 46 a

- Realiser boligdrømmen i dette flotte rekkehuset med stort potensiale
- Boligen ligger innerst i rekken med hage på to sider.
- Oppført i to etasjer over kjeller
- Innholdsrik planløsning med to bad, tre soverom, stue og kjellerstue
- 2,7 meter takhøyde i stuen
- Peis i stue og kjellerstue
- Flere biloppstillingsplasser på egen tomt
- Vestvendt terrasse på 16 kvadratmeter
- Grønn hage med plass til flere sittegrupper
- Barnevennlig nabolag med kort vei til skoler og barnehager
- Godt med lagringsplass i boligens underetasje
- Ekstern og intern tilgang til underetasjen

Velkommen på visning!

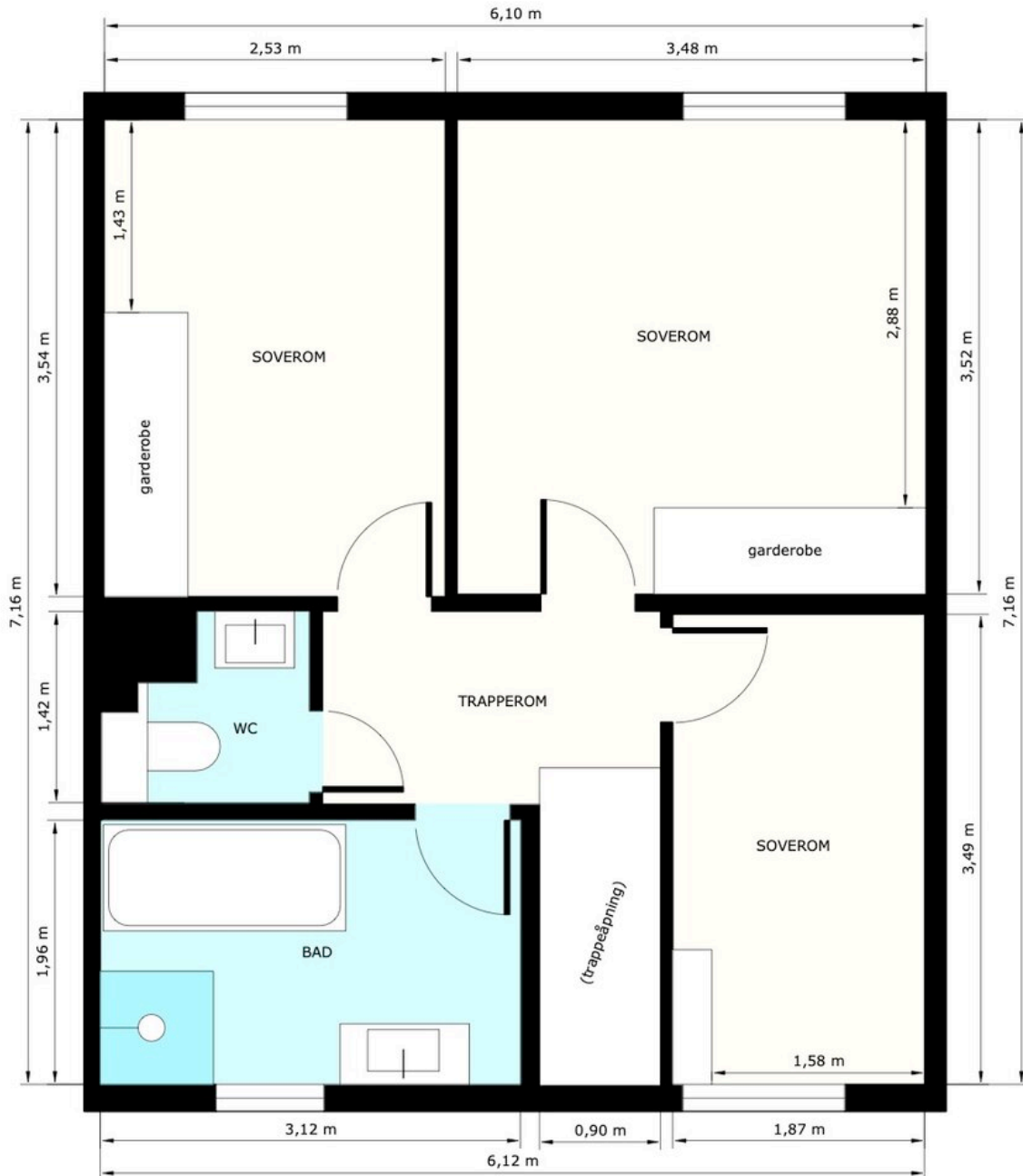
MYRERVEIEN 46 A 1. ETG

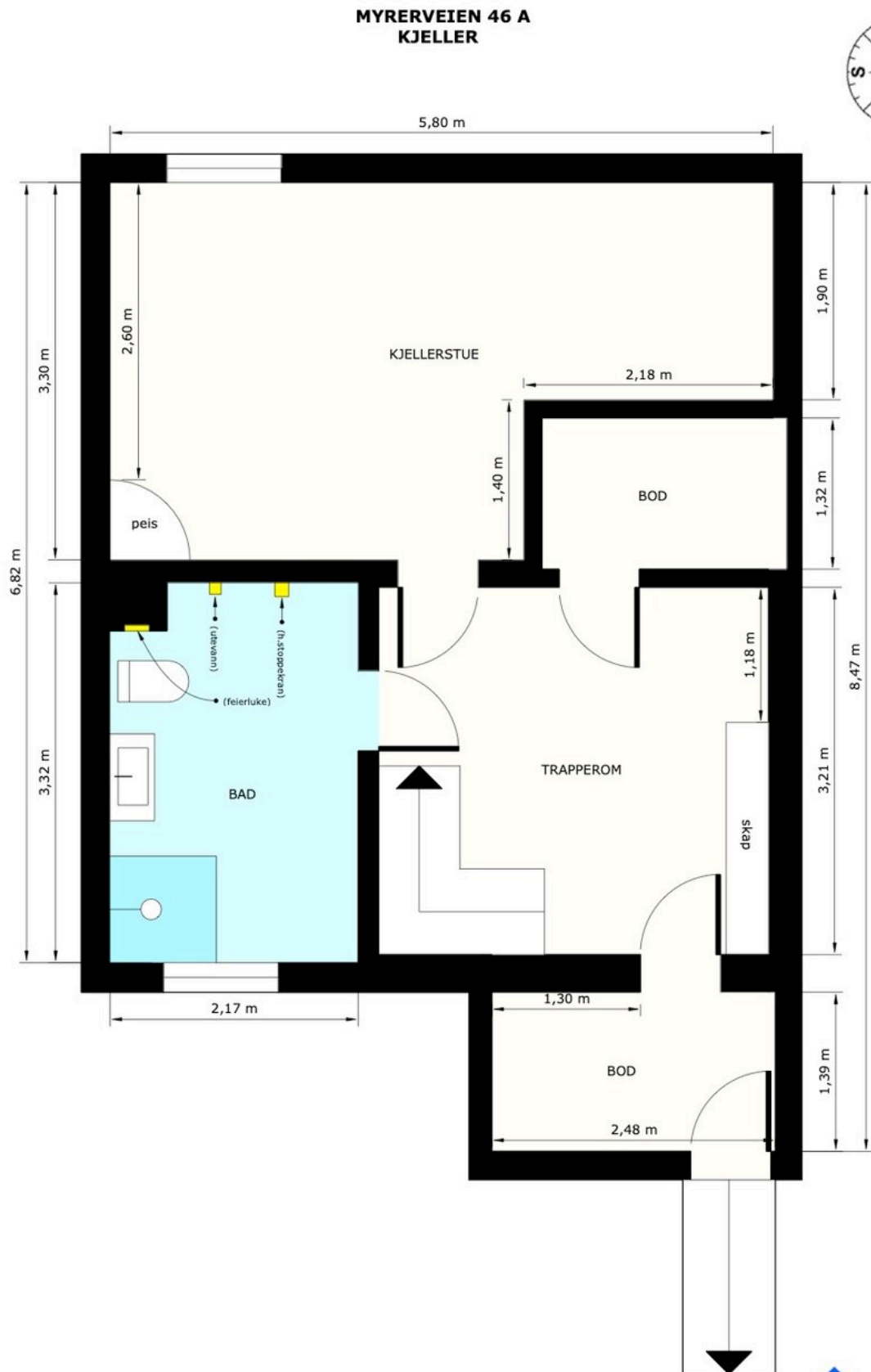


GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

MYRERVEIEN 46 A 2.ETG































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0618/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Myrerveien 46A, 0494 OSLO
Gnr 75, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jan Åge Sand

Kjøpesum og omkostninger
11 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
281 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

282 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
297 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 532 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 547 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm

Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom, kjellerstue, bad og 2 boder.
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entrè, stue og kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse med adgang fra stuen.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. 3 soverom, trapperom, toalett og bad.
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 16 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Interne boder: 2 boder i kjelleren.
Eksterne boder: Ingen eksterne boder.
Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 271 cm på øverste punkt i soverom.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 237 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 200 cm i trapperom.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, entre.
2. etasje: 3 soverom, bad, toalett, trapperom
Kjeller: Trapperom, bod v. utv trapp, bod, bod u. trapp, bad, kjellerstue.

Standard

Kjeller:
Trapperom: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod v. utv trapp: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod: Betonggulv, og panel og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Bod u. trapp: Betonggulv, og malt overflate og panel på vegger. Panel i himling. Bereder (200 liter).

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, wc, stoppekran og naturlig avtrekk.

Kjellerstue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn og panelovn.

1. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Benkeplate av heltre eik.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje:

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Plater i himling. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Trapp.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Drenering (TG2) pga alder.
- Balkong, terrasse, plattning (TG2) pga alder.
- Vinduer og dører (TG2) pga alderen.
- Yttervegger (TG2) pga behov for bedre lufting bak panel.
- Skorstein over tak (TG2) pga alder.

- Taktekking (TG2) pga alder.
- Toalettrom (TG2) pga naturlig ventilasjon og behov for lekkasjesikring.
- Avløpsrør (TG2) pga alder.
- Vannledninger (TG2) pga alder.
- Varmtvannsbereder (TG2) pga behov for lekkasjesikring.
- Ventilasjon (TG2) pga behov for bedre ventilasjon i kjelleren.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Rom under terreng (TG3) pga behov for utskifting av gulv i kjellerstuen.
- Kjøkken - Overflater og innredning (TG3) pga fuktskade i benkeplate. TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Våtrom: Bad 2.etg - Våtrom (TG3) pga fuktskade i vegg.
- Våtrom: Bad kjeller - Våtrom (TG3) pga fuktskade i gulv.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Romslige biloppstillingsplasser på egen tomt med plass til 3-4 biler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder fra Vatek

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke Utført av fagfolk

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nylig

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stake & Grave AS

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Peisovn i stue
- Peis i kjellerstue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 579,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie- og tilsynsgebyr 237,00
- Renovasjonsgebyr 5 486,35
- Vann- og avløpsgebyr 12 855,80

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig

fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett kr 500,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 314,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 446 336,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 785 345,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 355 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde på Kjelsås. Nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er kort gangavstand til Maridalsvannet og Langsetlokka, der

man til fots eller sykkel finner lysløype og flotte turveier.

På Linderudkollen sikrer snøkanoner en lang skisesong. Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen/Frysja med populære friområder og idylliske badeplasser. Andre populære badeplasser er idylliske Trollvann med blant annet brygger, bålplasser og benker. Alpinanlegget i Grefsenkleiva ligger like i nærheten. Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner.

Kjelsås Idrettslag har gode tilbud til barn, ungdom og voksne. Der aktiviteter innen basketball, fotball, håndball, langrenn, alpint, orientering og allidrett. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonsserter og andre trivelige begivenheter.

Butikker

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar med ferskvaredisk, Coop Prix og Rema. Kjelsås postkontor er samlokalisert med Coop Prix.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Stillatorvet, Ullevål og Thon senter Storo et variert utvalg med bl.a. matbutikk, post, bank, apotek, helsekost, klær, interiør, vinmonopol, kafé/restaurant, lege etc. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og tog. Nærmeste holdeplass er Kjelsås stasjon og ligger ca. 500 meter fra boligen.

Skole og barnehage

Eiendommen har gangavstand til Kjelsås barneskole med AKS. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Engebråten ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for firemannsbolig datert 20.10.1967

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Et opprinnelig kott (tilleggsdel) i boligens 2. etasje er innlemmet i badetrommet.

Opprinnelig vaskerom er utvidet mot deler av trapperom og opprinnelig matbod (tilleggsdel). Arealene er omgjort til bad.

Redskapsbod (tilleggsdel) er innlemmet i trapperommet. Opprinnelig rulle- og tørkerom og klesbod fremstår i dag som kjellerstue.

Det medfører søknadsplikt å omgjøre tilleggsdeler til hoveddeler. Det er ikke søkt om omgjøring av de nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.

Adkomst fra offentlig vei via privat vei. Eiendommen har adkomst via privat vei. Veien går over eiendommene Myrerveien 46 B, C og D, med innkjøring fra offentlig vei ved nr. 46 D. Det foreligger tinglyst gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Snømåking utføres som egeninnsats av de enkelte eiendommenes eiere. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde adkomstveien. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eksisterende praksis og eventuelle avtaler med berørte naboer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjærpe småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629>.

Eiendommen er også delvis regulert av den vedtatte

reguleringsplan (S-4736) for etablering av vanntunnel mellom Oset og Voldsløkka. Prosjektet er ikke realisert, og videre fremdrift og endelig løsning er usikker.

Byggesaker i området

Midtoddveien 23 - tilbygg og ombygging av bolig, riving av uthus

Saksnummer 2025/09164 - Byggesak

Mottatt sak 13.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202009283

Status Under behandling

Det er søkt om, og gitt tillatelse for tilbygg og ombygging av bolig, riving av uthus. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tiltaket 27.03.2026.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/75/196:

02.06.1958 - Dokumentnr: 5964 - Bestemmelse om vannledn.

02.06.1962 - Dokumentnr: 6546 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

25.06.1964 - Dokumentnr: 8257 - Erklæring/avtale

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.09.1964 - Dokumentnr: 11585 - Best. om

vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.09.1964 - Dokumentnr: 12312 - Bestemmelse om

vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.09.1964 - Dokumentnr: 12313 - Best. om

vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.02.1965 - Dokumentnr: 2047 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1965 - Dokumentnr: 17057 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.09.1969 - Dokumentnr: 14393 - Erklæring/avtale

Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

15.12.1911 - Dokumentnr: 900578 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:28

05.01.1970 - Dokumentnr: 91 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1020

05.01.1970 - Dokumentnr: 92 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1021

05.01.1970 - Dokumentnr: 93 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1022

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen ble rengjort før visning og vil ikke bli vasket ytterligere før overtakelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 500,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 15 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 166 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Myrerveien 46A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	4 min 🚶 2 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 🚶 3.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 🚶 5 km

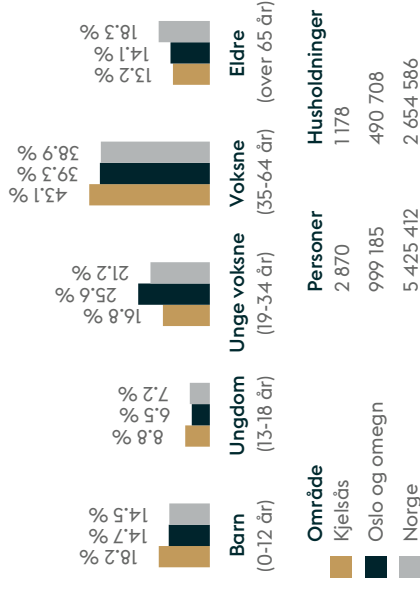
Offentlig transport

🚶 Kjelsås Linje 25	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Kjelsås Linje 11, 12	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Tåsen Linje 5	6 min 🚶 3.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 7.6 km

Barnehager

Kjelsås skole barnehage (1-5 år...) 105 barn	5 min 🚶 0.4 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...) 54 barn	7 min 🚶 0.6 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år...) 66 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

🏫 Kjelsås skole	2 min ⚡
⚽ Kjelsåsmyra fotballbane	4 min ⚡
🏊 Stadion Fysio/Treningscenter	11 min ⚡
🏊 EVO Frysja	15 min ⚡

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering

Lett 9/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



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

Myrerveien 46A 0494 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1965
BRA: 135 m²
BRA-i: 135 m²
Rapportdato: 23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41676>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG3 pga behov for utskifting av gulv i kjellerstuen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG3 pga fuktskade i benkeplate. TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom: Bad 2.etg - Våtrom	TG3 pga fuktskade i vegg.
Våtrom: Bad kjeller - Våtrom	TG3 pga fuktskade i gulv.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 pga alder.
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga alder.
Vinduer og dører	TG2 pga alderen.
Yttervegger	TG2 pga behov for bedre lufting bak panel.
Skorstein over tak	TG2 pga alder.
Taktekking	TG2 pga alder.
Toalettrom	TG2 pga naturlig ventilasjon. TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Ventilasjon	TG2 pga behov for bedre ventilasjon i kjelleren.

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Innredning av kjellerstuen er ikke byggemeldt. Rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslipp og ved søknad om evt bruksendring vil det kunne komme krav om å etablere rømningsvei via vinduet. Eier opplyser at brannvesenet tidligere har vært på tilsyn i boligen og vurdert at kjelleretasjen har tilstrekkelig rømningsvei med dagens løsning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysf forhold eller takhøyde under 2 meter

Rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslipp og ved søknad om evt bruksendring vil det kunne komme krav om å etablere rømningsvei via vinduet. Eier opplyser at brannvesenet tidligere har vært på tilsyn i boligen og vurdert at kjelleretasjen har tilstrekkelig rømningsvei med dagens løsning.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Utvendig trapp mellom øvre og nedre del av terrassen mangler rekkverk. I henhold til dagens krav skal trapper ha rekkverk på begge sider i hele trappeløpet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.4.2026

Rapportdato
23.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Åge Sand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærestien 2C, 1456 Nesoddtangen**



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrerveien 46A, 0494 Oslo**

Kommunen: **301** Gårdsnr: **75** Bruksnr: **196** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1965**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Kjeller

Trapperom: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod v. utv trapp: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Gulvvarme. Panel i himling.

Bod: Betonggulv, og panel og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Bod u. trapp: Betonggulv, og malt overflate og panel på vegger. Panel i himling. Bereder (200 liter).

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, wc, stoppekran og naturlig avtrekk.

Kjellerstue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn og panelovn.

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. . Frittstående hvitevarer. Benkeplate av heltre eik.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Plater i himling. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Trapp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	44 Romfordeling: 3 soverom, trapperom, toalett og bad.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e	0	0
1. etasje	47	47 Romfordeling: Entrè, stue og kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e	0	16
Kjeller	44	44 Romfordeling: Trapperom, kjellerstue, bad og 2 boder.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e	0	0
Totalt m²	135	135	0	0	16

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 16 kvm terrasse fra stuen.

Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Interne boder: 2 boder i kjelleren.

Eksterne boder: Ingen eksterne boder.

Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 271 cm på øverste punkt i soverom.

Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 237 cm i stuen.

Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 200 cm i trapperom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen.

Terreng har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Når dreneringen over tid fyller seg med urene masser som sand/jord osv vil den fortettes og det tar lenger tid før vannet renner gjennom de drenerende massene, som gjør at veggene blir stående fuktig over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drenerør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drenerør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
<p>Kjellerstuen har tregulv lagt over betonggulvet. Dette tregulvet har sprekker og knirk/bevegelser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.</p> <p>Dvs at overflatene helst bør bestå av murpuss/murmaling og gulvene bør ha fliser eller annen overflate som tåler fuktbelastning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Feil materialvalg i kjellerstuen. Konsekvens: Rom under terreng er generelt ekstra utsatt for fuktproblematikk og i ytterste konsekvens kan det oppstå sopp/råte som er helseskadelig over tid. Tiltak: Anbefaler å fjerne panel og evt isolasjon fra vegger og gulv, og heller pusse veggflatene eller påføre slemming. Gulvene anbefales lagt med fliser og varmekabler.</p> <p>MØBLERING: Vær oppmerksom på at det bør være 10-20 cm avstand mellom veggene og møbler for å unngå kondensering og fuktproblematikk.</p>	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Terrasse utenfor stuen med 2 nivåer. Nedre del er en platting som ligger på nivå med hagen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-2
Terrassen har tregulv og rekkverk av trevirke. Synlige overflater har slitasje som forventet med tanke på alderen, men det er ikke behov for strakstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon og tettesjikt.</p> <p>Konsekvens: Fuktskader kan oppstå i treverket over tid.</p> <p>Tiltak: Anbefaler rehabilitering av konstruksjonen på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmen fra 1986.</p> <p>Innerdører: Profilerte malte innerdører med porøs kerne.</p> <p>Ytterdører: Isolert ytterdør.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer og ytterdører og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> <p>På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Alder og slitasje.</p> <p>Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregner større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.</p> <p>Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting fullt ut mellom kledning og veggkonstruksjon. Veggpanel ligger tett på veggkonstruksjonen, som var normalt å gjøre på tiden da huset ble bygget. Det er ikke registrert skader eller avvik som gir grunn til strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at denne løsningen (med tett panel på vegg) ikke er anbefalt i dag. I henhold til dagens krav skal panel ha luftespalte på baksiden slik at det ikke oppstår blant annet kondensproblematikk på fasadene.</p> <p>Samtidig er vurdert som at løsningen har fungert tilstrekkelig de siste 60 årene og det anbefales ingen spesielle tiltak på kort sikt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>I forbindelse med en eventuell rehabilitering av fasadene må det sørges for minst 36-48 mm luftespalte bak panel. Eier må samtidig vurdere å etterisolere veggene med 100-200 mm mineralull i forbindelse med arbeidene.</p>	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Renner og nedløp er vurdert uten vesentlige skader eller avvik, men anbefales skiftet ut i forbindelse med f.eks takomlegging.</p>	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Det er ikke registrert vannlekkasjer eller skader i forbindelse med pipe og tekking rundt pipe. Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på tekking rundt pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Pipebeslag er ofte sårbare for lekkasje over tid og det kan oppstå sprekker i hjørner og skjøter. Tiltak: Anbefaler å skifte ut fotbeslag på pipe på sikt. Evt heltekke pipe med beslag helt opp. Det er ikke behov for strakstiltak.</p>	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjøvheter/hebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. inspeksjon av innvendige himlinger viser ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.</p>	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ut ifra alderen er taktekkingen vurdert uten avvik, men eier må påregne normalt vedlikehold i tiden fremover. Det er ikke behov for strakstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Takpappen har ofte lang levetid men papp i randsonen og rundt pipe osv kan brette eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer.	
Takomlegging er normalt noe som organiseres og evt dekkes av sameiet.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. . Frittstående hvitevarer. Benkeplate av heltre eik.	
TG3 settes pga fuktskade i benkeplaten i området rundt vask. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Benkeplate må skiftes ut ved vask. Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.	
Kostnadsestimat overflater og innredning	20 000 - 100 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Innredning av kjellerstuen er ikke byggemeldt. Rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslipp og ved søknad om evt bruksendring vil det kunne komme krav om å etablere rømningsvei via vinduet. Eier opplyser at brannvesenet tidligere har vært på tilsyn i boligen og vurdert at kjelleretasjen har tilstrekkelig rømningsvei med dagens løsning.	Ja
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslipp og ved søknad om evt bruksendring vil det kunne komme krav om å etablere rømningsvei via vinduet. Eier opplyser at brannvesenet tidligere har vært på tilsyn i boligen og vurdert at kjelleretasjen har tilstrekkelig rømningsvei med dagens løsning.	Ja
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Utvendig trapp mellom øvre og nedre del av terrassen mangler rekkverk. I henhold til dagens krav skal trapper ha rekkverk på begge sider i hele trappeløpet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adgang feier?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Toalettrommet er utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.</p> <p>Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er mulig å bore hull i vegg under toalettstøpejern for å etablere dreinsåpning fra innbyggingsstiserner, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.</p> <p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.</p> <p>Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger og soilrør.</p> <p>Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.</p> <p>Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.</p>	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedstoppekran er plassert ved himling på badet i kjeller. Stoppekran til utevann samme sted.</p> <p>Stoppekranene er av eldre type og har svakheter som kan påvirke funksjonen fremover. Blant annet kan det være vanskelig å stenge vannet dersom det blir nødvendig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran (med kuleventil) og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badene.</p>	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider, men ikke for hele anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>DOKUMENTASJON: Eier har fremlagt dokumentasjon på utført eiltisyn i 2018 som ble utført og lukket uten avvik. Ettersom tilsynet er eldre enn 5 år må vi i henhold til retningslinjer anbefale en elkontroll.</p> <p>Sikringskapet er plassert i vegg ved trappen i 1.etg.</p> <p>GENERELT: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltisyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.</p>	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
I bod under trapp.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2020
Størrelse
200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk. Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulvet og gjøre skade på konstruksjonen. Eier har etablert en dreisløsning som vil lede evt lekkasjevann til badet ved siden av.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.</p>	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk. Ettersom kjelleren delvis er innredet som oppholdsrom (kjellerstue) vil det være ekstra behov for luftsirkulasjon i denne etasjen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler å etablere mekanisk, eller balansert ventilasjon til boligen. Minimum til kjelleren ettersom etasjen ligger under terreng og dermed er mer utsatt for kondensproblematikk, men også i 1.etg og 2.etg for å øke komfort og innneklima. Balansert ventilasjonsanlegg har i tillegg mulighet for varmegjenvinning, som vil spille positivt ut på strømforbruket.</p>	

6.19 Våtrom: Bad 2.etg

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Det registreres fuktskader i yttervegg i forbindelse med overgang fra dusjsonen. Her er det synlig fuktskade i overflaten, i tillegg til utslag ved søk med fuktmåler. Ved rehabilitering av badet må eier påregne ytterligere kostnader i forbindelse med evt reparasjon av vegg i dette området dersom fuktskaden har tatt seg inn til bærende konstruksjon.</p>	

Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.20 Våtrom: Bad kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad i kjelleren har enkelte løse gulvfliser, og søk med fuktmåler indikerer fuktproblematikk i gulvet. Anbefaler rehabilitering av rommet, med ny membran, fliser, sanitærutstyr og overflater.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Jan Åge Sand

9578-5999-4-1535241

2026-04-29 14:47:55



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0618/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Myrerveien 46A, 0494 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Jan Åge Sand	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 29. april 2026	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 0000000000 Forsikret i: IF forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder fra Vatek,

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke Utført av fagfolk

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nylig

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stake & Grave AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0618/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Jan Åge Sand

Dato


2026-04-29

Identifikasjon


 Jan Åge Sand




This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




Adresse Myrerveien 46A, 0494 OSLO	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288812
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 80183364
Gårdsnummer 75	Bruksnummer 196
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 135,0 m²	Oppvarmet bruksareal 135,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 320,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 320,74 kWh/m²	Totalt levert pr. år 43 299 kWh
---	---



Myrerveien 46A, 0494 OSLO



Detaljering

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



Myrerveien 46A, 0494 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/196	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 18 579,15
Eiendomsadresse:	Myrerveien 46A 0494 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 314,00
Fakturamottaker:	Sand Jan Åge Myrerveien 46a 0494 OSLO		
Eiernavn:	Sand Jan Åge	Totalt	NOK 21 893,15

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	5 469,53	0,00	26040000023227025	12021305	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			5 469,53					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 314,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	5 486,35
Vann- og avløpsgebyr	12 855,80
Totale avgifter	21 893,15

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>


Informasjon om kommuneplanen finner du på:

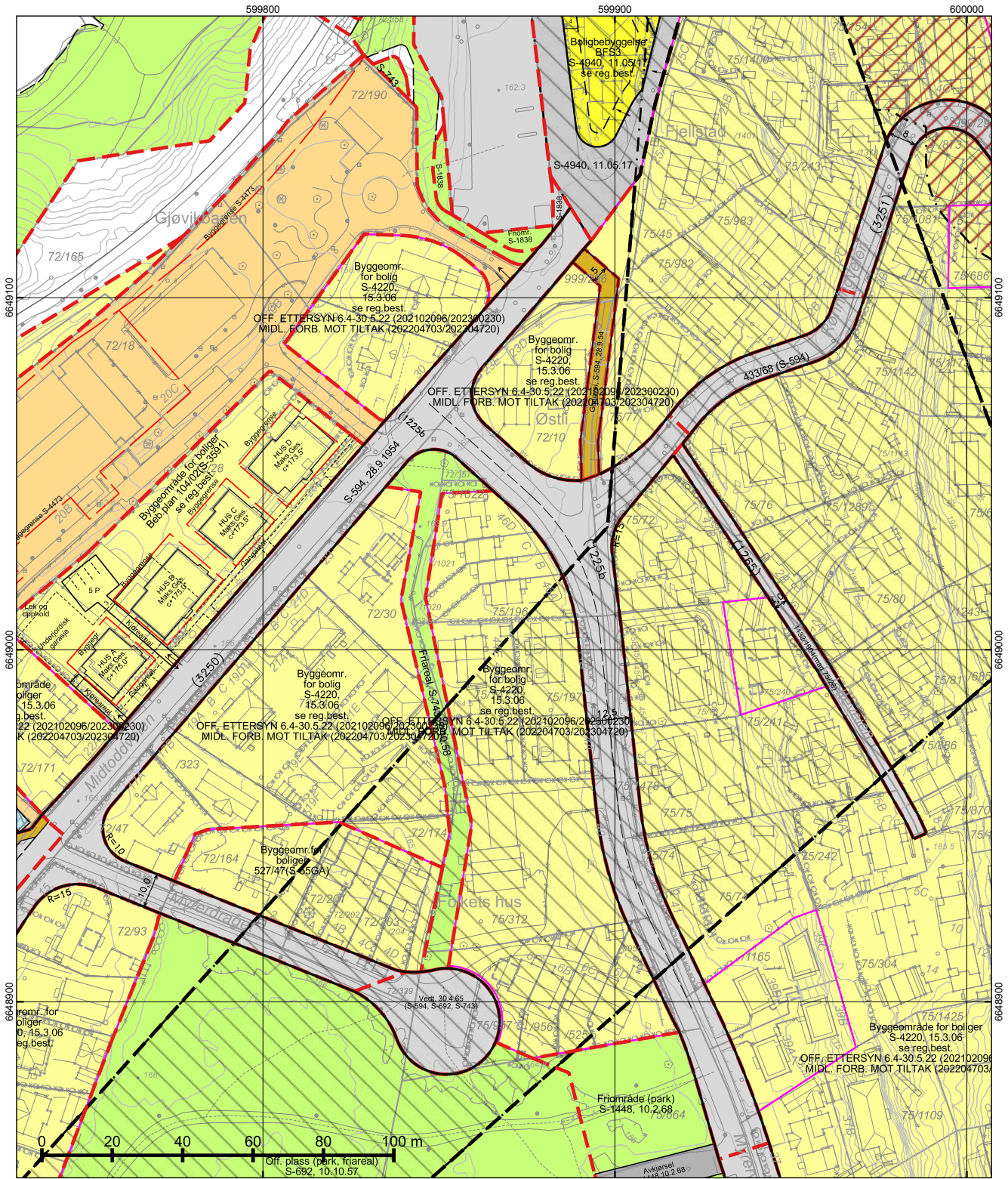
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156056/ 86530517</p> <p>Adresse: MYRERVEIEN 46</p> <p>Gnr/Bnr: 75/196</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



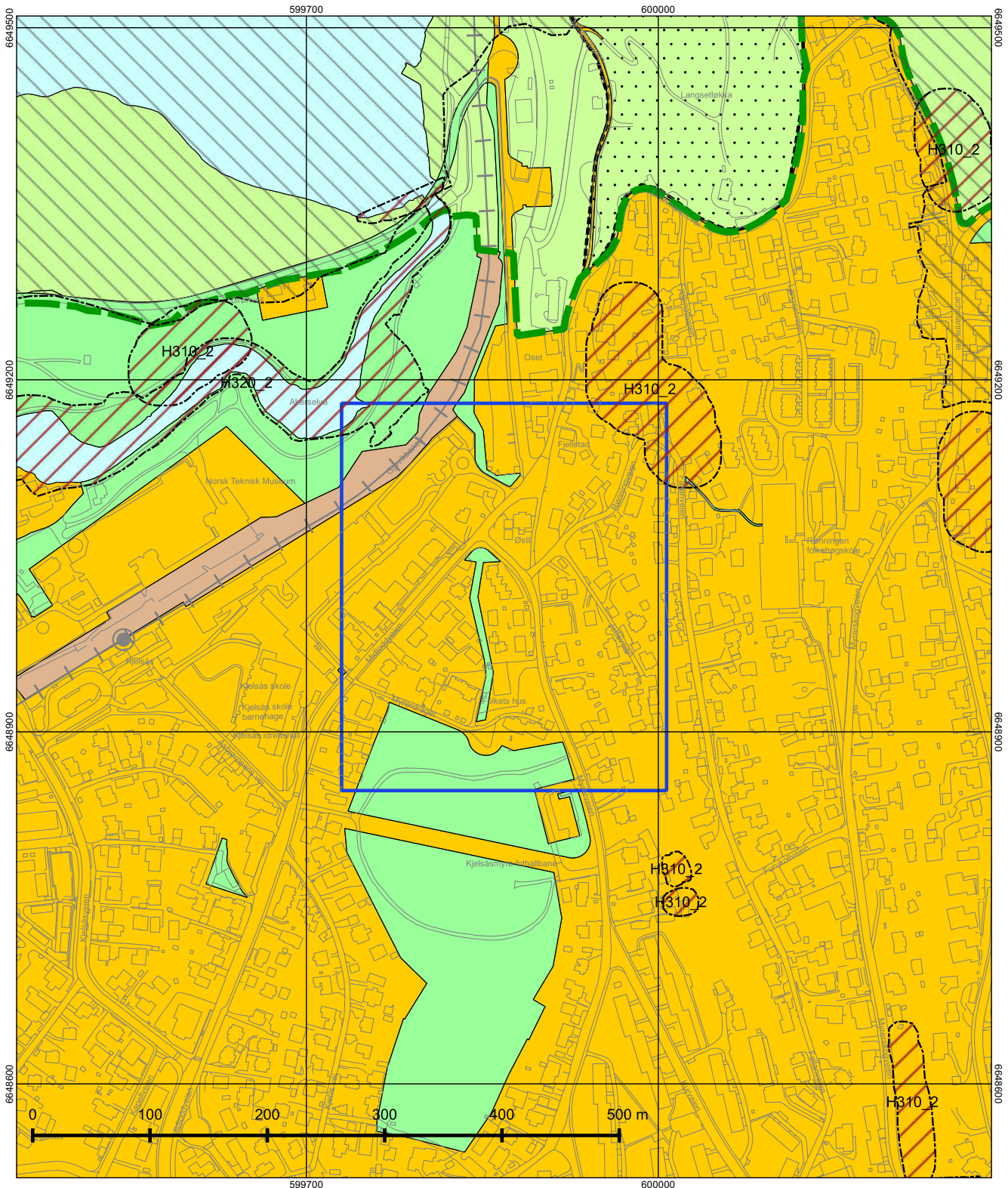
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156056/ 86530517</p> <p>Adresse: MYRERVEIEN 46</p> <p>Gnr/Bnr: 75/196</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2010 - Veg
	2141 - Vannforsyningsnett
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	RpFareSone
	RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Pfangrense (gammel lov)
	Pfangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 156056/86530517 Deres ref.:</p>	<p align="center">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> 
---	---

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

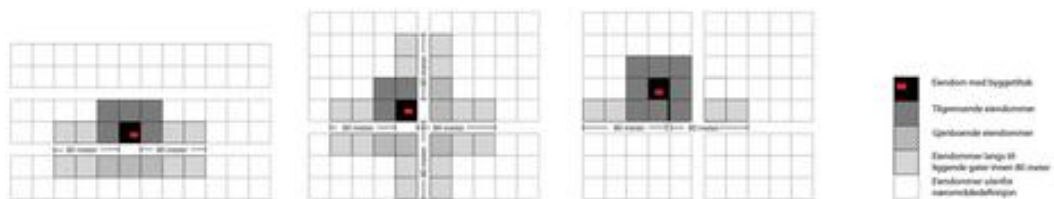
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

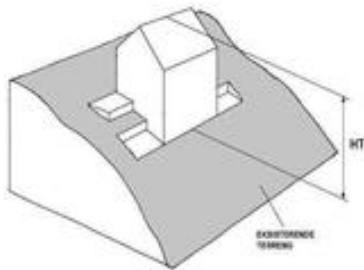
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

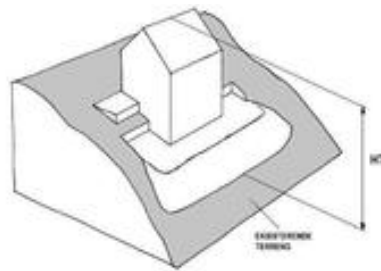
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



S-4736

VANNTUNNEL I FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Detaljregulering for gnr. 56 bnr. 1

Vedtaksdato: 11.03.2014

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: [200607965](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200607965

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VANNTUNNEL FRA OSET TIL
VOLDSLØKKA.** Gnr. 56, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-200607965, datert 06.01.2009 og revidert 12.03.2012 og 04.03.2013.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under grunnen:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VFN

Vertikalnivå 2 – på grunnen:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - tekniske bygninger / konstruksjoner TK,
- hensynssoner - sikringssone (vanntunnel) H-190,

§ 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

Tilgrensende tennisanlegg på 56/1 skal reetableres til dagens standard eller bedre i tråd med planer for Voldsløkka idrettsplass senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse.

Omlagt turvei rundt Voldsløkka og Nydalen skal holdes åpen frem til permanent turvei er tilbakeført til dagens standard.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Tekniske bygg / konstruksjoner – Voldsløkka

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride $BYA = 210 \text{ m}^2$. Maks gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote 100,5. Bebyggelsen skal ha et nøytralt uttrykk der utforming, farge og materialbruk gir en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke.

Området tillates ikke inngjerdet.

Med unntak av asfaltert kjøreadkomst på maksimalt 320 m^2 skal området opparbeides som

grønt, være tilgjengelig for allmennheten og utformes med naturlige overganger i nivåer og terreng mot Voldsløkka idrettsplass.

Del av parkeringsplass for Voldsløkka idrettsplass kan etableres innenfor planområdet i samråd mellom Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten.

§ 4.2 Tekniske bygg / konstruksjoner - Nydalen

Alt. 1 skal etableres dersom det av sikkerhetsmessige grunner kan tillates sprengning tett på gassanlegget.

Alternativ 2 tillates etablert dersom alternativ 1 ikke etableres.

Området rundt tunnelportalen skal revegeteres etter endt anleggsperiode.

Turvei fra Nydalen Bruks vei til Vann- og avløpsetatens tunnelportal tillates benyttet som kjørbare atkomst til tverrslaget.

§ 5 Hensynssoner

Sikringssone - Vanntunnel H 190

§ 5.1 Vertikalnivå 2 – på grunnen

Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprengning mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

§ 5.2 Vertikalnivå 1 – under grunnen

Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 Landskapsplan

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i 1:200 for berørte områder på Voldsløkka og i Nydalen. Landskapsplanene skal vise permanent plassering og opparbeidelse av turveier, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og nye trær, og generell opparbeidelse av grøntområdene. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Dokumentasjonskrav

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram med kommentarer fra bydelsoverlegen i Sagene bydel. Som en del av miljøoppfølgingsprogrammet skal det foreligge en marsikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Oslo Politi om at planlagte trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten angående forholdet til Voldsløkka idrettspark.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelser fra Sporveien, Jernbaneløst og Statens vegvesen for de deler av planforslaget som berører/ krysser deres ansvarsområde.

§ 8 Miljøhensyn

§ 8.1 Støy

Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støvforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Sagene konsulteres.

§ 8.2 Anleggstrafikk

Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden mellom kl. 2200 og kl. 0600. Fra Voldsløkka tillates det kun utkjøring av masser relatert til etablering av nedstigningstårn og pumper.

§ 8.3 Grunnvannstand

Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes. Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstilling for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidige turveitraseer på Voldsløkka og i Nydalen være ferdig opparbeidede og skiltet.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 28.08.2013 sak 260 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.03.2014.

Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.05.2014

Signy Volden, bem



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MYRERVEIEN 46A

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530517
2080

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 196

Vi viser til bestilling av 20260414 for MYRERVEIEN 46A.

GNR. 75 BNR. 196

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1911.

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

355 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

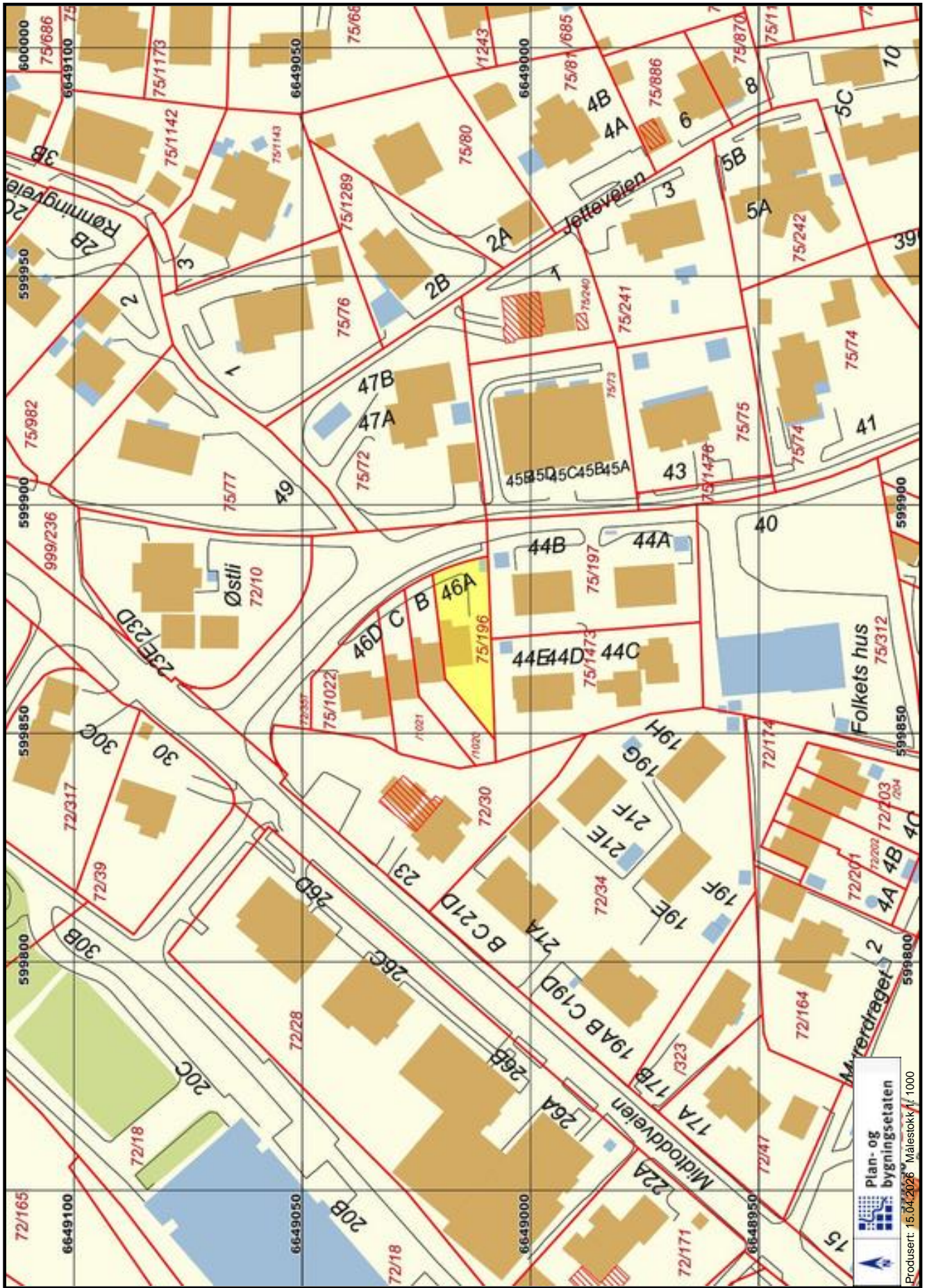
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVENEN 5111 • 4172 00

KA/SS

KOPI

Oslo, den 20. oktober 1967

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 75, bnr. 196, Myrorveien 46.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Firemannsbolig.

Byggherre
**K. Dahl, G. Engebretsen og Aage Sand v/ bestyrer Bjørn Engebretsen,
Myrorveien 46, Oslo .**

Byggenleder
Herr Karl Dahl, Midtøstveien 25, Oslo 4.


Ansvarshavende
Bygn. Bjarne Leirud, Grefsenveien 130, Oslo 4.

Journalnr.
63/1496

Avsluttende synsforretning
13/10-67

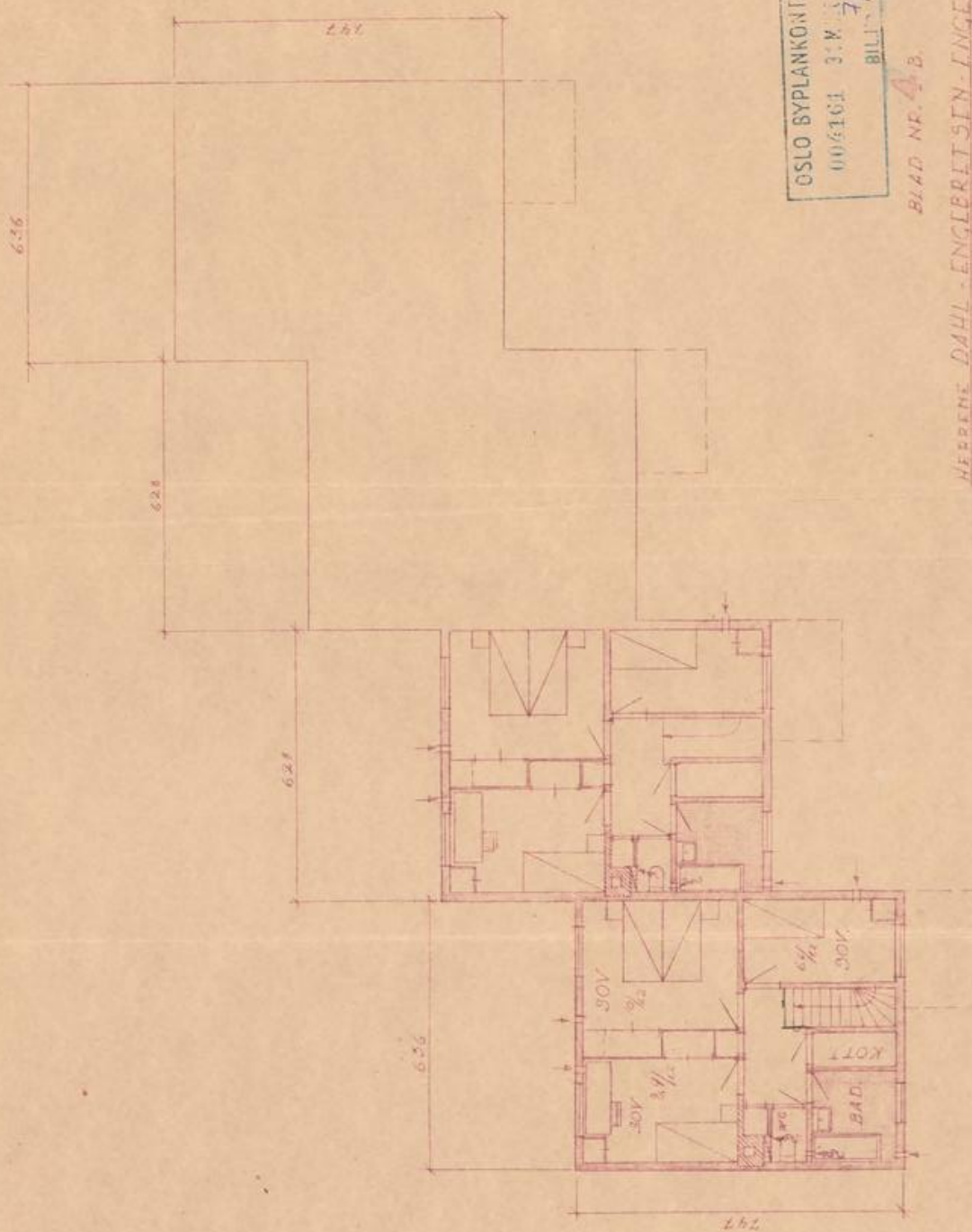
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.


K. Rasmussen

3

2.



OSLO BYPLANKONTOR
 00/6161 3. M. 3
 BILL. 7/10

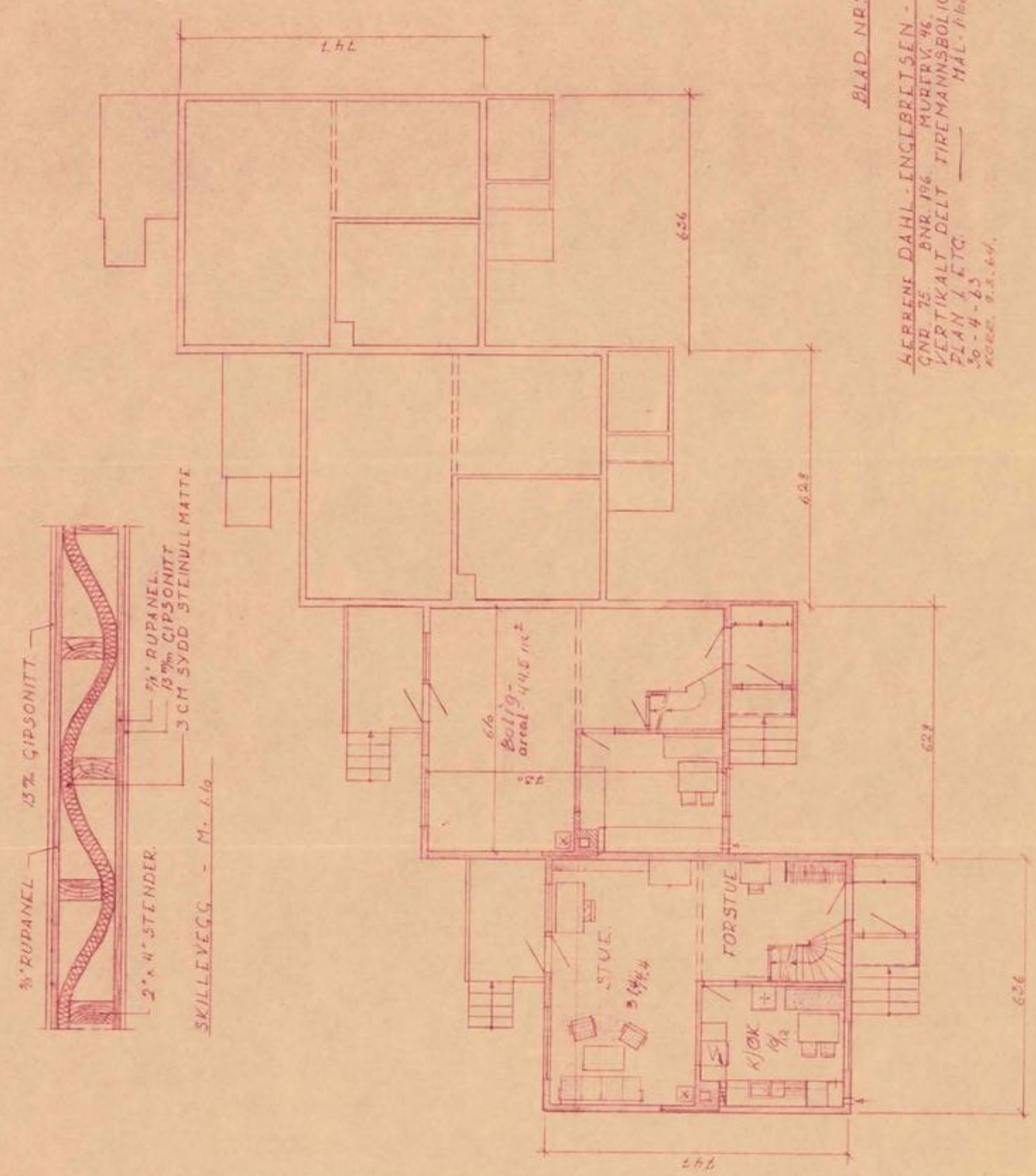
BLAD. NR. 4 B.

HERRENE DAHL - ENGBRET SIN - ENGBRET SIN - SAND.
 GNR 26 DNR NR. NYRBY 46 NIELZAS
 VERTIKALT DELT FJERHANSBOLIG.
 PLAN 2. ETG. - MÅL 1/100
 2.3.65

EINAR FJORAN
 Arkitekt

20
10
55,4
5,4

9



BLAD NR. 4

HERRENE DAHL-ENGBREITSEN - ENGBREITSEN - SAND.
 GND. 75 ANR. 196 MURBY 46 KJELSAS
 VERTIKALT DELT FIREMANNSBOLIG.
 PLAN 1. ETG. MAL. 1:100
 30-4-63
 KORO. S.S. 441.

EINAR FJORAN
 ARK. 187.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

5719/20
 7 APR 1970

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 75, bnr. 196	Oslo	Aage Jørgen Sand
Gnr. 75, bnr. 1020	Oslo	Karl Oskar Dahl
Gnr. 75, bnr. 1021	Oslo	Bjørn Engebretsen
Gnr. 75, bnr. 1022	Oslo	Gunnar Engebretsen

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Kjøbas den 2/3-70

Karl Dahl ✓ Aage Jørgen Sand ✓	Bjørn Engebretsen ✓ Gunnar Engebretsen ✓
-----------------------------------	---

Til vitterlighet :
 Thoralf Jensen

Mona Hagen bekreftes :
 U. G.

2 JUN 1958 5964

Stempelmrk. Kr. 5. -
Kassert den 17.10.57 av
Oslo Vann- og Kloakk-
vesenVannledning fra Maridalsvann.OVERENSKOMST.

Mellom eier og skjøteinnehaver av eiendommen gnr. 25 bnr. 196
og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen inngås denne
overenskomst:

Oslo kommune gis tillatelse til å sprengre tunnel for vann-
ledning under eiendommen som vist på vedlagte kart i
M.= 1:1000 mot at Oslo kommune erstatter mulige skader som
tunnelarbeidet måtte påføre eiendommen.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeid som kan
skade tunnelen. Dog kan eieren, hva tunnelen angår, bygge
hvor som helst på tomten og sprengre eller grave kjeller
til vanlig dybde under hus uten å komme i ansvar overfor
kommunen for eventuell skade påført tunnelen.

Dersom partene ikke blir enige om erstatningen for eventuell
skade som anlegg av tunnelen måtte påføre eiendommen fast-
settes erstatningen ved skjønn av 3 av byfogden oppnevnte
skjønnsmenn og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 31/8 * 1957.
Oslo kommune
Vann- og kloakkvesenet:

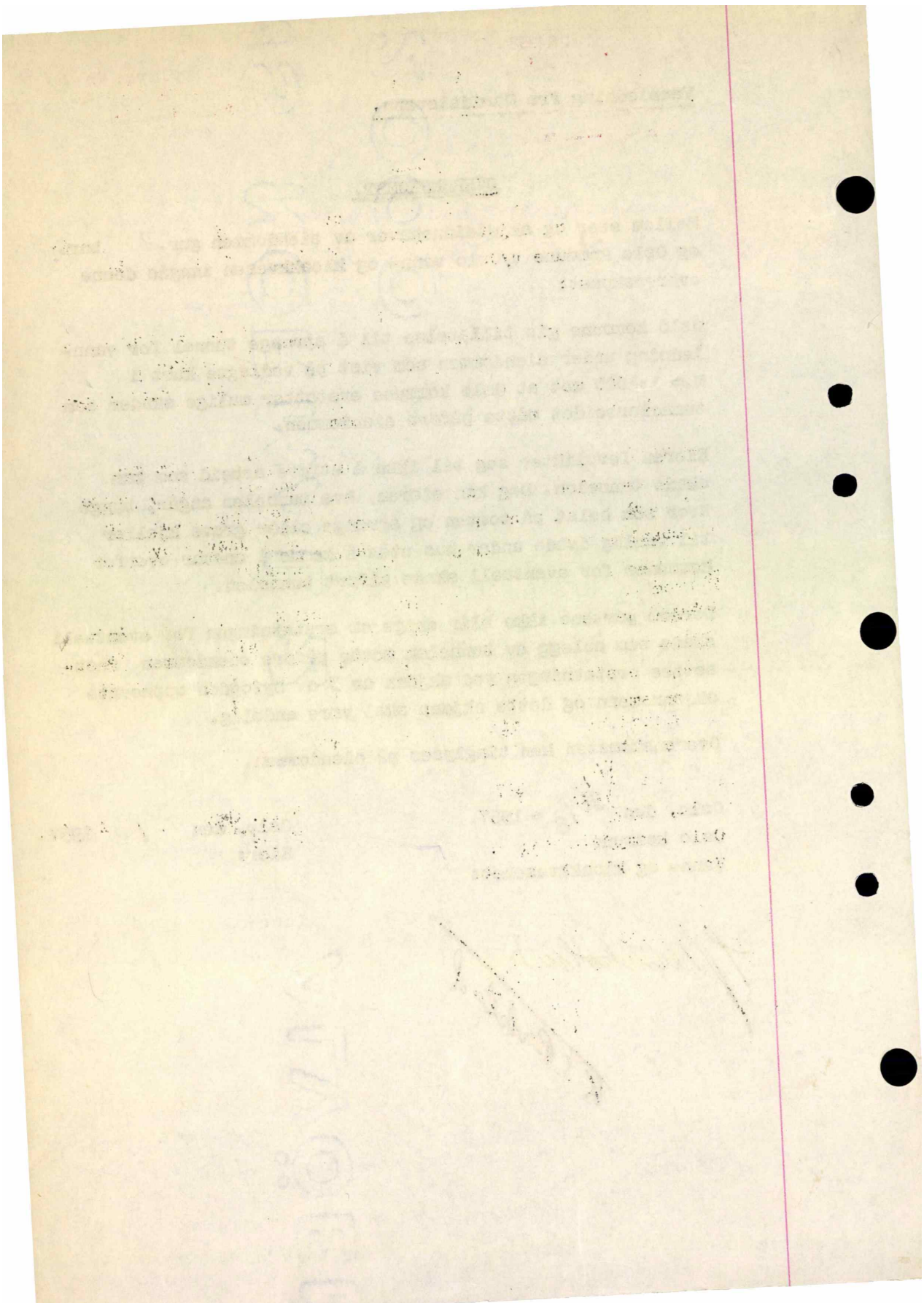
Oslo, den 12/10 1957.
Eier:
Emil Fjeldstad
Gurdrun Fjeldstad
Ragnhild Fjeldstad

S. Bechholm
K. S. Bakstad

Når ny ledning i Midtoddveien blir lagt, gis eieren av
gnr. 75 bnr. 45 tillatelse til å føre sitt avløp til
denne. Tillatelsen gjelder til ny bebyggelse oppføres
på eiendommen.

S. Bechholm // D. Moxnes

Jordi loo.



25. JUNI 1964
 8257

ERKLÆRING

 Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. Bn. 75 - 196

Mysrum 46 Ejibås gate-vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

 Oslo, den 25. 6. 1964

Skjøtteinnehaver

Eier

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

Oslo byskriverembete distrikt, .../.... 19....

 Avskriftens riktighet bekreftes i
 119.

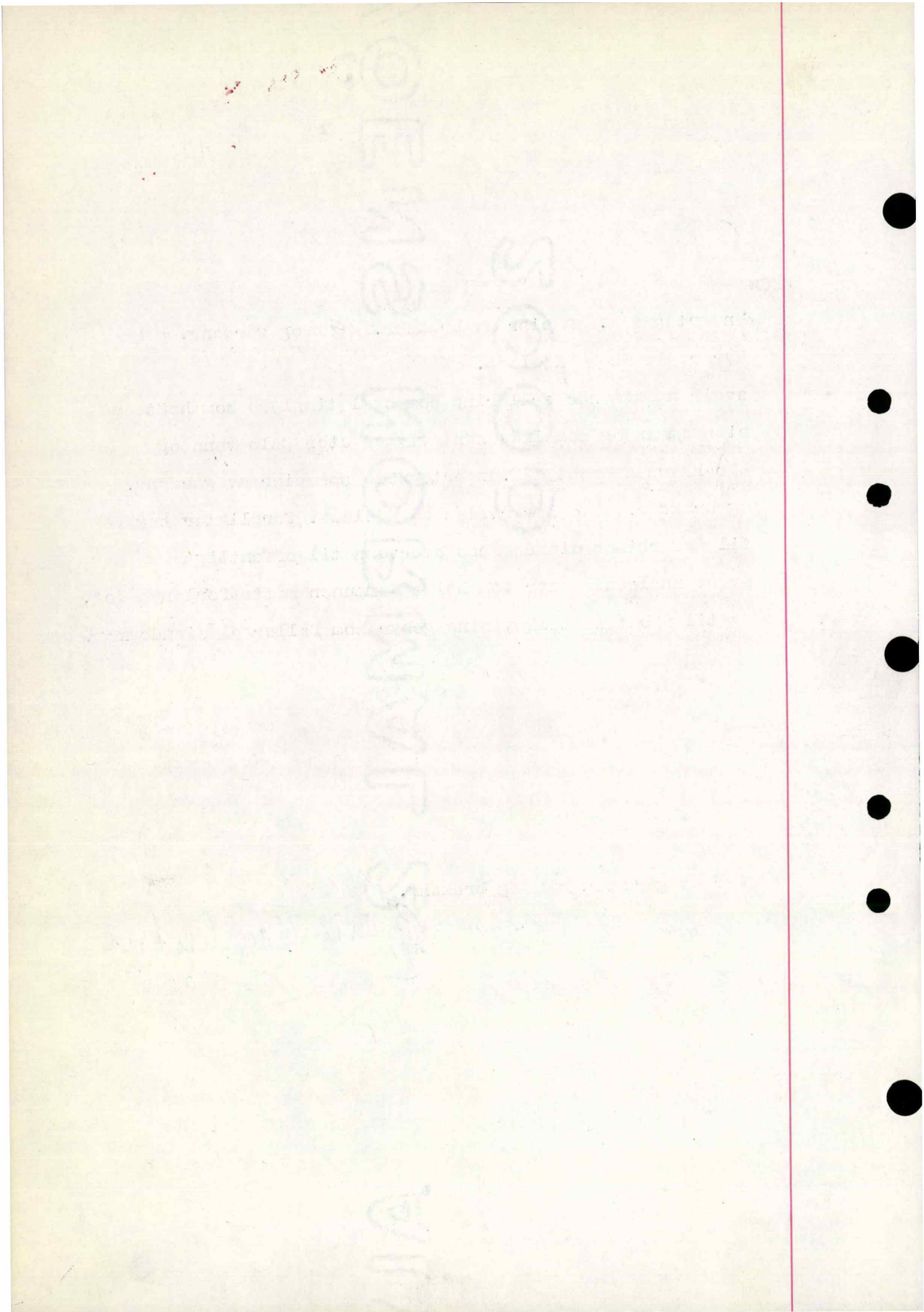
25 SEP 1964
12312

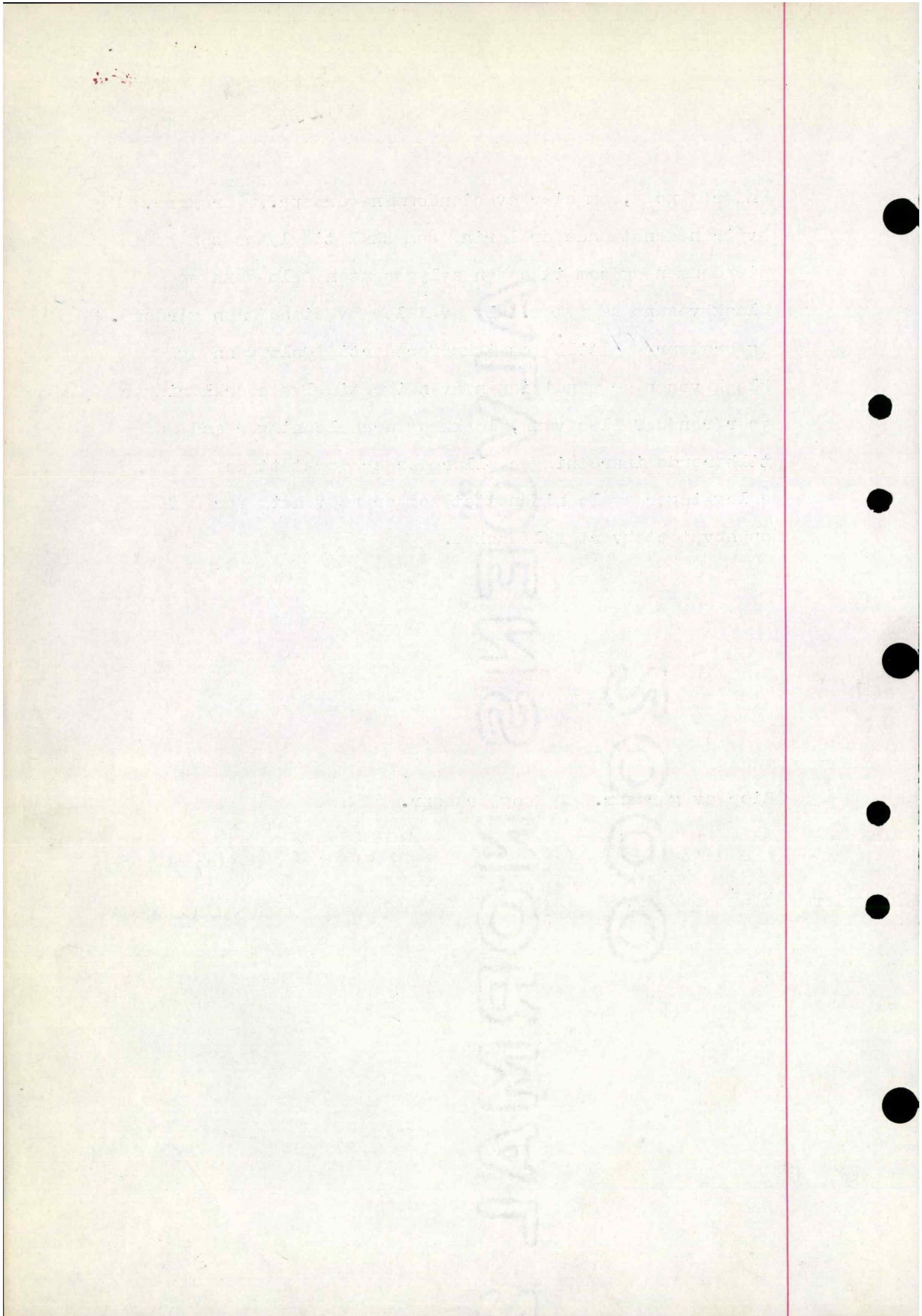
Undertegnede, som eier av bruksnr. 196 og gårdsnr. 75
Myrerveien 46 Kjelsås.
avgir nedstående erklæring som skal tinglyse som hefte på
eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og
kloakkvesens samtykke. Undertegnede som eier av gårdsnr. 75
og bruksnr. 196 Myrerveien 46 Kjelsås. forplikter seg
til å forbinde eiendommens overvann til offentlig
overvannsledning når som helst Kommunen måtte forlange det,
og til å betale tilknytningsgebyr som faller på eiendommen.

25/9 64

Eier av gårdsnr. 75 og bruksnr. 196
Gunnar Engelsen Bjørn Engelsen
Karl Dahl Høy Sand

Alskriftens riktighet bekreftes





Emil Fjeldstad, Midtoddveien 25, Kjelsås.

ERKLÆRING
3/4-62.

2 JUNI 1962

6546

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Myrerveien 46 og parsell
46 b. gnr. 75/av bnf. 196 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Myrerveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m bred kjørebane.-
Den regulerte vei langs nordre parsell opparbeides med 6 m bred kjørebane og 2 m bredt fortau.
Det vil ikke bli anbefalt bebyggelse av den nordre parsell før veiopparbeidelsen er ordnet.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

....., den 19.....

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

....., den 1/6 1962

Emil Fjeldstad
Bjørn Bagelerbakken

Undertegnede som eier av Myrveien 46
gp. nr. 75 kr. nr. 196. Avgir nedenstående
erklæring som skal tinglyses som hefte
på eiendommen og som ikke kan avlyses
uten Oslo Tenn og Kloakkrensens samtykke.

Undertegnede som eier av Myrveien 46
gp. nr. 75 kr. nr. 196 forplikter seg til
å forbinde eiendommens overrannsarløp
til offentlig overrannsledning når
som helet kommunen måtte forlange
det.

Ukekyndene erklæring er i dag levert
til tinglysning.

11 SEP. 1964
11585

Avskriftens rikighet berøres:
a. d.

Oslo 10/9-64
W. Engbukt
Bjærbroyebukt
Hoye Sand.
Karl Dahl

Stempelmrk. Kr. 10,-
 Kassert den 15/2-65
 Byokr.

2047-49

15 FEB. 1965

I henhold til Oslo skjønnskomisjons skjønn og fravikingskjønnelse av 9/10 1964 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

<u>Gnr. 75, bnr. 196, tnr. 1.</u>	<u>Erstatning:</u>
142,8 m2 grunn á kr. 18,-	kr. 2.570,40
<u>470,1 " " " " 0,-</u>	<u>" 0,-</u>
612,9 m2	
+ refusjon Vei 1225 b kr.6.530,-	
+ verdien av 0-areal	
(470,1 m2) " 8.461,80 =	0,- = kr. 2.570,40

<u>Gnr. 72, bnr. 10, tnr. 3.</u>	
350,0 m2 grunn á kr. 18,-	kr. 6.300,-
<u>49,0 " " " " 18,- (innl.areal)</u>	<u>882,-</u>
399,0 m2	
ulempe	<u>" 5.000,-</u>
	kr. 13.182,-
+ refusjon Midtoddveien	<u>" 302,77 = " 11.879,23</u>

<u>Gnr. 72, bnr. 30, tnr. 4.</u>	
87,4 m2 grunn á kr. 18,-	" 1.573,20

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

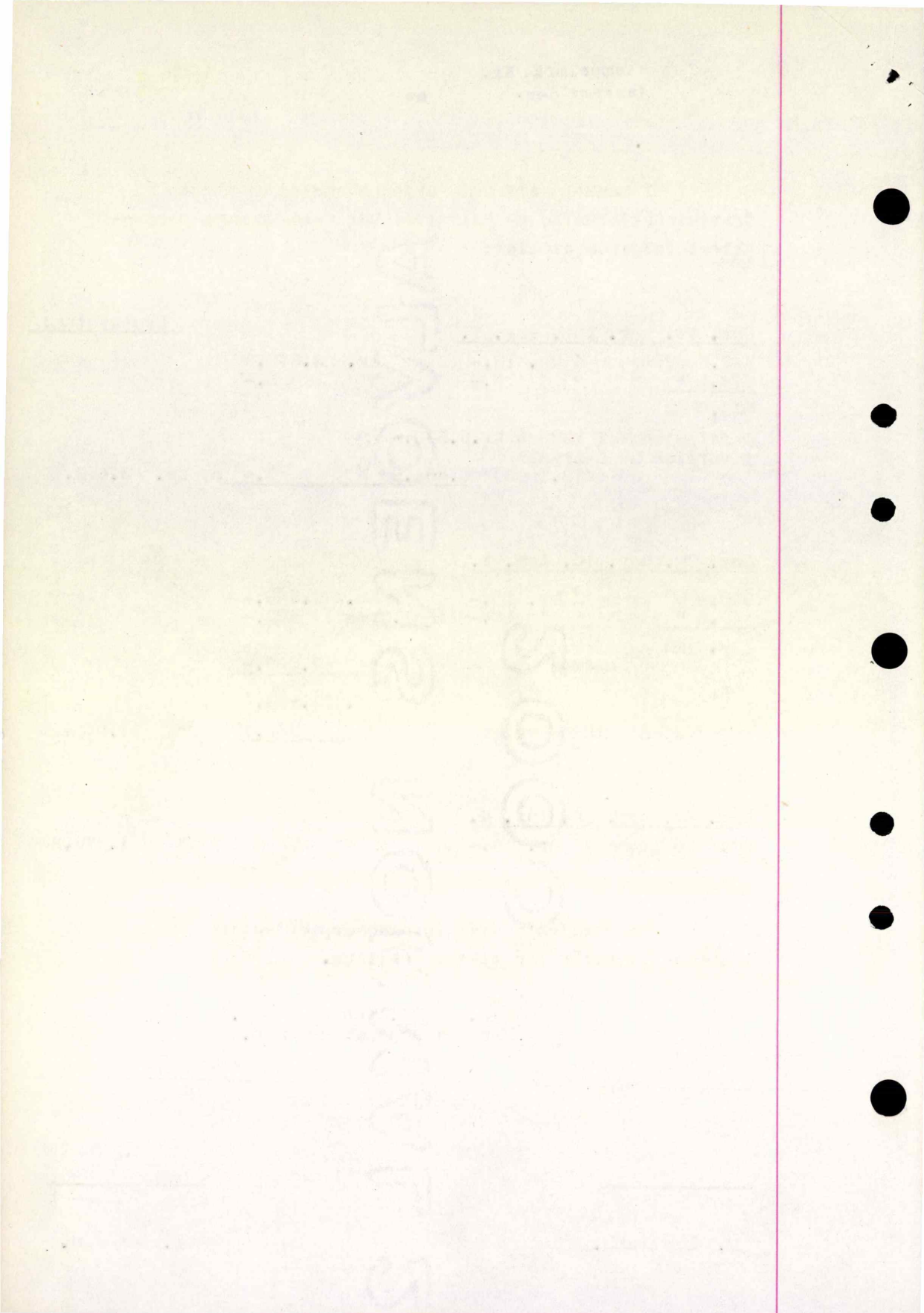
Oslo, den 4. februar 1965.
 Kommunikasjonsrådmannen.

Fredrik Schreiner

Avskriftens riktighet bekreftes i
 a. D.

 B. Aarstrand.

 I. Høgåsen.



Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

AVSKRIFTS
a. D.

År 1964 den 28. september holdtes
møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:

H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.

Murmester Olaf Müller Ellefsen.

Arkitekt Axel Kollerud - varamann for arkitekt Knut Knutsen.

Målersjef Kjell Fossum - varamann for murmester Erik B. Hansen.

Inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte på Kjelsås skole, håndarbeidsrom
nr. 2, Asbjørnsens vei 3, Kjelsås, foretokes:

Sak nr. 21/1963: Ekspropriasjonsskjønn vedr. grunn til vei
1225b mellom Myrerveien og Midtoddveien.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte o.r.sakfører
Fridthjof Brustad og ingeniørene Holck Steen (Veivesenet),
Tveråen (Vannverket) og Hall (Byplankontoret).

De saksøkte påropptes og møtte således:

1. Bjørn Engebretsen - møtte.
Gunnar Engebretsen - møtte.
Karl Oskar Dahl - møtte.
Aage Jørgen Sand - møtte ikke.
2. Lilly og Karl Johan Hornaas v/førstnevnte.
3. Reidar Østlie - personlig.
4. O. Mustad & Søn v/h.r.advokat Ø. Thommesen v/o.r.sakfører
N.L. Herlofson.
5. Stein Knudsen - møtte ikke. Ved en feil er berømmelsen
ikke blitt forkynt for ham.
6. Judith Johannessen v/o.r.sakfører Ørnulf F. Nygaard
og personlig.

Formannen fremla sakens dokumenter.

Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjons-
medlemmenes habilitet.

O.r.sakfører Brustad redegjorde for saken.

Dok. 8. Han fremla: Oppgave over tinglyste eiendomssalg.

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISSION II.

År 1964 den 23. september holdtes
sæde i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r. Advokat Einar Østapetersen - formann.
Formannsråd Olaf Miller Eilisen.
Arktitekt Axel Kolferud - formann for arkitekt Knut Knutsen.
Målermester Kjell Fossum - formann for murmester Erik B. Hansen.
Inspektør Kåre Halvorsen.

Etter fremlegg på Kjellens skole, håndarbeidsrom
nr. 2, Aabtronsens vei 5, Kjeller, foretoks:
Sak nr. 21/1964: Ekspropriasjonssak om vedt. grunn tilve-
fætt mellom Myrerveien og Midtdveien.

For saksakeren, Oslo kommune, møtte o.r. sakfører
Fridtjof Brustad og ingeniøren Holck Steen (Veivæseret),
Tveden (Vannverket) og Hall (Byplankontoret).

De saksakte parter og møtte således:

1. Bjørn Engerstein - møtte.
2. Gunnar Engerstein - møtte.
3. Karl Oskar Dahl - møtte.
4. Asge Jørgen Sand - møtte ikke.
5. Lily og Karl Johan Lønne - forfattede.
6. Reidar Gøttie - personlig.
7. O. Gustafsson W.P. Advokat E. Thomsen v.o.r. sakfører
W.J. Herlofson.
8. Stein Knudsen - møtte ikke. Ved en leif er sammelsen
ikke blitt forfattet for ham.
9. Ingrid Lohmannen v.o.r. sakfører Emma L. Nygaard
og personlig.

Formannen fremla sakens dokumenter.
Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjonens
medlemmers behørlighet.

O.r. sakfører Brustad reddegjorde for saken.
Han fremla: Oppgave over tinglyste eiendomsdel.

Dok. 8.

- 2 -

Han begjærte skjønn fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Retten og partene foretok befaring av ekspropriasjonsområdet. Partene foretok påvisninger, og hadde anledning til å fremkomme med anførsler.

Etter endt befaring fortsattes forhandlingene innendørs på Kjelsås skole.

O.r.sakfører Brustad hadde ordet. Vedr. t.nr. 1 bemerket han at oppgave vil bli innsendt fra Oppmålingsvesenet over det areal som inngår under den tinglyste veierklæring og som ikke omfattes av tidligere veigrunn.

Bjørn Engebretsen hadde ordet vedr. t.nr. 1

O.r.sakfører Herlofson hadde ordet vedr. t.nr. 4

Han fremla skriv av 14.8. 1964 fra Egil Olsen m.fl. til
Dok. 9. O. Mustad & Søn.

O.r.sakfører Nygaard hadde ordet vedr. t.nr. 6.

Brustad ba vedkommende t.nr. 3 avgitt takst for eventuell innløsning over 170 m² grunn på vestsiden av Midtoddveien. Reidar Østlie hadde ordet vedr. tnr. 3. Han var enig i at slik takst ble avgitt over arealet på 170 m² som begjært av kommuneadvokaten.

Saken ble opptatt til skjønn - bortsett fra t.nr. 5.

Partene forlot retten.

For lukkede dører holdtes rådslagning og stemmegivning.

Til fortsatt behandling, bl.a. for mulig fremme av skjønnet vedkommende saksøkte nr. 5, Stein Knudsen, ble saken utsatt til lørdag 3. oktober 1964 kl. 1400 på formannens kontor.

Rettsboken ble opplest.

Retten hevet.

År 1964 den 3. oktober fortsatte slo Skjønnskommissjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27, hovedforhandlingen i

sak nr. 21/1963, ekspropriasjonsskjønn vedr. grunn til vei 1225b, Myrerveien til Midtoddveien.

- 3 -

Dok.lo
1 ad lo

Formannen fremla: Skriv av 29.9. 1964 fra Oppmålingsvesenet med ett kartbilag.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte o.r.sakfører Brustad.

Videre møtte saksøkte nr. 5, Stein Knudsen. Denne samtykket i at saken ble fremmet for hans vedkommende.

Saksøkte Knudsen hadde ordet og uttalte seg om påstanden om utligning av refusjon på hans eiendom, gnr. 72, bnr. 190. Han påsto fritagelse for refusjon.

O.r.sakfører Brustad frafalt ytterligere bemerkninger i saken.

Saken ble opptatt til skjønn.

Rettsboken ble opplest.

Nytt møte - for rådslagning, eventuelt avhjemling av skjønnet - ble berammet til fredag 9. oktober 1964 kl. 15.30 på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1964 den 9. oktober holdtes møte i Oslo Skjønnskommissjon II på formannens kontor, Karl Johansgt. 27.

I sak nr. 21/1963: Ekspropriasjonsskjønn vedrørende grunn til vei 1225 b mellom Myrerveien og Midtoddveien, ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Oslo bystyre vedtok i møte 16.9. 1954 regulering av endel veier ved Maridalsoet. Blant disse veier var deler av Midtoddveien og Myrerveien, dessuten gangvei ved gnr. 72, bnr. 10, Østlie. Reguleringen ble stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28.9. 1954.

Kommuneadvokaten uttok 2.11. 1963 begjæring om ekspropriasjonsskjønn for erverv av grunn til den såkalte vei 1225 b, som inngår under den stadfestede regulering, og som fører Myrerveien over til Midtoddveien fra Myrerveiens kryss med Rønningveien og Jetteveien. Grunnen til vei 1225 b påstås ervervet i full regulert bredde, 12½ meter med utvidelser i de to kryss, ved Myrerveien og ved Midtoddveien.

- 4 -

Til reguleringen medgår grunn fra tre eien-
dommer, tilhørende de saksøkte nr. 1, 3 og 4. I saken er
videre innstevnet ytterligere tre saksøkte, nr. 2, 5 og 6
i forbindelse med påstanden om utligning av refusjonsplikt.

Skjønnskommisjonen takserer ekspropriasjons-
arealene etter verdi som byggegrunn i villastrøk, ferdig
opparbeidet med vei, vann og kloakk.

Gjerdeerstatningen fastsettes under den forut-
setning at det blir å oppsette vanlig flettverksgjerde i
en meters høyde med vinkeljern i overkant.

T.nr. 1 - gnr. 75, bnr. 196 - Bjørn Engebretsen m.fl.

1) 140.0 m² takseres til null som gammel veigrunn
i Myrerveien.

330.1 " avståes vederlagsfritt i henhold til
veierklæring tinglyst 2.6. 1961.

142.8 " takseres til kr. 18.- pr. m².

tils. 612.9 m²

2) Erstatning for skråning kr. 9.- pr. m².

T.nr. 2 - gnr. 75, bnr. 72 - Lilly og Karl Johan Hornaas.

Det avståes ingen grunn.

T.nr. 3 - gnr. 72, bnr. 10 - Reidar Østlie.

1) 325 m² til vei 1225 b (Myrerveien) og
25 " " Midtoddveien

tils. 350 m² takseres til kr. 18.- pr. m².

To avskårne arealer utenfor reguleringen på hen-
holdsvis 49 m² og 170 m² takseres for eventuell
innløsning likeledes til kr. 18.- pr. m².

2) Erstatning for nytt gjerde kr. 28.- pr. m.

3) Erstatning for murfot kr. 18.- pr. m² og for
skråning kr. 9.- pr. m².

Kommuneadvokaten har opplyst at selvom der nå
eksproprieres i full regulert bredde, 12½ meter,
vil veien inntil videre bare bli opparbeidet
i 8 meters bredde. Ved senere utvidelse av
veien til full regulert bredde vil erstatning
for murfot og skråning bli betalt på grunnlag
av de forhold som da blir etablert.

4) Ulempeserstatning for beskjæring av tomten,

- 5 -

herunder tap av utparselleringsmulighet og tap av beplantning kr. 5.000.-.

Eiendommens opprinnelige størrelse før reguleringen var 1730 m². Ekspropriasjonsarealet med tillegg av innløsningsarealene utgjør herav 569 m². Etter reguleringens gjennomføring blir eiendommen liggende i et triangel omgitt av offentlige veier på alle kanter.

T.nr. 4 - gnr. 72, bnr. 30 - O. Mustad & Søn

- 1) 47.4 m² til vei 1225 b (Myrerveien)
- 40.0 " " Midtoddveien

tils. 87.4 m² grunn takseres til kr. 18.- pr. m².

- 2) Erstatning for nytt gjerde kr. 28.- pr. m.
- 3) Skråningserstatning kr. 9.- pr. m².
- 4) Da grunnerstatningen er fastsatt på basis av gjennomsnittlig byggegrunnsverdi, finner Skjønnskommissjonen ikke ved siden av og i tillegg til grunnerstatningen å kunne tilkjenne noen erstatning for tapt anledning til å oppføre garasjebygg på ekspropriasjonsarealet.

T.nr. 5 - gnr. 72, bnr. 190 - Stein Knudsen.

Det avstås ingen grunn.

T.nr. 6 - gnr. 72, bnr. 39 - Judith Johannessen.

Det avstås ingen grunn.

---o0o---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Ekspropriasjonsområdet faller i to refusjonsenheter:

- 1) Vei 1225 b - Myrerveien.
- 2) Midtoddveien.

Skjønnskommissjonen finner at bare erstatninger for de rene grunnavståelser kan bli å medta i refusjonsoppjøret.

I dette oppgjør blir t.nr. 1, gnr. 75, bnr. 196, å godskrive de arealer som avstås uten vederlag, nemlig gammel veigrunn 140 m² og

330.1 i henhold til tinglyst veierklæring tilsammen 470.1 m², etter den samme takst som er

- 6 -

fastsatt for grunnen forøvrig, kr. 18.- pr. m2, altså med kr. 8.461.80.

På grunnlag av det foranstående erstatnings-skjønn kan det da oppsettes sådan

1225 REFUSJONSBEREGNING:

Første enhet, Vei 122b, Myrerveien.

Følgende grunnarealer blir å medta i beregningen:

Fra t.nr. 1:

- a) 142.8 m2 etter kr. 18.- pr. m2 kr. 2.570.40
 b) o-arealer 140 m2 + 330.1 m2, til-
 sammen 470.1 m2 etter kr. 18.-
 pr. m2 " 8.461.80 kr. 11.032.20

Fra t.nr. 2 o

Fra t.nr. 3 325 m2 á kr. 18.- pr. m2 " 5.850.-

Fra t.nr. 4 47.4 m2 á kr. 18.- pr. m2 " 853.20

Samlet verdi av avstått grunn kr. 17.735.40

Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 130.76 m.

Pr. løpende meter fasade kr. 135.63.

t.nr.	Gnr/bnr.	Medtatt i refusjon	Fasadelengde	Refusjon (Avrundet beløp)	÷ verdi o-areal	Netto refusjon
1	75/196	11.032.20	48.10	6.530.-	8.461.80	o
2	75/72	o	25.45	3.450.-	o	3.450.-
3	75/10	5.850.-	40.06 13.21x)	5.430.- 1.791.-	o	5.430.-
4	72/30	853.20	3.94	534.40	o	534.40
		<u>17.735.40</u>	<u>130.76</u>	<u>15.944.40</u>		

x) Refusjon bæres av kommunen.

Annen enhet, Midtoddveien:

Skjønnskommisjonen finner at det ved beregningen av refusjonen forsåvidt angår t.nr. 5 og t.nr. 6 ikke kan tas hensyn til de fasadelengder for disse eiendommer på henholdsvis 1.75 meter og 16.45 meter som ligger på Midtoddveiens nordside. Disse fasadelengder ligger rett overfor vei 1225 b's utløp i Midtoddveien, og følgelig er der ikke på Midtoddveiens sydside noen motsvarende fasadelengde som kan medtas i oppgjøret. I refusjonsoppgjøret regnes det med andre ord bare med fasadelengdene for de grunnarealer som Midtoddveien ved reguleringen

- 7 -

blir utvidet med, samt de motsvarende fasadelengder på den annen side (nordsiden) av veien.

I denne enhet er det følgende grunnarealer som inngår i refusjonsberegningen:

Fra t.nr. 3	- 25 m ² á	kr. 18.-	kr. 450.-
" "	4 - 40 " " "	18.-	" 720.-
" "	5 -		" 0.-
" "	6 -		" 0.-

Samlet verdi av avstått grunn kr. 1170.-

Samlet fasadelengde av de berørte eiendommer 29.91 meter.

Pr. løpende meter fasade kr. 39.11.

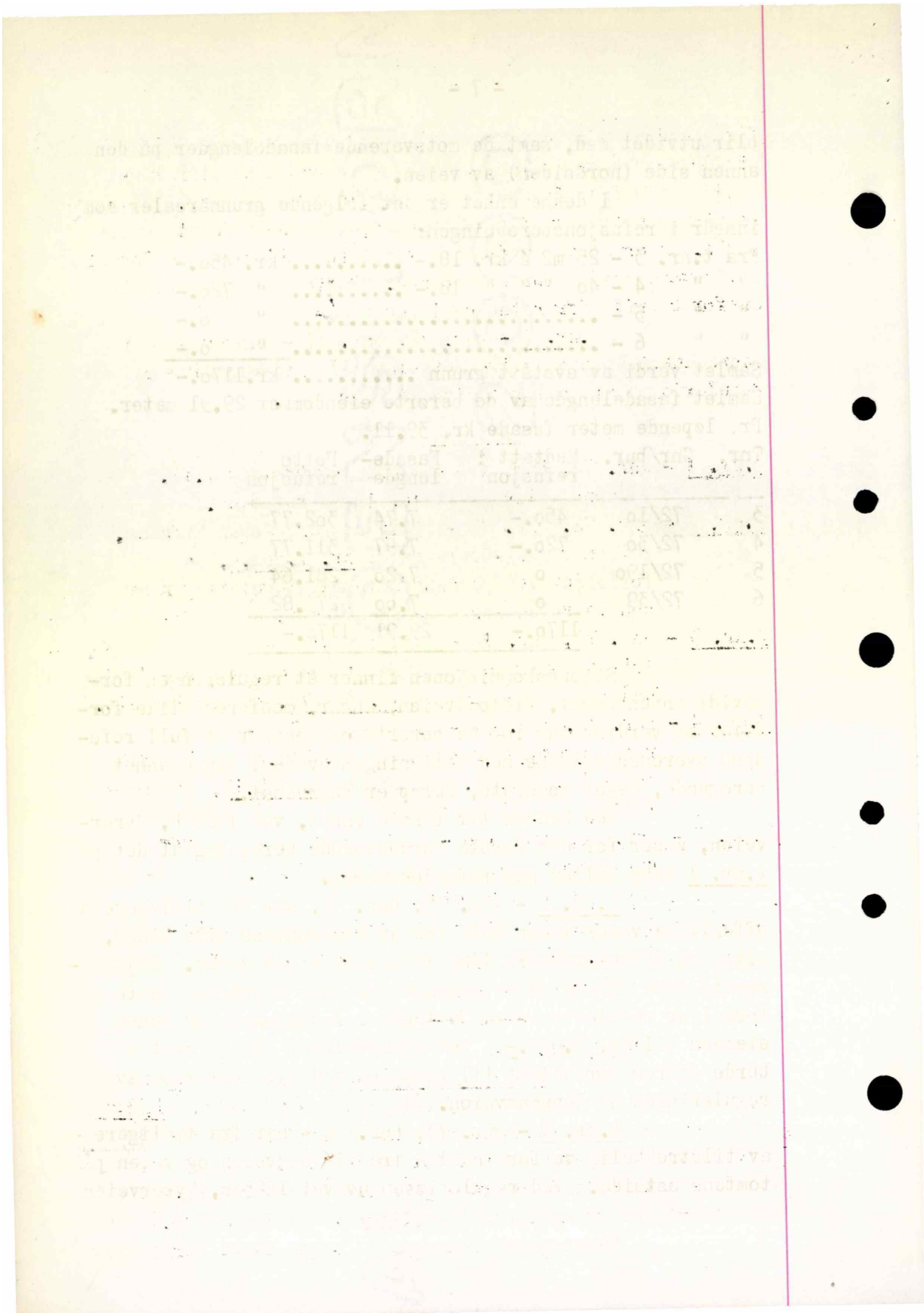
Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i refusjon	Fasade- lengde	Netto refusjon
3	72/10	450.-	7.74	302.77
4	72/30	720.-	7.97	311.77
5	72/190	0	7.20	281.64
6	72/39	0	7.00	273.82
		1170.-	29.91	1170.-

Skjønnskommisjonen finner at reguleringen for såvidt annen enhet, Midtoddveien, angår, medfører slike fordeler og verdiøkning for de berørte eiendommer at full refusjon overensstemmende med utligningen av de i denne enhet beregnede, meget moderate, beløp er begrunnet.

Med hensyn til første enhet, vei 1225 b, Myrerveien, viser for det første foranstående beregning at det på t.nr. 1 ikke faller noe refusjonsbeløp.

T.nr. 2 - gnr. 75, bnr. 72, har fra tidligere av offentlige veier langs hele tre av eiendommens fire sider, altså en ekstraordinært lang fasadelinje mot veier. Skjønnskommisjonen finner at eiendommen bare har begrenset nytte og fordel av reguleringen og fastsetter refusjonen for denne eiendom til kr. 1.000.-. Refusjonsbeløpet antas først å burde gjøres forfallent til betaling ved gjennomføring av reguleringen av Rønningveien.

T.nr. 3 - gnr. 75, bnr. 10 - har fra tidligere av tilstrekkelig veiforbindelse fra Midtoddveien og veien på tomtens østside. Ved reguleringen av vei 1225 b, Myrerveien



- 8 -

får eiendommen offentlig vei langs den resterende del av eiendommens begrensning, slik at eiendommen nu blir liggende med offentlige veier langs alle sine grenser. Skjønnskommisjonen finner at reguleringen, forsåvidt første enhet angår, under disse omstendigheter ikke medfører noen fordel eller verdiøkning for eiendommen. Dette takstnummer blir derfor å frita for refusjon i denne enhet.

T.nr. 4 - gnr. 72, bnr. 13 - finnes også i denne enhet å oppnå slike fordeler eller verdiøkning ved reguleringen at full refusjon er begrunnet.

SLUTNING:

- T.nr. 1 - gnr. 72, bnr. 196 - Bjørn Engebretsen m.fl.
På denne eiendom faller ingen refusjon.
- T.nr. 2 - gnr. 72, bnr. 72 - Lilly og Karl Johan Hornaas,
refunderer i første enhet kr. 1.000.-, som
forfaller ved gjennomføring av reguleringen av
Rønningveien langs denne eiendom.
- T.nr. 3 - gnr. 72, bnr. 10 - Reidar Østlie -
fritas for refusjon i første enhet, men re-
funderer i annen enhet kr. 302.77, som er forfalt.
- T.nr. 4 - gnr. 72, bnr. 30 - O. Mustad & Søn -
refunderer i første enhet kr. 534.40 og i annen
enhet kr. 311.77, tilsammen kr. 846.17, som for-
faller ved bebyggelse.
- T.nr. 5 - gnr. 72, bnr. 190 - Stein Knudsen -
refunderer i annen enhet kr. 281.64, som for-
faller ved bebyggelse.
- T.nr. 6 - gnr. 72, bnr. 39 - fru Judith Johannessen -
refunderer i annen enhet kr. 273.82, som er
forfalt.

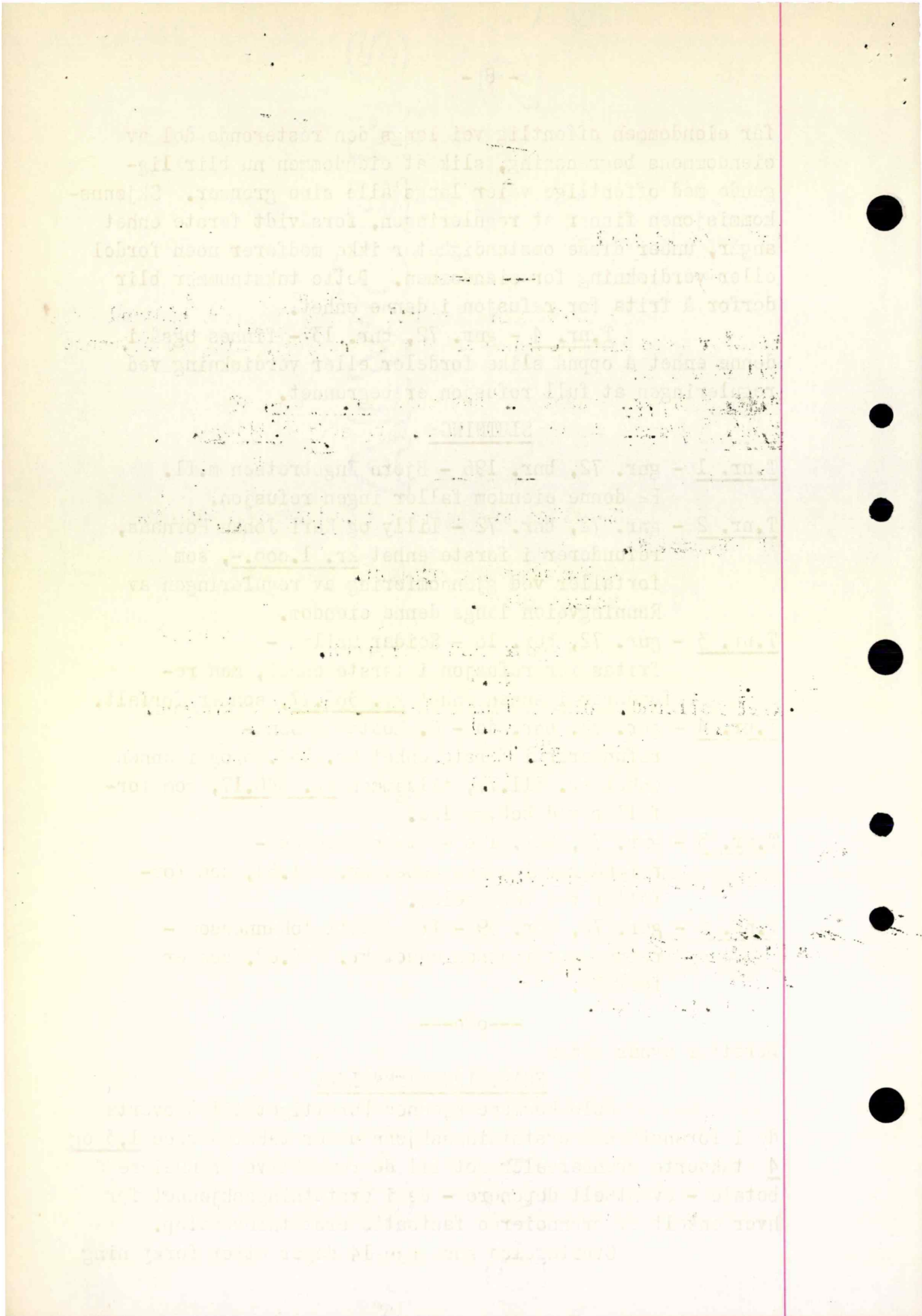
---oOo---

Deretter avsas sådan

FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under takstnumrene 1,3 og 4 takserte grunnarealer mot til de respektive grunneiere å betale - eventuelt deponere - de i erstatningsskjønnet for hver enkelt av grunneierne fastsatte erstatningsbeløp.

Overtagelse kan skje 14 dager etter forkynning



- 9 -

av denne kjennelse.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand
betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet
til eierne av

t.nr. 4 v/h.r.advokat Ø. Thommesen kr. 450.-, og
t.nr. 6 v/o.r.sakfører Ørnulf F. Nygaard kr. 400.-.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse
er enstemmige.

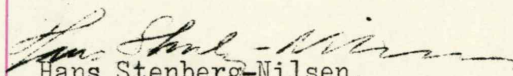
Rettsboken ble opplest.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen.
(s.)

Axel Kollerud. Olaf Müller Ellefsen. Kaare Halvorsen.
(s.) (s.) (s.)

Kj. Fossum.
(s.)

Riktig utskrift bekreftes:


Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Utskriftens riktighet bekreftes.
a.4.

Stempel nr. 81 51-
Kassert den 30/11-65
O.L.

17057
1 DES. 1965

ERKLÆRING

./.
Undertegnede, eier av gnr. 75 bnr. 196 Myrerveien 46, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatoriosk, plassert som vist på vedlagte situasjonsplan.

For denne rettighet betaler Oslo Lysverker kr. 500,- én gang for alle. Beløpet utbetales når oppsettingen påbegynnes.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

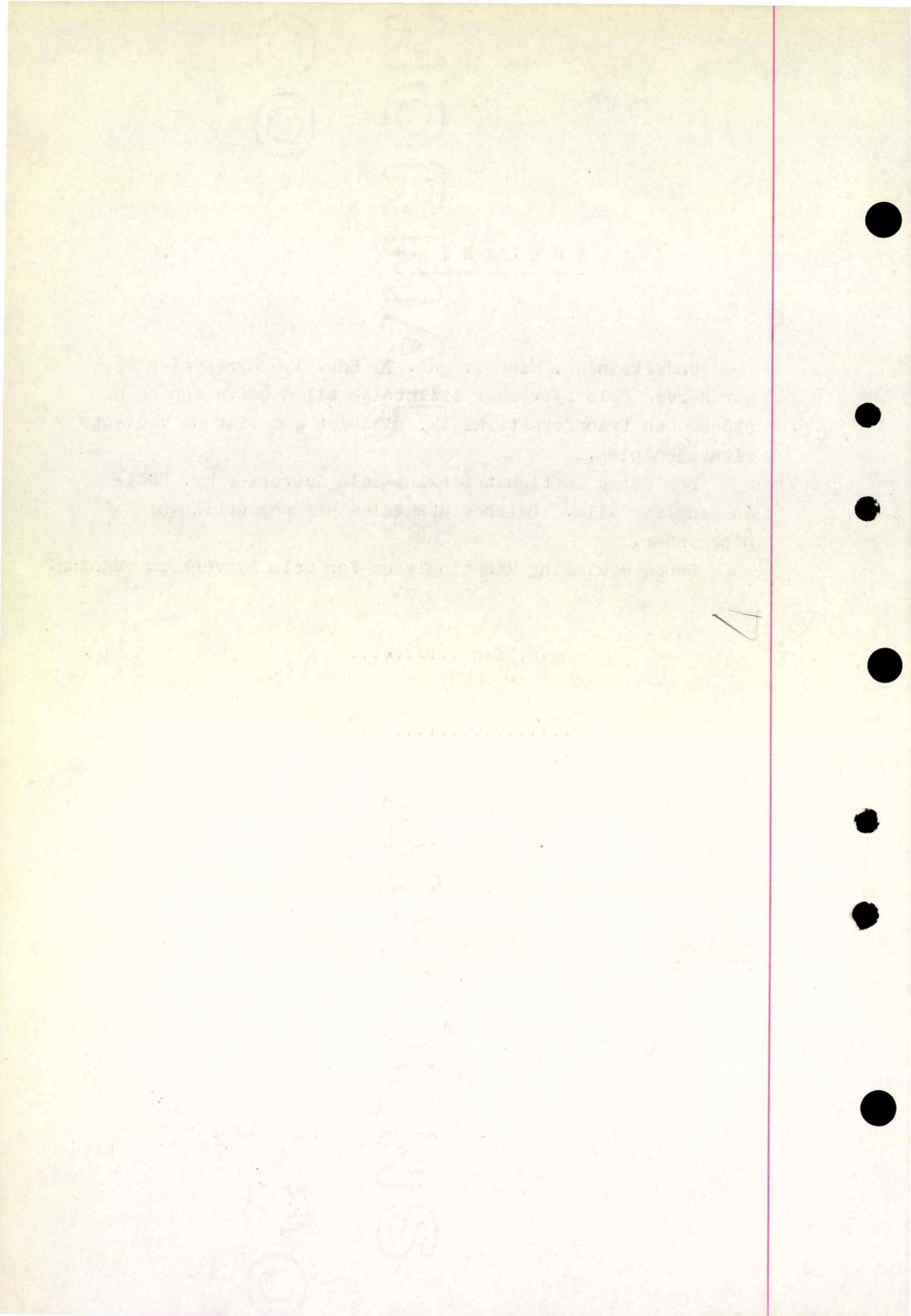
Oslo, den 14/11.65.

G. Engebretsen (sign.)
.....

Bjørn Engebretsen (sign.)
Aage Sand (sign.)
Karl Dahl (sign.)

Vedlegg.

Avskriftens riktighet bekreftes:
a-b.



Erklæring.

(393)
14393
8 SEP 1969

I anledning av at Oslo bygningsssjef ved dispensasjon fra bestemmelsene i bygningsvedtektens § 83 byggeforskriftenes kap.19 (brannvegger) har tillatt deling av eiendommen gnr.75, bnr.196 som er bebygget med en firemannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning.
Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen, samt når som helst rett til adgang til felles vask- og tørkerom i kjeller.
3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
7. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
8. Det assuransmessige forhold samt mulig private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
9. Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

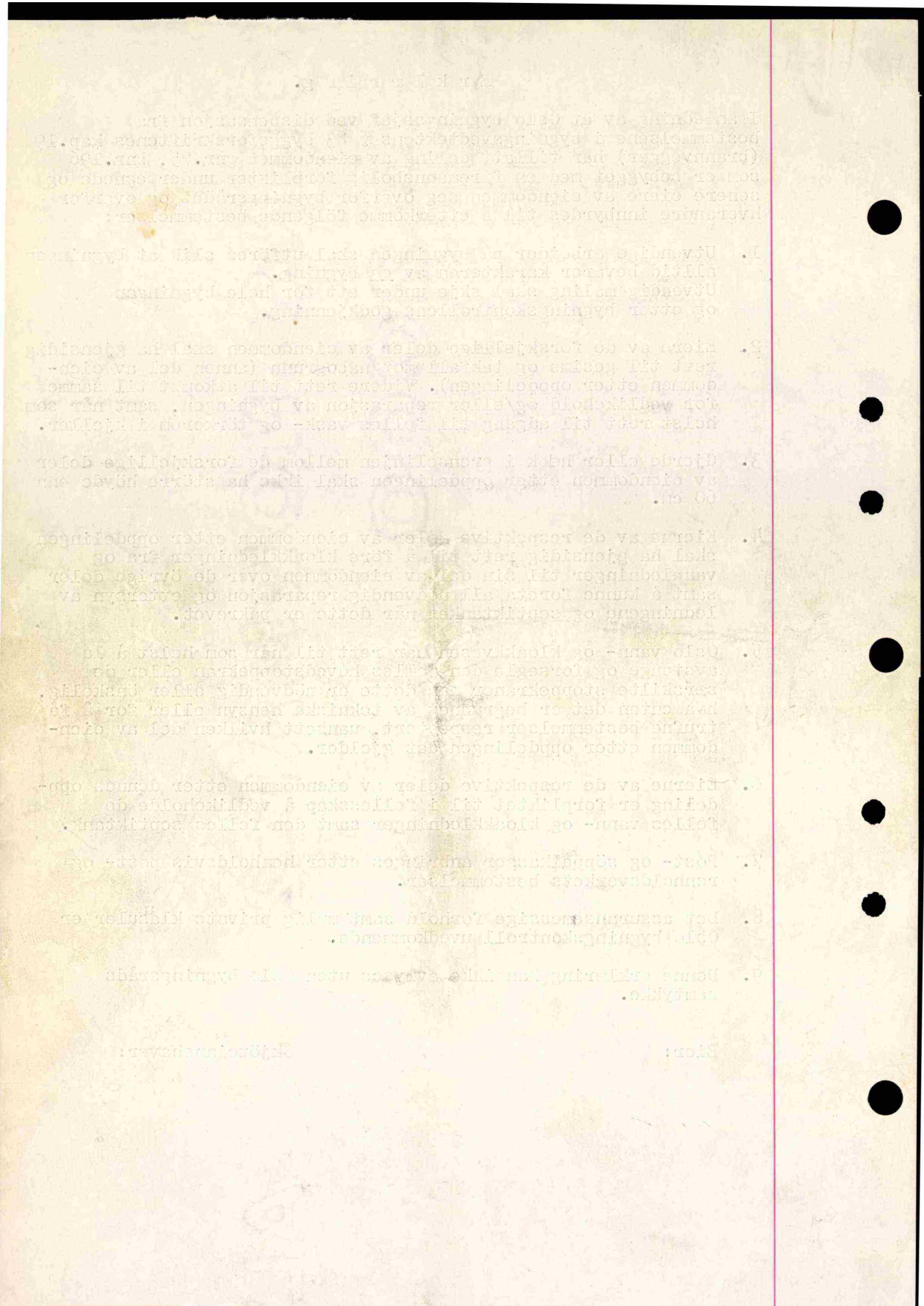
Eier:

Bjørn Englebren
Karl Dahl
Herman Englebren
Hage Sand.

Skjøteinnehaber:

Bjørn Englebren
Karl Dahl
Herman Englebren
Hage Sand.

Avskriftens riktighet bekreftes
SH



Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrerveien 46A 0494 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770