

Bygdøynesveien 34A



Velkommen til

Bygdøynesveien 34A



Salgsoppgaven produsert 7. august 2024

Bygdøy

Stor, innholdsrik og svært tiltalende enebolig med etterspurt beliggenhet - 2 hybler - Dobbelgarasje - Solrik hage -Peis

Prisantydning	35 000 000,-
Omkostninger	876 240,-
Totalpris	35 876 240,-
BRA-i	490 kvm
Totalt BRA	595 kvm
Soverom	6
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1987
Tomt	972 kvm, eiet

Megler	Nils O.M. Nordvik
Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no

Megler 2	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bygdøynesveien 34A - Stor, innholdsrik og svært tiltalende enebolig med etterspurt beliggenhet på Bygdøy!

Høydepunkter:

- God og innholdsrik planløsning over 2 plan + underetasje og loft
- To hybler med egen inngang (i underetasje og over garasjen)
- Solrik, frodig hage med terrasse
- Gjennomgående god standard med smakfulle farge- og materialvalg
- Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje med elbillader og på egen tomt
- Barnevennlig beliggenhet på Bygdøy med gangavstand til barnehager og skole
- Her bor du usjenert og tilbaketrukket, samtidig svært sentralt med umiddelbar nærhet til bussholdeplass og kort vei til nærbutikk
- Flotte turområder i Kongeskogen og langs sjøen med flere badestrender
- Sjønær beliggenhet med fergeforbindelse til Aker Brygge sommerstid

Arealer og innhold

BRA-i:	490 kvm
BRA-e:	105 kvm
Totalt BRA:	595 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

Underetasje: BRA-i: 184 kvm. Kjellerstue, mellomgang, trimrom, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod, 2 lagerrom, sluse, bomberom og teknisk rom.
Total BRA: 184 kvm.

1. etasje: BRA-i: 144 kvm. Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og havestue.
Total BRA: 144 kvm. TBA: 35 kvm. Terrasse.

2. etasje: BRA-i: 120 kvm. Stue, 3 soverom, bad 1, bad 2 og omkledningsrom.
Total BRA: 120 kvm.

3. etasje: BRA-i: 42 kvm. Loft med trapperom, loftstue og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Garasje Underetasje: BRA-e: 19 kvm. Utvendig bod bak garasjen.
Total BRA: 19 kvm.

1. etasje: BRA-e: 49 kvm. Garasje og trapperom.
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Trapperom, vaskrom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 37 kvm.

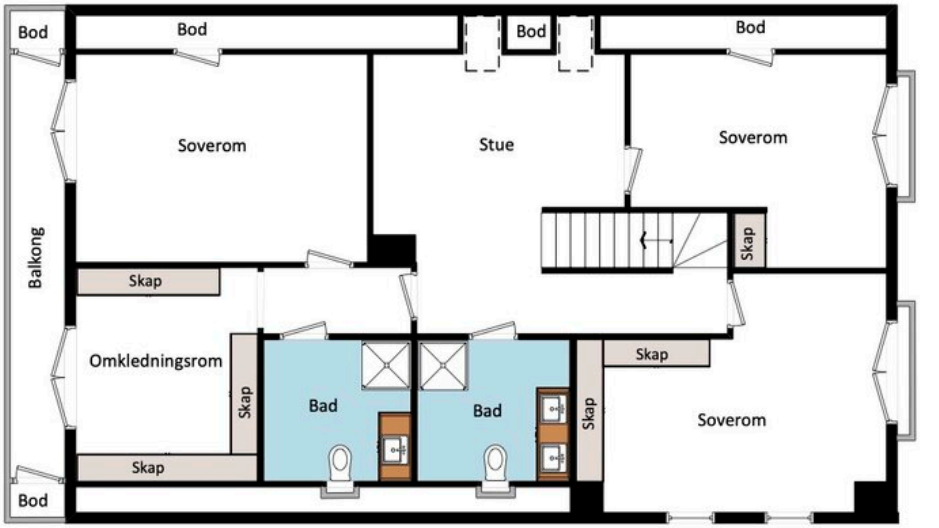
veien 34A, 0286 Oslo
. 2, bnr. 1077
1. etasje



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Forklaring av bilde/rommet

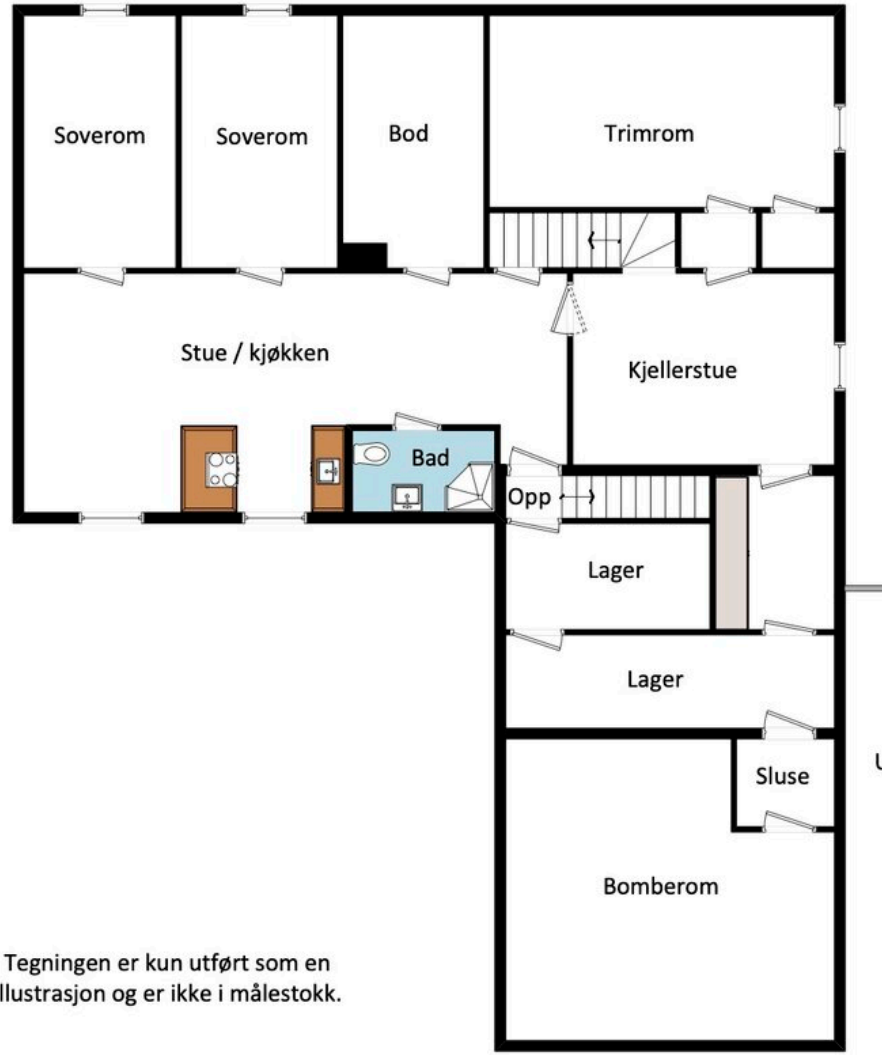
Bygdøynesveien 34A, 0286 Oslo
Gnr. 2, bnr. 1077
2. etasje





Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

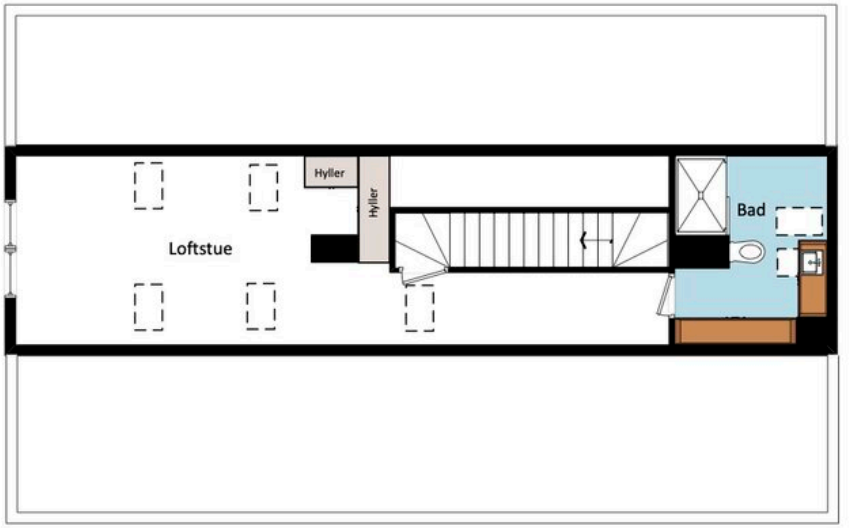
Forklaring av bilde/rommet



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Forklaring av bilde/rommet

Bygdøynesveien 34A, 0286 Oslo
Gnr. 2, bnr. 1077
Loft



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Forklaring av bilde/rommet



Informasjon

Bygdøynesveien 34A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0274/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bygdøynesveien 34A, 0286 OSLO
Gnr 2, bnr 1077 i Oslo kommune

Selger
Unni Turrettini

Kjøpesum og omkostninger
35 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
875 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
876 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
895 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
35 876 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
35 895 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
6

Innhold
Innholdsrik enebolig med frittliggende garasje som inneholder:
- Underetasje med kjellerstue, mellomgang, trimrom, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, bod, 2 lagerrom, sluse, bomberom og teknisk rom.
- 1.etasje består av vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og havestue.
- 2.etasje består av stue, 3 soverom, 2 bad og omkledningsrom.
- Loft med trapperom, loftstue og bad.

Frittstående garasje med garasje og trapperom i 1.etasje. 2.etasje består av trapperom, vaskerom, stue/kjøkken og bad. Utvendig bod bak garasjen. Kjelleren i garasjen er sammenhengende med boligen via kjelleren. På loftet er det en leilighet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat

boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen. Vaskerommet over garasjen er innredet som våtrom, men byggemeldt som lager.

Del av underetasjen er innredet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen (dør inn til hoveddelen).

Standard

Selve boligen har gjennomgått en oppgradering ved montering av nytt kjøkken, baderom og vaskerom i 1. og 2. etasjen, samt innredet loftetasjen og bygget inn tidligere overbygde terrasse. Revet og laget ny terrasse utvendig ved kjøkken. Innredet del av kjelleren med nytt kjøkken og overflater. Planert og oppgradert hagen, samt laget lysgraver for soverom mot hagen.

Enebolig

Kjøkken i 1.etasje

Innredning med folierte fronter og marmor benkeplate, 70 cm bred. Takhøye skaper samt frittstående arbeidsøy med spiseplasser i en ende. Kjøkkenet har stor porselens kum og fliser mellom benken og overskap. Integrerte Miele elektriske artikler med stekeovn, mikrobølgeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Samsung kjøleskap og fryser med kaldt vann og isbiter. Elektrisk avtrekksvifte over komfyren. Videre har kjøkkenet peis og utgang til terrassen. Montert komfyrvakt samt vannstopper i benken.

Bad i 1.etasje

Bad bygget i 2019 med fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Baderommet er innredet med badekar, wc og servant i hvit porselen. Innmurt badekar med inspeksjonsluke og avrenning for vann på gulvet i innmuringen. Vegghengt toalett med skjult sisterne, benk med foliert front og marmor benkeplate med nedfelt servant.

Vaskerom i 1.etasje

Vaskerom bygget i 2019 med fliser på gulv og malte vegger samt varmekabler i gulvet. Vaskerommet er innredet med eik benkeplate med nedfelt rustfri kum, overskap med glatte folierte fronter. Sluk i gulvet ved benken. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 1 i 2.etasje

Baderommet er innredet med dusj, wc og 2 servanter i hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne samt 2 hengsle glassdører til dusjen.
Videre er det vegghengt toalett med skjult sisterne, benk med folierte fronter og marmor benkeplate med nedfelte servanter. Stor speile på vegg over benken.
Badet er fra 2019. Flislagte vegger og tak, downlights i himlingen og varmkabler i gulv.

Bad 2 i 2.etasje

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant i hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne. 2 hengsle glassdører til dusjen.
Vegghengt toalett med skjult sisterne og benk med folierte fronter. Marmor benkeplate med nedfelte servanter samt stor speile på vegg over benken. Flislagt bad fra 2019 med varmekabler i gulv og downlights i himlingen.

Våtrom på loft

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant i hvit porselen. Videre er det vegghengt toalett med skjult sisterne, nedsenket gulv dusjen med sluk, hengslet glassdør i del av dusjen samt eik benk. Badet er bygget i 2019 med fliser på gulvet og på vegger i dusjen. Øvrige vegger er malt og varmekabler i gulvet.

Kjøkken i underetasje
Finert innredning med folierte glatte fronter og laminat benkeplate med 2 rustfrie kummer. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har kullfilter avtrekksvifte og det er montert komfyrvakt samt vannstopper i benken.

Bad i underetasje
Bad bygget i 2019 med fliser på gulv og vegger. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant i hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med sluk og 2 glass foldedører til dusjen. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp med servant samt vegghengt toalett med skjult sisterne. Badet har varmekabler i gulvet og downlights i himlingen.

Innvendige overflater
Fliser i vindfang, baderom, vaskerom, ett lager. Teppe i soverom og omkledningsrom i 2. etg. Malt betong i ett lager. Laminat i sluse og bomberom, samt gang, kjøkken / stue og to soverom i 0. etg. Furu gulv i loftstuen og stue 2. etg. Øvrige overflater har hovedsakelig 1 stav parkett.

Fliser i baderom. Øvrige overflate er hovedsakelig malt.

Malt panel i kjellerstuen. Øvrige overflate er hovedsakelig malt.

Øvrig
Montert nye skaper i hall. Montert skaper i to soverom. Montert innredning i omkledningsrommet.

Garasje
Innvendig har garasjen fliser i inngang 1. etasje, vaskerom og baderom. Støpt gulv i garasjen samt øvrige gulv har furu. I stuen er det målt ca 2 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Veggfliser på baderom og øvrige vegger er malt. Himlinger er malt samt til dels skrå himling innvendig i 2.etg. Malt tretrapp med håndløper på en side. Krav til håndløper på begge sidene.

Kjøkken i garasje
Finert innredning med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. 1 rustfri kum og fliser på vegg over en benk. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Kullfilter avtrekksvifte. Åpen løsning i stuen. Mangler ventilasjon ut av rommet, påkrevet.

Vaskerom
Vaskerommet er ikke bygget som våtrom, men godkjent som lager. Fliser på gulvet med nedfelt sluk, malte vegger og himlinger. Opplegg for oppvaskmaskin samt liten varmtvannsbereder. Det er ikke ventilasjon i rommet.

Oppsummeringen av boligens tilstandsgrader

TG2 (avvik som kan kreve tiltak)
- Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert stige for feier på yttertak.

- Veggkonstruksjon:
På befaring ble det oppdaget normal bruksslitasje. Det er påregnelig med noe

maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

- Vinduer:
Råte i treverk rundt vindusglasset på ett takvindu i stuen 2. etasje Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer. Krav til vindu som rømningsvei er maks høyde på 1,0 meter over gulvet. Åpningen skal være minimum 0,60 x 0,50 meter, totalt 1,5 meter. Ingen fast installasjon innvendig opp til vinduet. Lysgrav utenfor kjellerstuen har en høyde på ca 1,35 meter, ingen fast installasjon for komme opp.

- Dører:
Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Dør fra innredet del og kjeller er glissen.

- Trapp i terreng:
Det er ikke montert håndløper / rekkverk på trappen. Var krav om håndløper / rekkverk på begge sider ved oppføring av boligen, bør monteres.

- Trapp i kjeller:
Håndløper kun på en side i trappen. Var krav om håndløper på begge sider ved oppføring av boligen. Flass av maling på muren nederst i trappen. Antatt oppsug av fukt fra grunnen

- Andre utvendige forhold:
Dagens tetting er kun en midlertidig løsning, og vil ikke holde tett. Arealet bør legges om med ny membran og skifer / fliser, for å forhindre fremtidige lekkasjer.

- Innvendige overflater:
Skader i treverk og maling eter lekkasje i takvindu i stuen 2. etg, samt fuktmerke på gulv under vinduet.

- Helningsavvik:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper på en side i trapp til 2. etasje og loft. Ingen håndløper i trapp til kjeller. Var krav om håndløper / rekkverk på begge sider ved oppføring av boligen.

- Bad 1 i 2.etasje (ventilasjon):
Ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

- Bad 2 i 2.etasje (ventilasjon):
Ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

- Bad i 1.etasje (overflater gulv):
Sluket ligger under badekaret og kan ikke besiktiges eller registreres riktig fall på

gulvet. Høydeforskjell fra overkant flis ved dør til målbart sted ved badekar er mindre enn 25 mm. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

- Bad i 1.etasje (ventilasjon):
Ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

- Vaskerom i 1.etasje (sluk, membran og tettesjikt):
Klemringen på sluket er ikke synlig.

- Vaskerom i 1.etasje (ventilasjon):
Ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

- Bad i kjeller (ventilasjon):
Ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

- Kjøkken i underetasje (avtrekk):
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Hovedsakelig vannrør fra byggeår. Noe oppgraderinger antatt gjort. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Vannledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

- Avløpsrør:
Hovedsakelig avløpsrør fra byggeår. Noe oppgraderinger antatt gjort. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Avløpsledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

- Ventilasjon:
Mangler ventilasjon ut av kjøkken i kjelleren. Ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

- Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Strøm fra åpen stikkontakt på veggen.

- Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast lagt rundt lysgraver mangler topplist. Ved dagens befaring ble det ikke registrert fuktighet innvendig i boligen, som følge av svikt ved dreneringen. Men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Gjør

oppmerksom på at eldre drenering er en sikkerhetsrisiko.

- Grunnmur og fundamenter:
Bør kontrolleres nærmere for å avgjøre type grunnmur.

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Bad i 1.etasje:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Modernisering og påkostninger

- 2019: Bygget inn overbygget terrasse i 1. etasje, havestue. Bygget ny terrasse ved kjøkken.
- 2019: Ny innredning i kjøkken samt nye baderom i 1. og 2. etasje, samt vaskerom i 1. etasje.
- 2019: Planert og oppgradert hagen.
- 2019: Modernisering Noen nye vinduer i kjøkken.
- 2019: Modernisering Bygget ny peis i kjøkken.
- 2019: Modernisering Montert nye skaper i hall og innredning i omkledningsrom, samt skaper i to soverom.
- 2020: Modernisering Bruksendring og innredning i kjeller og loft.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse Leak from outside that is repaired now. Initialer selger: UT 1 Document reference: 13-0274/24.
-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: We refurbished all bathrooms. Arbeid utført av BTJ
-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Entirely renewed
-Er arbeidet byggemeldt? Ja.Beskrivelse: Made new bathrooms
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse See about the leak mentioned above
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.Beskrivelse Same leaks already mentioned.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse check the whole electricity circuits, modernise and update the whole electrical installation. Arbeid utført av Bærum Elektriske AS

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse All was done when we refurbished the house
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse In the garage
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse New terrasse, roof isolation to integrate the loft into the house, integration of the north terrasse into the house. Arbeid utført av Proworks
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse We have the hybel under the house rented out. And the hybel above the garage also in use.
- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse Both are approved
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: The basement hybel has been renovated and approved for rental. The loft has been isolated, integrated in the living space of the house and approved for rental.
- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse It's been approved.

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Byggemåte

Enebolig
Boligen har betong/Lecablokker i grunnmuren som er pusset utvendig.
Hovedsakelig utlektet innvendig. Drenering fra byggeåret. Støpt gulv på grunn i kjelleren og over garasjen.
Trebjelkelag i etasjeskiller. Videre er det yttervegger i bindingsverk med stående malt panel utvendig, plater innvendig. Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i kobber.

Hovedsakelig isolerglass med koblet enkel smårutet glass utvendig, i malt treramme fra 1987. I havestuen er det noen 3 lags malte trevinduer med løs sprosse fra 2019.
I kjøkken er det noen 3 lags isolerglass i malt treramme fra 2019. I kjelleren er det hovedsakelig isolerglass i malt treramme. I stuen i 2. etg er det to takvinduer, isolerglass i malt treramme. På loftet er det 5 stk takvinduer med isolerglass i malt treramme i loftstuen samt to i baderom.

Malt glatt inngangsdør med Yale kodelås og malt glatt dør fra vaskerom til gårdsplassen. Malt dør med 3 lags isolerglass fra kjøkken til terrassen, fra 2019. To-fløyet malt dør med isolerglass og koblet enkel smårutet glass utvendig, fra havestuen til hagen. Malt glatt dør fra lager til trapp gårdsplassen og malt glatt dør fra inngang innredet kjeller til trapp gårdsplassen. Yale kodelås. To-fløyet malt dør med 3 lags isolerglass, fra 2019, fra tre soverom og omkledningsrom til balkong.

Boligen har peis i kjøkken med innsats med glassdør og glass på en side. Pusset og malt omramning samt stenplate nedfelt i gulvet i front av peisen. Videre har boligen også peis i stuen med innsats med dører. Pusset og malt omramning samt nedfelt stein i gulvet rundt peisen. Boligen har antatt 2 løps elementpipe, 2 feieluker i bod i kjelleren og 2 feieluker i loftstuen. Over yttertak er pipen spekket med murstein, samt buet pipehatt av murstein.

Innvendig er det malt lukket tretrapp med heltre i trinnene mellom etasjene, kjeller til 2. etasje. Høyde på rekkverk i trappen er 88 cm og høyde på rekkverk i etasjene er 90 ca. Avstand mellom spiler er 8 cm. Malt lukket tretrapp til loft. Innvendig har

boligen malte dører. Malt ståldør til bomberom og lyddør fra kjellerstuen og til innredet del.

Terrasse på ca. 35 kvm med utgang fra kjøkken, oppført i Hardwood med fundamentering ned på bakken. Åpen på en side med direkte utgang til hagen. Tregjerde mot adkomstvei og gårdsplass samt port i malt treverk til gårdsplassen. To faste banker i Hardwood, utekjøkken med benk i treverk og med polert naturstein benkeplate. Benk i treverk med polert naturstein på siden og med nedfelt grill samt skuffer og skap under med rustfrie dører.

Boligen har en luftebalkong på ca. 0,7 kvm foran to soverom som vender mot baksiden. Utgang via to-fløyede dører. Oppført i trekonstruksjon med tett gulv og malt rekkverk.
Videre er det balkong på ca. 7 kvm med utgang fra hovedsoverom og omkledningsrom som vender mot terrassen. Utgang via to-fløyede dører. Oppført i trekonstruksjon
med tregulv og malt rekkverk. Loftsrom på begge kortsidene, ene har plass for aggregat for luft til luft i hovedsoverommet.

På baksiden av garasjen er det anlagt en trapp i terreng som går ned til utvendig bod samt sideport til gaten. Er oppført av steinblokker. Trapp fra repos mellom bygningene og ned til kjelleren i boligen og garasjen. Oppført i betong med fliser i trinn. Sluk i gulvet nederst i trappen og håndløper på en side.

Hele kjelleren er beliggende under terreng. Alle innredede rom i kjelleren har utforede vegger som er antatt kled med gipsplater.

Garasje
Frittstående garasjebygg oppført i 1988 med to etasjer samt kjeller. Kjelleren i garasjen er bygget sammen med, og har inngang fra boligen.
Betong grunnmur med utforede vegger i bomberommet samt yttervegger i bindingsverk med stående malt panel utvendig og dtøpt dekke over kjelleren. Trebjelkelag over garasjen og yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Takrenner og nedløp i kobber. Vinduer mot gårdsplassen samt ett overlys i tak ved kjøkken og isolerglass i malt treramme. Malt sidedør til 2. etasje fra repos mellom bygningene. Aluminium leddport, elektrisk mot gårdsplassen, to porter. Lader for el. bil i garasjen.

Innbo og løsøre

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 en hybel i underetasjen som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i boligen. Varmekabler i baderom, vaskerom, vindfang, Luft til luft varmepumpe i hovedsoverom. Aggregat i bod på balkongen

Det er montert Air Condition i himlingen på loft og i hovedsoverom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk rom. Sluk i gulvet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2023 utgjorde ca. 51 000 kWt for hoveddelen i eneboligen. enhet over garasjen ca. 4 500 kWh og enhet i underetasjen ca. 9 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser om at leietaker i underetasjen har betalt for strømforbruket selv.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 62 034,-pr. 2024

Kommunaleavgifter for 2024 inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr samt vann- og avløpsgebyr.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 6 000,- pr år.
- Alarm fra kr. 16 000,- pr år.

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

Selger og to naboer fordeler kostnader på kr. 20 000,- som gjelder vedlikehold av port og felles vei. Porten ved sykkelboden benyttes kun av denne eiendommen.

Eiendomsskatt

Kr 33 016,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 9 279 751,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 22 381 526,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 85775808

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 972 kvm (Eiertomt)
Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Hekk mot adkomstvei og nabo. Asfaltert gårdsplass. Noe brostein på siden av boligen. På baksiden er det lagt singel inntil grunnmuren. Tomten er inngjerdet. Mot veien er det steinmur og hekk. Gangport og elektrisk drevet port fra veien for adkomst. Gangport på baksiden av garasjen fra veien som sideinngang.

På området mellom boligen og garasjen som er belagt med skifer, er det ikke lagt membran under skiferen som beskyttelse mot fukt og vann. Dagens fuktsikring er plastbeslag festet ned på skifer med silikon eller tilsvarende. Ved befaringen var det lekkasje ned i lager rommet underplattingen. Det var arbeider i gang med en enkel, midlertidig reparasjon av årsaken, tilsvarende som dagens tetting.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Parkering

Frittstående garasje med plass til 2 bilder. Ladeboks for el-bil montert i garasje. Ellers godt med parkering på asfaltert gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Kravet om radonsperre kom i 2010. Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygdøynesveien 34A ligger i et attraktivt og ettertraktet boligstrøk med skjermet og rolig beliggenhet på Bygdøy. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, skole, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Kort vei til dagligvarehandel ved Matkroken Bygdøy og Spar Bygdøy.

Det er også kort vei til Karenslyst Allé på Sjølyst, som har utviklet seg mye de siste årene med et utstrakt tilbud av butikker, restauranter, vinmonopol, treningssenter, et bredt kollektivtilbud med mer.

Bygdøy har et stort utvalg idrettsaktiviteter, med alt fra seiling, surfing, roing, og kajakklubb rett utenfor døren, til tennis, basket, fekting, fotball og mye mer. Bygdøy er den nærmeste halvøya som ligger rett utenfor sentrum. Landlig, idyllisk og svært sentralt.

Huk badestrand ligger i gangavstand fra boligen. I tillegg ligger Paradisbukta og

Bygdøy Sjøbad godt innen rekkevidde. Kongeskogen er totalfredet, noe som gjør dette til et herlig rekreasjonsområde. Her finner du blant annet en utbygd hinderløype, og preparerte skiløyper vinterstid.

Det er gang- og sykkelvei langs Frognerkilen til Skøyen, Sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen (ca. 15 min med sykkel). Fem minutters gange til buss nr. 30 med stoppested Langvik - hvor bussen tar deg ut fra Bygdøy, opp Bygdøy Allé, gjennom sentrum og opp til Nydalen. Sommerstid kan man benytte ferge til og fra sentrum med avganger ved Fram museet.

Bebyggelse

Enebolig som er oppført i to etasjer samt innredet loft og kjeller. Det er foretatt ombygning og bruksendring av arealer i kjeller, loft samt tilbygg.

Del av kjelleren er innredet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen. Er dør inn til hoveddelen.

På gårdsplassen er det oppført ett frittstående garasjebygg med en etasje samt kjeller og innredet loftsetasje. Kjelleren i garasjen er sammenhengende med boligen via kjelleren. På loftet er det en leilighet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen.

Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Bygdøy barneskole og Ruseløkka ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest for:
- enebolig datert 05.04.1991
- garasje datert 04.12.1991
- støttemur datert 19.12.1993
- tilbygg (bod/garasje) datert 16.07.2020
- tilbygg datert 25.06.2020

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.

Vaskerommet over garasjen er innredet som våtrom, men byggemeldt som lager. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som våtrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen.
Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende

reguleringsplan S-4220, vedtaksdato 15.03.2006. Den eldre reguleringsplanen S-4220 gjelder for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen).

Eiendommens grenser går ut i Bygdøynesveien hvor deler er regulert til fortau og kjøreveg med gjeldende reguleringsplan S-4938, vedtaksdato 01.02.2017. S-4938 gjelder for detaljregulering av Bygdøynesveien 33-35.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger deler innenfor støysonene veg (gul sone) og veg (rød sone). Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen ligger også under Kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Iht. Oslo kommunes planinnsyn ligger eiendommen innenfor et område med sannsynlighet for å finne fortidsminner (middels høyt funnpotensial). Hvis det skal graves eller bygges her, må Byantikvaren som kulturminnemyndighet ofte vurdere om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser.

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 skjerme 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.

Byggesaker i nærheten:

Bygdøynesveien 34 B - Bruksendring - Allerede utført tiltak
- Saksnr. 202214597
- Mottatt sak 06.10.2022
- Status: rammetillatelse gitt 11.01.2023
Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende utgravd kjeller, hvor det søkes om ettergodkjenning av allerede utført arbeid i form av bad og oppholdsrom i underetasjen.

Bygdøynesveien 33 C - Oppføring av tremannsbolig med underjordisk garasje
- Saksnr. 202111888
- Mottatt sak 11.07.2021

- Status: endret tillatelse gitt 30.12.2022
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppføring av en tremannsbolig med tre etasjer i tillegg til parkering under terreng. Endringssøknaden omfatter terrengmur øst for tremannsboligen. Siste dokument i saken datert 16.05.2024 omhandler etablering av kyststi som følger krav i reguleringsplanen hvor brukstillatelse ikke kan gis før dette er etablert.

Bygdøynesveien 33 C - Etablering av basseng
- Saksnr. 202209054
- Mottatt sak: 14.06.2022
- Status: tillatelse gitt 26.10.2022
Meglers kommentar: Frogner. Søknaden omfatter etablering av basseng samt teknisk kulvert og bod under terreng. Saken kan ses i sammenheng med ovennevnte byggesak.

Norsk Maritimt Museum
Det er flere pågående byggesaker registrert på Bygdøynesveien 37 (Norsk maritimt museum).
- Saksnr. 202300229: Tillatelse gitt 01.02.2023 for oppføring av bysykkelstativ.
- Saksnr. 202314066: Tillatelse gitt 30.11.2023 for oppføring av tre skilt til Båthallen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/2/1077:
17.02.1984 - Dokumentnr: 7692 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1079

09.05.1986 - Dokumentnr: 27846 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

22.12.1987 - Dokumentnr: 85886 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1079
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.08.1988 - Dokumentnr: 52992 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. støttemur
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

13.02.1984 - Dokumentnr: 6876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:2 Bnr:105

06.01.1984 - Dokumentnr: 864 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1078
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen registrert som fredet eller på gul liste.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 dekningssalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 437 500,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 973,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 515 574,- 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. 3 500,-

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 7. august 2024

Megler

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Megler 2

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Bygdøynesveien 34A

Tilstandsrapport

Enebolig
Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
OSLO kommune
gnr. 2, bnr. 1077

Sum areal alle bygg: BRA: 595 m² BRA-i: 490 m²



Befaringsdato: 23.05.2024 **Rapportdato:** 16.06.2024 **Oppdragsnr.:** 10908-1253 **Referansenummer:** GQ1609

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i to etasjer samt innredet loft og kjeller. Registrert i Ambita som enebolig tatt i bruk i 1988 og med ferdigattest 05.04.1991.
Det er foretatt ombygning og bruksendring av arealer i kjeller og loft med ferdigattest 16.07.2020 og 06.07.2020.
Ferdigattest for tilbygg 1. etasje i 25.06.2020.
Del av kjelleren er innredet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen. Er dør inn til hoveddelen.

På gårdsplassen er det oppført ett frittstående garasjebygg med en etasje samt kjeller og innredet loftsetasje. Kjelleren i garasjen er sammenhengende med boligen via kjelleren. På loftet er det en leilighet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen. Ferdigattest for garasjen 04.12.1991.

Selve boligen har gjennomgått en oppgradering ved montering av nytt kjøkken, baderom og vaskerom i 1. og 2. etasjen, samt innredet loftetasjen og bygget inn tidligere overbygde terrasse. Revet og laget ny terrasse utvendig ved kjøkken. Innredet del av kjelleren med nytt kjøkken og overflater.
Planert og oppgradert hagen, samt laget lysgraver for soverom mot hagen.

Kjøkken, baderom og vaskerom over garasjen er fra byggeåret.

Enebolig - Byggeår: 1988

Gå til side

UTVENDIG

Betong / Lecablokker i grunnmuren. Pusset utvendig. Hovedsakelig utlektet innvendig.
Drenering fra byggeåret.
Støpt gulv på grunn i kjelleren og over garasjen.
Trebjelkelag i etasjeskiller.
Yttervegger i bindingsverk med stående malt panel utvendig, plater innvendig.
Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i kobber.

VINDUER:
Hovedsakelig isolerglass med koblet enkel smårutet glass utvendig, i malt treramme fra 1987.
I havestuen er det noen 3 lags malte trevinduer med løs sprosse fra 2019.
I kjøkken er det noen 3 lags isolerglass i malt treramme fra 2019
I kjelleren er det hovedsakelig isolerglass i malt treramme.
I stuen i 2. etg er det to takvinduer, isolerglass i malt treramme.
På loftet er det 5 stk takvinduer med isolerglass i malt treramme i loftstuen samt to i baderom.

DØRER:
Malt glatt inngangsdør med Yale kodelås.
Malt glatt dør fra vaskerom til gårdsplassen.
Malt dør med 3 lags isolerglass fra kjøkken til terrassen, fra 2019
To-fløyet malt dør med isolerglass og koblet enkel smårutet glass utvendig, fra havestuen til hagen.
Malt glatt dør fra lager til trapp gårdsplassen.
Malt glatt dør fra inngang innredet kjeller til trapp gårdsplassen. Yale kodelås.
To-fløyet malt dør med 3 lags isolerglass, fra 2019, fra tre soverom og omkledningsrom til balkong.

TERRASSE:
Terrasse med utgang fra kjøkken. Oppført i Hardwood med fundamentering ned på bakken. Åpen på en side med direkte utgang til hagen. Tregjerde mot adkomstvei og gårdsplass. Port i malt treverk til gårdsplassen. To faste banker i Hardwood. Utekjøkken med benk i treverk og med polert naturstein benkeplate. Benk i treverk med polert naturstein på siden og med nedfelt grill samt skuffer og skap under med rustfrie dører. Areal ca 35 m².

BALKONG:
Luftebalkong foran to soverom. Vender mot baksiden. Utgang via to-fløyede dører. Oppført i trekonstruksjon med tett gulv og malt rekkverk. Areal pr. luftebalkong er ca 0,7 m²

Balkong med utgang fra hovedsoverom og omkledningsrom. Vender mot terrassen. Utgang via to-fløyede dører. Oppført i trekonstruksjon med tregulv og malt rekkverk. Loftsrom på begge kortsidene, ene har plass for aggregat for luft til luft i hovedsoverommet. Overbygget. Areal på gulvet ca7 m².

UTVENDIGE TRAPPER:
På baksiden av garasjen er det anlagt en trapp i terreng som går ned til utvendig bod samt sideport til gaten. Er oppført av steinblokker

Trapp fra repos mellom bygningene og ned til kjelleren i boligen og garasjen. Oppført i betong med fliser i trinn. Sluk i gulvet nederst i trappen. Håndløper på en side.

OMRÅDE MELLOM BYGNINGENE:
På området mellom boligen og garasjen som er belagt med skifer, er det ikke lagt membran under skiferen som beskyttelse mot fukt og vann. Dagens fuktsikring er plastbeslag festet ned på skifer med silikon eller tilsvarende. Ved befaringen var det lekkasje ned i lager rommet underplattingen. Det var arbeider i gang med en enkel, midlertidig reparasjon av årsaken,

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

tilsvarende
som dagens tetting.

Gå til side

INNVENDIG

GULV:
Fliser i vindfang, baderom, vaskerom, ett lager. Teppe i soverom og omkledningsrom i 2. etg. Malt betong i ett lager. Laminat i sluse og bomberom, samt gang, kjøkken / stue og to soverom i 0. etg. Furu gulv i loftstuen og stue 2. etg. Øvrige overflater har hovedsakelig 1 stav parkett.

HELNINGSAVVIK: :
2. etasje: Stuen fra sov til hovedsoverom er det målt ca 2 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
1. etasje: Stuen fra vindu til spisestuen er målt ca 3 mm høydeforskjell gjennom begge rommene.
0. etasje: Stue / kjøkken til gang er det målt ca 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige overflate er hovedsakelig malt.

HIMLINGER:
Malt panel i kjellerstuen. Øvrige overflate er hovedsakelig malt.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Kravet om radonsperre kom i 2010.
Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

PIPER OG ILDSTEDER:
Peis i kjøkken. Innsats med glassdør og glass på en side. Pusset og malt omramning. Stenplate nedfelt i gulvet i front av peisen.
Peis i stuen. Innsats med dører. Pusset og malt omramning. Nedfelt stein i gulvet rundt peisen.
Boligen har antatt 2 løps elementpipe. 2 feieluker i bod i kjelleren. 2 feieluker i loftstuen. Over yttertak er pipen spekket med murstein, samt buet pipehatt av murstein.

ROM UNDER TERRENG:
Hele kjelleren er beliggende under terreng. Alle innredede rom i kjelleren har utforede vegger som er antatt kled med gipsplater. Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegger. Ikke registrert avvik ved befaringen.

INNVENDIGE TRAPPER:
Det er malt lukket tretrapp med heltre i trinnene mellom etasjene, kjeller til 2. etasje. Høyde på rekkverk i trappen er 88 cm. Høyde på rekkverk i etasjene er 90 ca. Avstand mellom spiler er 8 cm. Malt lukket tretrapp til loft.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen malte dører. Malt ståldør til bomberom. Lyd dør fra kjellerstuen og til innredet del.

FAST INNVENTAR:
Montert nye skaper i hall. Montert skaper i to soverom. Montert innredning i omkledningsrommet.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

LOFT:
Bygget 2019 med fliser på gulvet og på vegger i dusjen. Øvrige vegger er malt.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Nedsenket gulv dusjen med sluk. Hengslet glassdør i del av dusjen. Eik benk. Varmekabler i gulvet

2. ETASJE:
Bad 1 bygget i 2019 med fliser på gulv og vegger. Baderommet er innredet med dusj, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne. 2 hengsle glassdører til dusjen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter. Marmor benkeplate med nedfelte servanter. Stor speile på vegg over benken. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Bad 2 bygget i 2019 med fliser på gulv og vegger. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne. 2 hengsle glassdører til dusjen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter. Marmor benkeplate med nedfelte servanter. Stor speile på vegg over benken. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

1. ETASJE:
Bad bygget i 2019 med fliser på gulv og vegger. Baderommet er innredet med badekar, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt badekar med inspeksjonsluke og avrenning for vann på gulvet i innmuringen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med foliert front. Marmor benkeplate med nedfelt servant. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Vaskerom bygget i 2019 med fliser på gulv og malte vegger.
Vaskerommet er innredet med eik benkeplate med nedfelt rustfri kum. Overskap med glatte folierte fronter. Sluk i gulvet ved benken. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet.

0. ETASJE:
Bad bygget i 2019 med fliser på gulv og vegger. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med sluk. 2 glass foldedører til dusjen. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp med servant. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Gå til side

KJØKKEN

1. ETASJE:
Innredning med folierte fronter. Marmor benkeplate, 70 cm bred. Takhøye skaper. Frittstående arbeidsøy med spiseplasser i en ende. Stor porselens kum. Fliser mellom benken og overskap. Integrerte Miele elektriske artikler med stekeovn, mikrobølgeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Samsung kjøleskap og fryser med kaldt vann og isbiter. Elektrisk avtrekksvifte over komfyren. Peis. Utgang til terrassen. Inngang fra hall og stuen. Montert komfyrvakt samt vannstopper i benken.

0. ETASJE:
Finert innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 2 rustfrie kummer. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte. Montert komfyrvakt samt vannstopper i benken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VANNRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og kjøkkenbenker. Noen rør i kobber med plastkappe. Montert vannstopper i begge kjøkkenbenkene. Stoppekran og trykkmåler i teknisk rom. Samlestok i 2. etasje med utløp til bad fra stuen. Skap med samlestok i bad på loft. Rørene er merket med kursfortegnelse på døren.

AVLØPSRØR:
Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt bak luke i vegg i kjellerstuen.

VENTILASJON:
Boligen har mekanisk ventilasjon fra baderom og vaskerom. Elektrisk avtrekksvifte fra kjøkken i 1. etasje. Kullfilter avtrekksvifte fra kjøkken i kjeller. Elektrisk avtrekksvifte i vegg i trimrommet. Elektrisk avtrekksvifte i vegg i bad loft. Øvrige del av boligen har vanlig ventilasjon via vinduer samt noe spalter i vinduer og ventiler i vegg.

OPPVARMING:
Det er elektrisk oppvarming i boligen. Varmekabler i baderom, vaskerom, vindfang, Luft til luft varmepumpe i hovedsoverom. Aggregat i bod på balkongen

AIR CONDITION:
Det er montert Air Condition i himlingen på loft og i hovedsoverom.

VARMT VANN:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk rom. Sluk i gulvet.

ELEKTRISK ANLEGG:
Hovedsikringsskap i mellomgang inn til trimrommet fra byggeåret. Automatsikringer. Sikringsskap ved inngang til kjeller fra utvendig trapp fra ombygningen. Automatsikringer.

BRANN:
Det er montert røkvarslere i alle etasjene, i flerre av rommene. Pulverapparat i kjelleren fra 1991 og i 1. etasje fra 2013. Montert redningstoget fra 2. etasje og ned til terrassen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Hovedsakelig flat tomt rundt boligen med plen, prydbusker og trær. Hekk mot naboer. Asfaltert gårdsplass.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

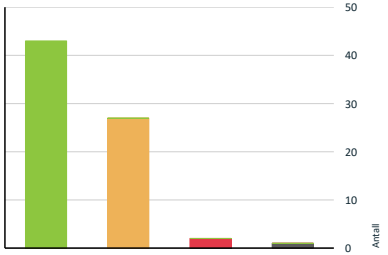
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Siste godkjente tegninger er fra ombygninger, tilbygg og bruksendring i etasjene med ferdigattester fra 2020

Sammendrag av boligens tilstand

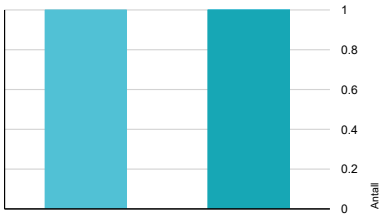
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Trapp i terreng	Gå til side
Utvendig > Trapp til kjeller	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Helningsavvik	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue / kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Bygget inn overbygget terrasse i 1. etasje, Havestue. Bygget ny terrasse ved kjøkken.
2019	Modernisering	Ny innredning i kjøkken samt nye baderom i 1. og 2. etasje, samt vaskerom i 1. etasje.
2019	Modernisering	Planert og oppgradert hagen
2019	Modernisering	Noen nye vinduer i kjøkken.
2019	Modernisering	Bygget ny peis i kjøkken
2019	Modernisering	Montert nye skaper i hall og innredning i omkledningsrom, samt skaper i to soverom.
2020	Modernisering	Bruksendring og innredning i kjeller og loft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe besiktiget på fremsiden fra takluke.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Mot hagen


Mot gårdsplass

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i kobber fra byggeåret.
Nedløp fra tak er dels ført ned i bakken og dels med utløp ut på plen / gårdsplass.

På fremsiden mot gårdsplassen er det montert bøyler under mange av taksteinene som snøfanger. Mot hagen er det ikke montert snøfangere.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stige for feier på yttertak.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport


Nedløp fra yttertak


Nedløp fra yttertak

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående malt bordkledning.
Undersøkelsen er utført fra bakkeplan

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaring ble det oppdaget normal bruksslitasje. Det er påregnelig med noe maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er isolert og gjenbygget

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Isolerglass med koblet enkel smårutet glass utvendig, i malt treramme fra 1987.
I havestuen er det noen 3 lags malte trevinduer med løs sprosse fra 2019.
I kjøkken er det noen 3 lags isolerglass i malt treramme fra 2019
I kjelleren er det hovedsakelig isolerglass i malt treramme.
I stuen i 2. etg er det to takvinduer, isolerglass i malt treramme.
På loftet er det 5 stk takvinduer med isolerglass i malt treramme i loftstuen samt to i baderom.

Høyde fra gulv til underkant vindu 1,1 meter i kjeller. Vinduene er små.

Eier opplyser:
25 vinduer er nye, og 19 er fra byggeåret
Vinduer fra byggeåret er gitt TG2.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Råte i treverk rundt vindusglasset på ett takvindu i stuen 2. etasje
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.
Krav til vindu som rømningsvei er maks høyde på 1,0 meter over gulvet. Åpningen skal være minimum 0,60 x 0,50 meter, totalt 1,5 meter. Ingen fast installasjon innvendig opp til vinduet.
Lysgrav utenfor kjellerstuen har en høyde på ca 1,35 meter, ingen fast installasjon for komme opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råte i treverk rundt vindusglasset bør utbedres.
Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmer må påregnes



Råte i treverk rundt glasset

TG 2 Dører

Malt glatt inngangsdør med Yale kodelås.
Malt glatt dør fra vaskerom til gårdsplassen.
Malt dør med 3 lags isolerglass fra kjøkken til terrassen, fra 2019
To-fløyet malt dør med isolerglass og koblet enkel smårutet glass utvendig, fra havestuen til hagen.
Malt glatt dør fra lager til trapp gårdsplassen.
Malt glatt dør fra inngang innredet kjeller til trapp gårdsplassen. Yale kodelås.
To-fløyet malt dør med 3 lags isolerglass, fra 2019, fra tre soverom og omkledningsrom til balkong.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.
Dør fra innredet del og kjeller er glissen.

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra kjøkken.
Oppført i Hardwood med fundamentering ned på bakken. Åpen på en side med direkte utgang til hagen. Tregjerde mot adkomstvei og gårdsplass. Port i malt trevek til gårdsplassen. To faste banker i Hardwood. Utekjøkken med benk i treverk og med polert naturstein benkeplate. Benk i treverk med polert naturstein på siden og med nedfelt grill samt skuffer og skap under med rustfrie dører. Areal ca 35 m².

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Luftebalkonger

Luftebalkong foran to soverom. Vender mot baksiden. Utgang via to-fløyede dører.

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Oppført i trekonstruksjon med tett gulv og malt rekkverk. Areal pr. luftebalkong er ca 0,7 m²

Det er kun balkongens overflate som er besiktiget og vurdert. Selve konstruksjonen og bæringen er ikke vurdert.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong ved hovedsoverom

Balkong med utgang fra hovedsoverom og omkledningsrom. Vender mot terrassen. Utgang via to-fløyede dører.
Oppført i trekonstruksjon med tregulv og malt rekkverk. Loftsrom på begge kortsidene, ene har plass for aggregat for luft til luft i hovedsoverommet.
Overbygget. Areal på gulvet ca7 m².

Det er kun balkongens overflate som er besiktiget og vurdert. Selve konstruksjonen og bæringen er ikke vurdert.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Trapp i terreng

På baksiden av garasjen er det anlagt en trapp i terreng som går ned til utvendig bod samt sideport til gaten.
Er oppført av steinblokker

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper / rekkverk på trappen.
Var krav om håndløper / rekkverk på begge sider ved oppføring av boligen, bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper / rekkverk bør monteres.



Trapp bak garasjen

TG 2 Trapp til kjeller

Trapp fra repos mellom bygningene og ned til kjelleren i boligen og garasjen.
Oppført i betong med fliser i trinn. Sluk i gulvet nederst i trappen. Håndløper på en side.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndløper kun på en side i trappen. Var krav om håndløper på begge sider ved oppføring av boligen.
Flass av maling på muren nederst i trappen. Antatt oppsug av fukt fra grunnen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres.
Malingsflass / fuktoppsug holdes under oppsyn



Trapp til kjeller



Trapp til kjeller

TG 2 Andre utvendige forhold

Eier opplyser:
På området mellom boligen og garasjen som er belagt med skifer, er det ikke lagt membran under skiferen som beskyttelse mot fukt og vann. Dagens fuktsikring er plastbeslag festet ned på skifer med silikon eller tilsvarende.
Ved befaringen var det lekkasje ned i lager rommet underplattingen. Det var arbeider i gang med en enkel, midlertidig reparasjon av årsaken, tilsvarende som dagens tetting.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dagens tetting er kun en midlertidig løsning, og vil ikke holde tett.
Arealet bør legges om med ny membran og skifer / fliser, for å forhindre fremtidige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør utredes nærmere, og legges om.



Området med lekkasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVER:
Fliser i vindfang, baderom, vaskerom, ett lager. Teppe i soverom og omkledningsrom i 2. etg. Malt betong i ett lager. Laminat i sluse og bomberom, samt gang, kjøkken / stue og to soverom i 0. etg. Furu gulv i loftstuen og stue 2. etg. Øvrige overflater har hovedsakelig 1 stav parkett.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige overflate er hovedsakelig malt.

HIMLING:
Malt panel i kjellerstuen. Øvrige overflate er hovedsakelig malt.

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader i treverk og maling eter lekkasje i takvindu i stuen 2. etg, samt fuktmerke på gulv under vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader i treverk og maling bør utbedres.



Skader ved takvindu

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskiller er i trebjelkelag.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Helningsavvik

Målt avvik på gulver.

2. etasje: Stuen fra sov til hovedsoverom er det målt ca 2 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
1. etasje: Stuen fra vindu til spisestuen er målt ca 3 mm høydeforskjell gjennom begge rommene.
0. etasje: Stue / kjøkken til gang er det målt ca 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Kravet om radonsperre kom i 2010.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ildsted, Peis i kjøkken

Peis i kjøkken. Innsats med glassdør og glass på en side. Pusset og malt omramning. Stenplate nedfelt i gulvet i front av peisen.

Ildstedet er ikke kontrollert eller testet.

Tilstandsrapport

Tilstandgraden er satt ut fra visuell utvendig vurdering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Peis i kjøkken

TG 1 Pipe

Boligen har antatt 2 løps elementpipe. 2 feieluker i bod i kjelleren. 2 feieluker i loftstuen. Over yttertak er pipen spekket med murstein, samt buet pipehatt av murstein.

Pipen er ikke kontrollert eller testet.
Tilstandgraden er satt ut fra visuell utvendig vurdering.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Pipe over yttertak



Feieluker i kjelleren

TG 1 Ildsted, Peis i stuen

Peis i stuen. Innsats med dører. Pusset og malt omramning. Nedfelt stein i gulvet rundt peisen.

Ildstedet er ikke kontrollert eller testet.
Tilstandgraden er satt ut fra visuell utvendig vurdering.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Peis i stuen

Rom Under Terreng

Hele kjelleren er beliggende under terreng.
Alle innredede rom i kjelleren har utforede vegger som er antatt kled med gipsplater.
Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegger. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige trapper

Det er malt lukket tretrapp med heltre i trinnene mellom etasjene, kjeller til 2. etasje. Høyde på rekkverk i trappen er 88 cm. Høyde på rekkverk i etasjene er 90 ca. Avstand mellom spiler er 8 cm.
Malt lukket tretrapp til loft.

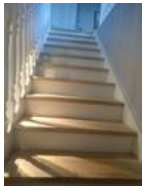
Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper på en side i trapp til 2. etasje og loft. Ingen håndløper i trapp til kjeller.
Var krav om håndløper / rekkverk på begge sider ved oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp til 2. etg



Trapp til kjeller



Trapp til loft

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.
Malt ståldør til bomberom.
Lyd dør fra kjellerstuen og til innredet del.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Skaper

Montert nye skaper i hall.
Montert skaper i to soverom
Montert innredning i omkledningsrommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Inngang fra loftstuen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Opplyst av eier at baderommet ble bygget nytt i 2019.

Baderommet ble bygget nytt i 2019 av dagens eier. Det er fremlagt Drift og vedlikeholdsinstruks for bad, samt flere produktblader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bad loft



Bad loft



Bad loft

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har hovedsakelig malte overflater. Fliser på vegger i dusjen. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er i målt 47 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 30 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk
Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. I følge produktblad skal det være lagt flytende membran fra SCHÖNOX

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sluk loft

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Nedsenket gulv dusjen med sluk. Hengslet glassdør i del av dusjen. Eik benk. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Inngang fra stuen i 2. etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Opplyst av eier at baderommet ble bygget nytt i 2019.

Baderommet ble bygget nytt i 2019 av dagens eier. Det er fremlagt Drift og vedlikeholdsinstruks for bad, samt flere produktblader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bad 1



Bad 1

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne.

Det er i målt 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 10 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk
Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. I følge produktblad skal det være lagt flytende membran fra SCHÖNOX

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Slukrenne

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne. 2 hengsle glassdører til dusjen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter. Marmor benkeplate med nedfelte servanter. Stor speile på vegg over benken. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Inngang fra gang i master soveromsdelen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Opplyst av eier at vaskerommet ble bygget nytt i 2019.

Baderommet ble bygget nytt i 2019 av dagens eier. Det er fremlagt Drift og vedlikeholdsinstruks for bad, samt flere produktblader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bad 2



Bad 2

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne.

Det er i målt 26 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 10 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk
Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. I følge produktblad skal det være lagt flytende membran fra SCHÖNOX

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Dusjgulv



Slukrennen

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne. 2 hengsle glassdører til dusjen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter. Marmor benkeplate med nedfelte servanter. Stor speile på vegg over benken. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Inngang fra hall i 1. etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Opplyst av eier at baderommet ble bygget nytt i 2019.

Baderommet ble bygget nytt i 2019 av dagens eier. Det er fremlagt Drift og vedlikeholdsinstruks for bad, samt flere produktblader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier


Bad 1. etg


Bad 1. etg

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med slukrenne.

Det er i målt 10 mm høydeforskjell mellom topp flis ved kar og topp flis ved terskel.
Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sluket ligger under badekaret og kan ikke besiktiges eller registreres riktig fall på gulvet.
Høydeforskjell fra overkant flis ved dør til målbart sted ved badekar er mindre enn 25 mm. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør undersøkes nærmere hvor høyt membran er ført ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk. I følge produktblad skal det være lagt flytende membran fra SCHÖNOX

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Adkomst til sluket


Sluket under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet er innredet med badekar, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt badekar med inspeksjonsluke og avrenning for vann på gulvet i innmuringen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med foliert front. Marmor benkeplate med nedfelt servant. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Inngang fra hall i 1. etg. Utgang til gårdsplassen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Opplyst av eier at vaskerommet ble bygget nytt i 2019.

Det foreligger ikke FDV for arbeider i vaskerommet. Eier innehar kvitteringer for alle utførte arbeider, med garantier. Dette er lagt til grunn i denne rapporten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Foreligger ingen dokumentasjon på, om det er benyttet våtromsmaling i våtsoner.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk i gulvet ved benken.

Det er i målt 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel til hall.
Det er i målt 10 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel til gårdsplass.
Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.
Dagens løsning fungerer da det ikke er fritt vann på gulvet fra dusj. Bør kontrolleres nærmere.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Klemringen på sluket er ikke synlig

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må kontrolleres nærmere.



Sluk i vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med eik benkeplate med nedfelt rustfri kum. Overskap med glatte folierte fronter. Sluk i gulvet ved benken. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Generell

Inngang fra stue / kjøkken i kjelleren.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Opplyst av eier at baderommet ble bygget nytt i 2019.

Baderommet ble bygget nytt i 2019 av dagens eier. Det er fremlagt Drift og vedlikeholdsinstruks for bad, samt flere produktblader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er i målt 36 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 11 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk
Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er i nedsenket gulv i dusjen. I følge produktblad skal det være lagt flytende membran fra SCHÖNOX

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. 2 glass foldedører til dusjen. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med folierte fronter. Marmor benkeplate, 70 cm bred. Takhøye skaper. Frittstående arbeidsøy med spiseplasser i en ende. Stor porselens kum. Fliser mellom benken og overskap. Integrerte Miele elektriske artikler med stekeovn, mikrobølgeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Samsung kjøleskap og fryser med kaldt vann og isbiter. Elektrisk avtrekksvifte over komfyren. Peis. Utgang til terrassen. Inngang fra hall og stuen. Montert komfyrvakt samt vannstopper i benken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Røroshetta.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Avtrekksvifte



Avtrekksvifte

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Åpen løsning stue og kjøkken.
Finert innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 2 rustfrie kummer. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte. Montert komfyrvakt samt vannstopper i benken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

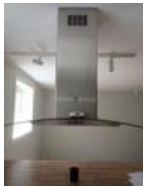
Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Avtrekksvifte



Avtrelkksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og kjøkkenbenker. Noen rør i kobber med plastkappe.
Montert vannstopper i begge kjøkkenbenkene.
Stoppekran og trykkmåler i teknisk rom.
Samlestok i 2. etasje med utløp til bad fra stuen.
Skap med samlestok i bad på loft. Rørene er merket med kursfortegnelse på døren.
Skap med samlestok i teknisk rom. Sluk i rommet. Rørene er merket med kursfortegnelse på døren.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsakelig vannrør fra byggeår. Noe oppgraderinger antatt gjort.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Vannledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om bygningens vannledninger.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

Tilstandsrapport



Stoppekran



Fordelerskap i teknisk rom



Fordelerskap på loft



Vannrør og vannstopper i kjøkken 1. etg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt bak luke i vegg i kjellerstuen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsakelig avløpsrør fra byggeår. Noe oppgraderinger antatt gjort.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Avløpsledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om bygningens vannledninger.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stakepunkt i kjellerstuen



Avløpsledninger i kjøkken kjeller



Avløpsledninger i teknisk rom

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra baderom og vaskerom.
Elektrisk avtrekksvifte fra kjøkken i 1. etasje.
Kullfilter avtrekksvifte fra kjøkken i kjeller.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg i trimrommet.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg i bad loft.
Øvrige del av boligen har vanlig ventilasjon via vinduer samt noe spalter i vinduer og ventiler i vegg.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler ventilasjon ut av kjøkken i kjelleren.

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.
Bør monteres avtrekk ut av kjøkken i kjelleren.

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i boligen.
Varmekabler i baderom, vaskerom, vindfang,
Luft til luft varmepumpe i hovedsoverom. Aggregat i bod på balkongen

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Air Condition

Det er montert Air Condition i himlingen på loft og i hovedsoverom.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

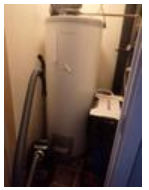
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk rom. Sluk i gulvet.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Strøm fra åpen stikkontakt på veggen

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannsbereder

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikringsskap i mellomgang inn til trimrommet. Automatsikringer.
Sikringsskap ved inngang til kjeller fra utvendig trapp. Automatsikringer.

Utført oppgraderinger og utvidelser av elektrisk anlegg i 2019. Fremlagt dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja Utført oppgraderinger og utvidelser av elektrisk anlegg i 2019

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.



Hovedsikringsskap



Hovedsikringsskap



Skap ved inngang kjeller



Skap ved inngang kjeller

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røkvarslere i alle etasjene, i flerre av rommene.
Pulverapparat i kjelleren fra 1991 og i 1. etasje fra 2013
Montert redningstoget fra 2. etasje og ned til terrassen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Ett apparat er fra 1991 og ett fra 2013
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pulverapparat



Røkvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1988.
Synlig topp av grunnmurspapp noen steder.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast lagt rundt lysgraver mangler topplist.
Ved dagens befaring ble det ikke registrert fuktighet innvendig i boligen, som følge av svikt ved dreneringen. Men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Gjør oppmerksom på at eldre drenering er en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

I følge byggemeldinger er grunnmuren oppført av Leca Isoblokk. I tidligere takst er det beskrevet betong grunnmur.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bør kontrolleres nærmere for å avgjøre type grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Terrengforhold

Hovedsakelig flat tomt rundt boligen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll med overflatevann hvis det legger seg mot grunnmuren

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1988.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1988.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anbefaler kontroll av egen fagmann

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur
Frittstående garasjebygg oppført i 1988 med to etasjer samt kjeller.
Kjelleren i garasjen er bygget sammen med, og har inngang fra boligen.
Beskrivelse av kjelleren er medtatt under boligen.

Innredninger og konstruksjoner er som fra byggeåret.
Generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Utvendige forhold
Betong grunnmur med utforede vegger i bomberommet.
Yttervegger i bindingsverk med stående malt panel utvendig.
Støpt dekke over kjelleren. Trebjelkelag over garasjen.
Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Takrenner og nedløp i kobber.

Vinduer mot gårdsplassen samt ett overlys i tak ved kjøkken. Isolerglass i malt treramme.
Malt sidedør til 2. etasje fra repos mellom bygningene.
Aluminium leddport, elektrisk mot gårdsplassen, to porter.
Lader for el. bil i garasjen.

Innvendige forhold
GULVER:
Fliser i inngang 1. etasje, vaskerom og baderom. Støpt gulv i garasjen. Øvrige gulv har furu.
I stuen er det målt ca 2 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige vegger er malt.

HIMLING:
Alle overlater er malt. Dels skrå himling innvendig i 2. etg.

Malt tretrapp med håndløper på en side. Krav til håndløper på begge sidene.

Tekniske installasjoner
Sikringsskap i vaskerom 2. etasje. Automatsikringer.

Varmtvannsberer i vaskerom. Strøm fra skjøteledning med flere uttak. Ikke lovlig
Pulverapparat, 6 kr. fra 2012. Bør byttes.


Sikringsskap


Kursfortegnelse


Pulverapparat i vaskerom


Varmtvannsbereder i vaskerom

Kjøkken
Finert innredning med glatte folierte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Fliser på vegg over en benk. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Kullfilter avtrekksvifte.
Åpen løsning i stuen.
Mangler ventilasjon ut av rommet, påkrevet.


Kjøkken


Avtrekksvifte

Våtrom
Vaskerom. Ikke bygget som våtrom, er godkjent som lager.
Fliser på gulvet med nedfelt sluk. Malte vegger og himlinger. Opplegg for oppvaskmaskin. Liten varmtvannsbereder.

Det er ikke ventilasjon i rommet.



Baderom



Baderom



Baderom

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

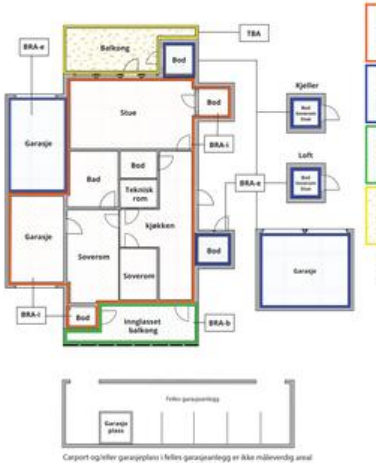
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	42			42		8	50
2. Etasje	120			120			120
1. Etasje	144			144	35		144
Kjeller	184			184			184
SUM	**490**				**35**	**8**	**498**
SUM BRA	**490**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom , Loftstue, Bad		
2. Etasje	Stue , Soverom 2, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Omkledningsrom		
1. Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Bad , Vaskerom, Kjøkken , Stue , Spisestue , Havestue		
Kjeller	Kjellerstue , Mellomgang, Trimrom , Gang, Stue / kjøkken , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Lagerrom 1, Lagerrom 2, Sluse, Bomberom, Teknisk rom		

Kommentar

Åpent areal, TBA:
Her er det medtatt terrassen i 1. etasje

Areal ved lav himlingshøyde, ALH:
Her er det medtatt ikke måleverdig areal på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Siste godkjente tegninger er fra ombygninger, tilbygg og bruksendring i etasjene med ferdigattester fra 2020

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, ombygget, og tilbygget innvendig

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er montert rømningstige fra 2. etasje og ned på terrassen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje		37		37		5	42
1. Etasje		49		49			49
Kjeller		19		19			19
SUM		**105**				**5**	**110**
SUM BRA	**105**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Trapperom , Vaskerom , Stue / kjøkken , Bad	
1. Etasje		Garasje , Trapperom	
Kjeller		Utvendig bod bak garasjen	

Kommentar

Areal i kjelleren er medtatt i boligen kjellerareal. Årsaken er at det kun er inngang fra kjeller i boligen
Areal i kjeller som er medtatt gjelder utvendig bod.

Areal ved lav himlingshøyde, ALH:
Er medtatt skrå himling i 2. etasje som ikke er målbar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	429	65
Garasje	37	68

Kommentar

Enebolig	Kjeller i garasjen er medtatt under boligens kjellerareal da det kun er inngang fra boligen.
Garasje	Lager i 2. etasje er medtatt i P-rom da det brukes som vaskerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Samuel René Turrettini	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	1077		0	971.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdøynesveien 34 A

Hjemmelshaver
Turrettini Samuel René

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i boligstrøk med villabebyggelse på bygdøy. Eiendommen er beliggende i en blindvei rett ved Framhuset.
Gode offentlige kommunikasjoner med buss samt båt fra museet og til Rådhuskaia om sommeren. Kort vei til nærbutikk samt turområder og badestrand.
Eiendommen er beliggende med adkomst fra Bygdøynesveien, som er felles med nr. 32 C som har adkomstrett med bil over del av eiendommen frem til egen bolig.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-4220, datert 15.03.2006
Det er ett midlertidig forbud mot tiltak. Småhusplanen er under revisjon.

Fortauet og liten del av veien er beliggende inne på eiendommen, i følge situasjonskartet fra Oslo kommune.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Hekk mot adkomstvei og nabo. Asfaltert gårdsplass. Noe brostein på siden av boligen. På baksiden er det lagt singel inntil grunnmuren. Tomten er inngjerdet. Mot veien er det steinmur og hekk. Gangport og elektrisk drevet port fra veien for adkomst. Gangport på baksiden av garasjen fra veien som sideinngang.

Bebyggelsen

Enebolig som er oppført i to etasjer samt innredet loft og kjeller. Registrert i Ambita som enebolig tatt i bruk i 1988 og med ferdigattest 05.04.1991.
Det er foretatt ombygning og bruksendring av arealer i kjeller og loft med ferdigattest 16.07.2020 og 06.07.2020. Ferdigattest for tilbygg 1. etasje i 25.06.2020.
Del av kjelleren er innredet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen. Er dør inn til hoveddelen.

På gårdsplassen er det oppført ett frittstående garasjebygg med en etasje samt kjeller og innredet loftsetasje. Kjelleren i garasjen er sammenhengende med boligen via kjelleren. På loftet er det en leilighet med separat inngang fra gårdsplassen. Ikke godkjent som separat boenhet, kun som bruk i tilknytning til boligen. Ferdigattest for garasjen 04.12.1991.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.05.2024	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist	0	Nei
Eier	25.06.2024	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	06.06.2024	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist	0	Nei
Tegninger	10.08.1990	Diverse plantegninger	Fremvist	0	Nei
Tegninger	20.08.2019	Diverse plantegninger fra ombygninger / tilbygg 2019 og 2020	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	25.06.2020	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg 1. etasje, mottatt 24.06.2020	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	06.07.2020	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring på loftet, mottatt 30.06.2020.	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	16.07.2020	Bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel bolig og tilbygg til garasje, mottatt komplett 15.07.2020	Fremvist	0	Nei
Prospekt	01.01.2018	Fra Eie Eiendomsmegling	Fremvist	0	Nei
Tidligere tilstandsrapport	11.06.2018	Fra Marius Haraldsen	Fremvist	0	Nei
Samsvarerklæring	06.03.2020	El. anlegg	Fremvist	0	Nei
Sluttkontroll	06.03.2020	El. anlegg	Fremvist	0	Nei
Risikovurdering	16.05.2020	El. anlegg	Fremvist	0	Nei
Kursfortegnelse		El. anlegg	Fremvist	0	Nei
Diverse produktblader		Vedrørende nye våtrom	Fremvist	0	Nei
Drift og vedlikehold	29.01.2019	For bad i 1. etg, 2 stk bad i 2. etg. og bad på loft	Ingen	0	Nei

Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO
Gnr 2 - Bnr 1077
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GQ1609

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Oppdragsnr.
13-0274/24

Selger 1 navn
Unni Turrettini

Gateadresse
Bygdøynesveien 34A

Poststed
OSLO

Postnr
0286

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 85775808

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Leak from outside that is repaired now

Document reference: 13-0274/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: We refurbished all bathrooms
Arbeid utført av: BTJ

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Entirely renewed

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Made new bathrooms

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: See about the leak mentioned above

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Same leaks already mentioned

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: check the whole electricity circuits, modernise and update the whole electrical installation
Arbeid utført av: Bærum Elektriske AS

Filer
5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll-2.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll-1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: All was done when we refurbished the house

Document reference: 13-0274/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: In the garage

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: New terrasse, roof isolation to integrate the loft into the house, integration of the north terrasse into the house
Arbeid utført av: Proworks

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: We have the hybel under the house rented out. And the hybel above the garage also in use.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Both are approved

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: The basement hybel has been renovated and approved for rental. The loft has been isolated, integrated in the living space of the house and approved for rental.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: It's been approved

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 13-0274/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0274/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Turrettini	d7a191dbda618bdab83976b92e65a041be889611	28.10.2024 18:09:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0274/24

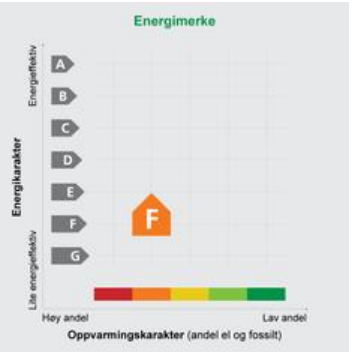
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bygdøynesveien 34a
Postnr	0286
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	1077
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-896846
Dato	08.06.2018



Innmeldt av	Sarah Mølstad Knudsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	456
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøynesveien 34a	Gnr: 2
Postnr/Sted: 0286 Oslo	Bnr: 1077
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 08.06.2018 09:43:56	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-896846	
Ansvarlig for energiattesten: Erik Portocarrero	
Energimerking er utført av: Sarah Mølstad Knudsen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres innelufte, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Skatteetaten

Dato
05.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 2 Bnr 1077 Fnr 0 Snr 0

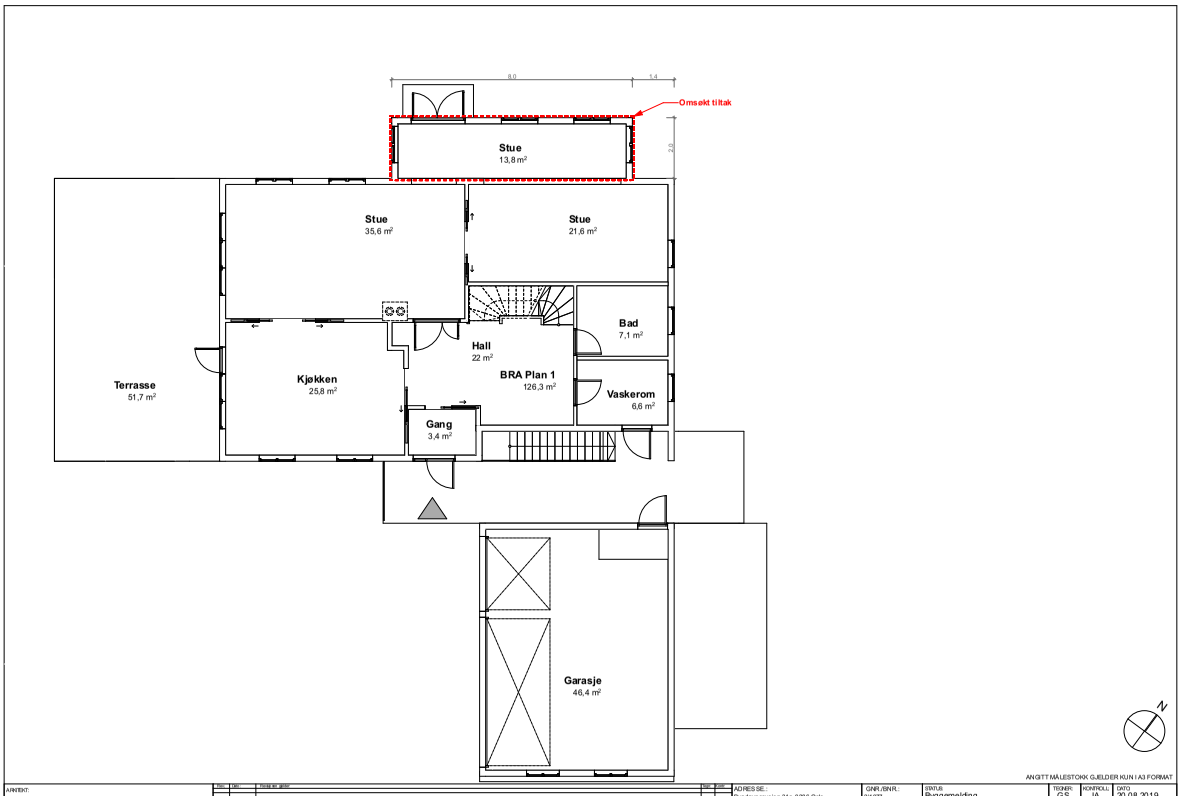
Eiendommens adresse:

Bygdøynesveien 34A, 0286 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 9 279 751
Som sekundærbolig:	kr 22 381 526

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 3 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

REV.	DATO	REVISJON / ENDR.	REV.	DATO

ADRESSE:
Bygdøynesveien 34a, 0286 Oslo

GNR./BNR.:
2/1077

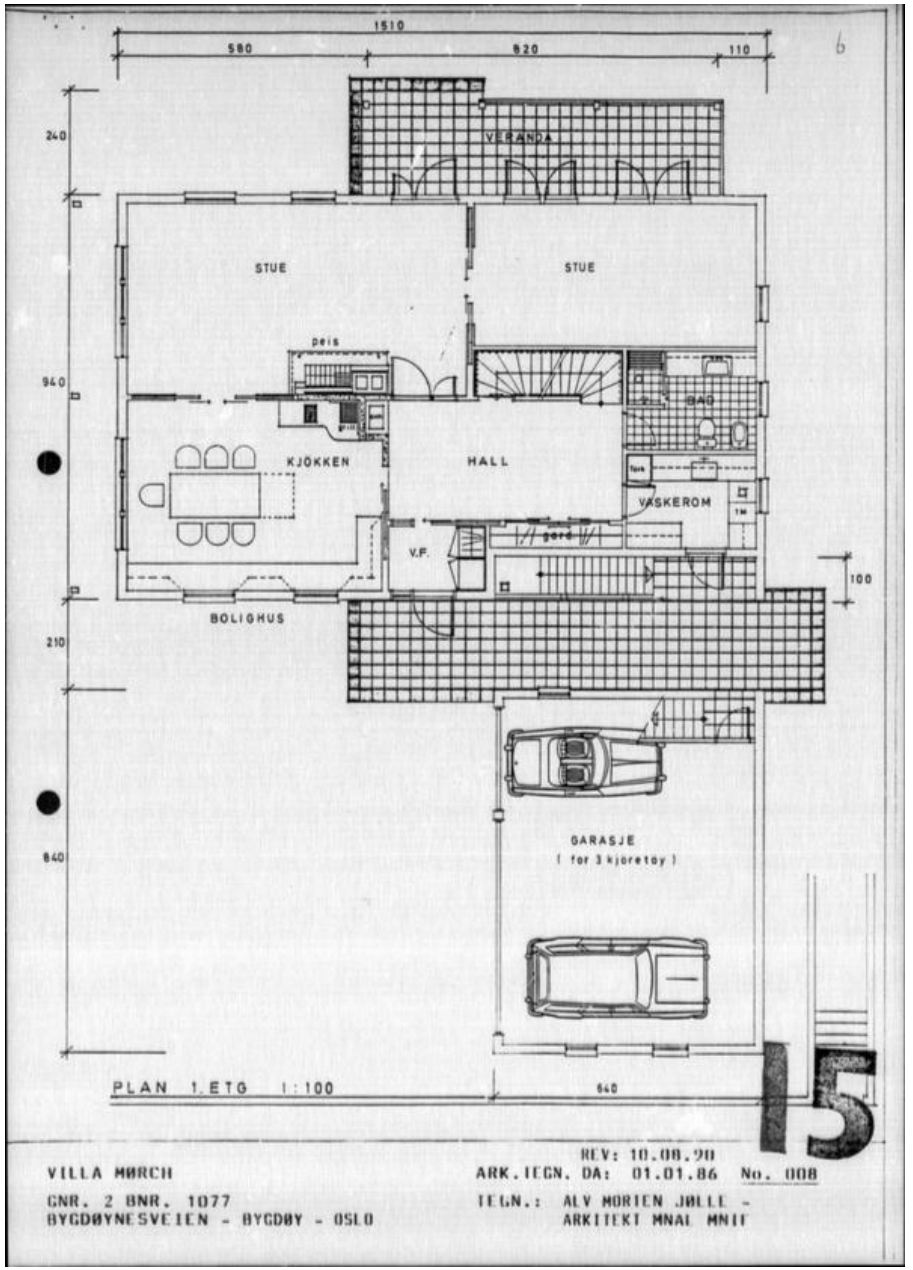
STATUS: Byggemelding	TEGNER: GS	KONTROLL: JA	DATO: 20.08.2019

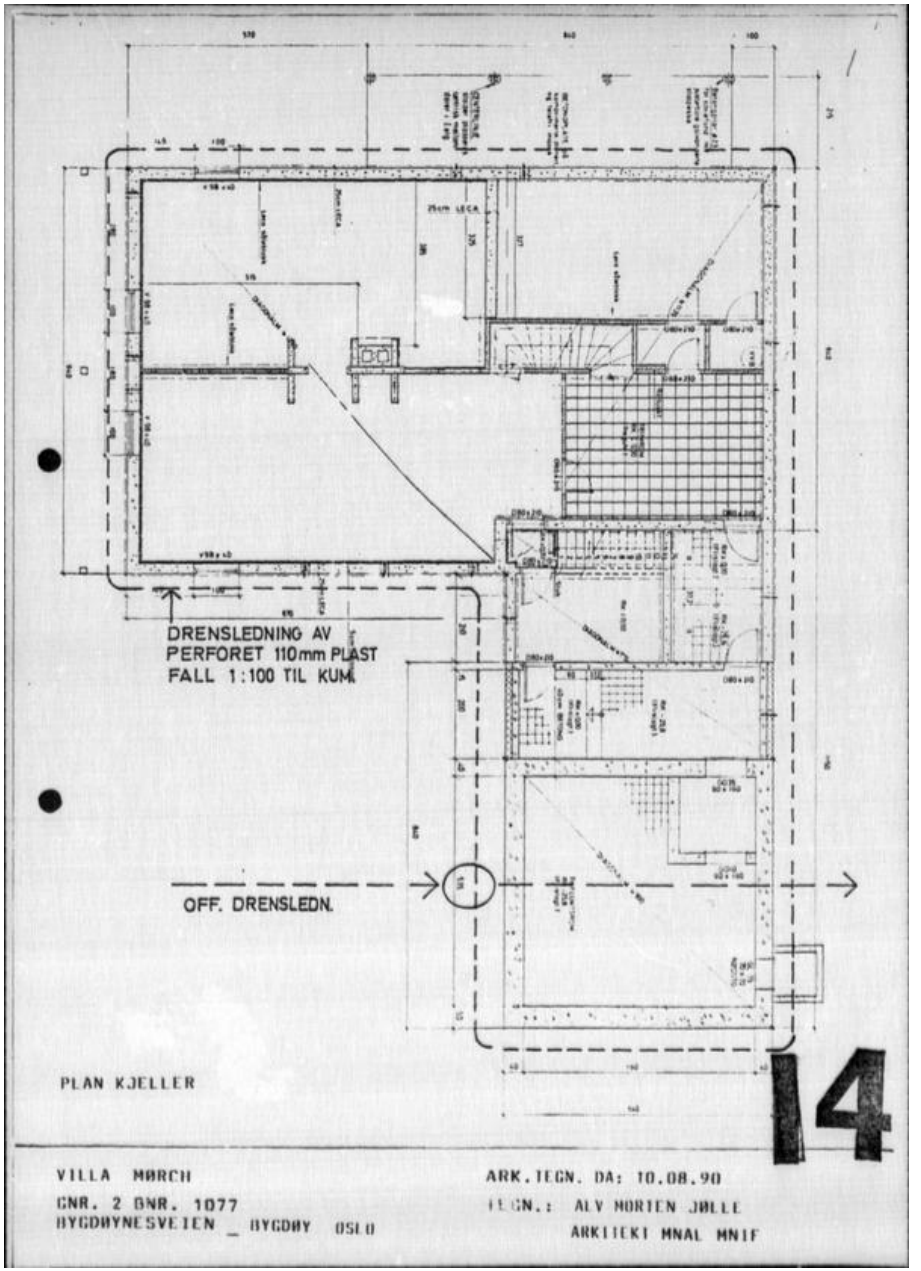
200 Bygdøynesveien 34A

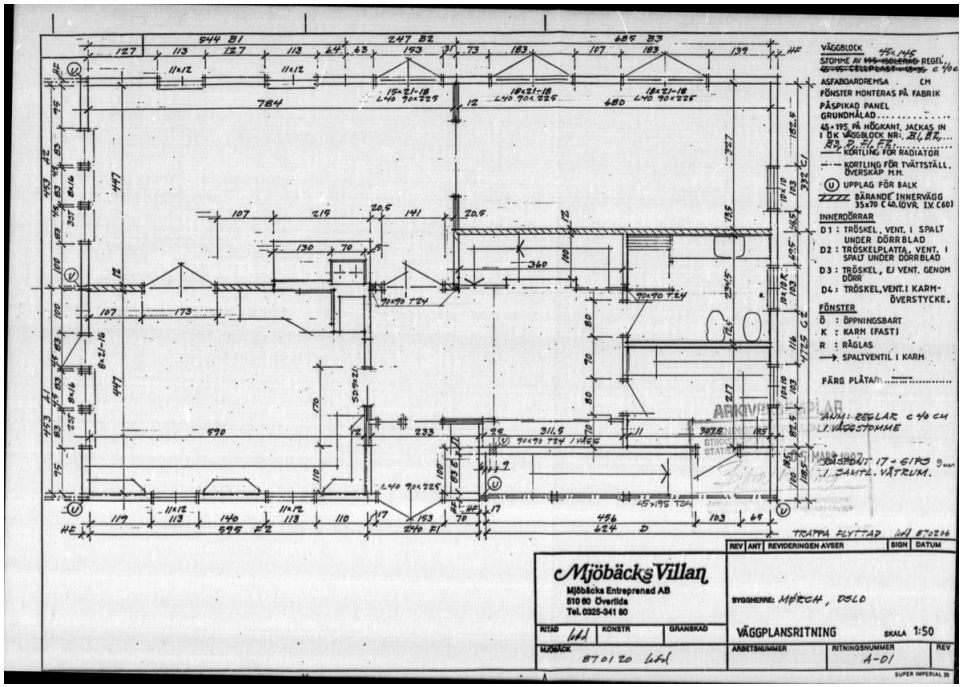
TEGNING: Plan 1. Etasje

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A4-101


1510
580
820
110
240
940
210
840
640
VERANDA
STUE
STUE
peis
BAD
KJØKKEN
HALL
VASKEROM
V.F.
BOLIGHUS
100
GARASJE
(for 3 kjøretøy)
PLAN 1.ETG 1:100
15
VILLA MØRCH
GNR. 2 BNR. 1077
BYGDØYNESVEIEN - BYGDØY - OSLO
REV: 10.08.90
ARK.TEGN. DA: 01.01.86 No. 008
TEGN.: ALV MORTEN JØLLE -
ARKITEKT MNAL MNIF


DRENSLEDNING AV
PERFORET 110mm PLAST
FALL 1:100 TIL KUM
OFF. DRENSLEDN.
PLAN KJELLER
14
VILLA MØRCH
GNR. 2 BNR. 1077
BYGDØYNESVEIEN _ BYGDØY OSLO
ARK.TEGN. DA: 10.08.90
TEGN.: ALV MORTEN JØLLE
ARKITEKT MNAL MNIF


VÄGGBLOCK
STOMME AV REGEL
PÅSPIKAD PANEL
GRUNDMÅLAD
KORTLING FÖR RADIATOR
KORTLING FÖR TVÄTTSTÄLL, ÖVERSKÅP M.M.
UPPLAG FÖR BALK
BÄRANDE INNERVÄGG
INNERDÖRRAR
D1 : TRÖSKEL, VENT. I SPALT UNDER DÖRRBLAD
D2 : TRÖSKELPLATTA, VENT. I SPALT UNDER DÖRRBLAD
D3 : TRÖSKEL, EJ VENT. GENOM DÖRR
D4 : TRÖSKEL, VENT. I KARM-ÖVERSTYCKE.
FÖNSTER
Ö : ÖPPNINGSBART
K : KARM (FAST)
R : RÅGLAS
SPALTVENTIL I KARM
FÄRG PLÅTAR
TRAPPA FLYTTAD
REV ANT REVIDERINGEN AVSER SIGN DATUM
Mjöbäcks Villan
Mjöbäcks Entreprenad AB
510 60 Överlida
Tel. 0325-341 80
BYGGHERRE:
VÄGGPLANSRITNING
SKALA 1:50
RITAD
KONSTR
GRANSKAD
MJÖBÄCK
ARBETSNUMMER
RITNINGSNUMMER
A-01
REV

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Dato: 25.06.2020

Deres ref.: Vår ref.: 201914614-6 Saksbeh.: Anne Marit Vagstein Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BYGDØYNESVEIEN 34A	Eiendom:	2/1077/0/0
Tiltakshaver:	SAMUEL RENÉ TURRETTINI	Adresse:	BYGDØYNESVEIEN 34 A, 0286 OSLO
Søker:	RAK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Bygdøynesveien 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 24.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914614			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Utomhusplan	A4-001	22.08.2019	1/9
Situasjonsplan BYA			1/10
Plan 1. etasje	A4-101	20.08.2019	1/14
Fasade nordvest og sørvest	A4-301	22.08.2019	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Anne Marit Vagstein - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMUEL RENÉ TURRETTINI, BYGDØYNESVEIEN 34 A, 0286 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Dato: 06.07.2020

Deres ref.: GUNN RAGNHILD SCHMITTHENNER | Vår ref.: 201817058-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØYNESVEIEN 34A	Eiendom:	2/1077/0/0
Tiltakshaver:	SAMUEL RENÉ TURRETTINI	Adresse:	SCHIØTTS VEI 5 C, 0286 OSLO
Søker:	RAK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Bygdøynesveien 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 30.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817058			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	A4-103	24.04.2019	28/21
Snitt A B og D	A4-201	24.04.2019	28/22
Fasade nordvest og sørvest	A4-301	24.04.2019	28/23
Fasade nordøst og sørøst	A4-302	24.04.2019	28/24

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMUEL RENÉ TURRETTINI, SCHIØTTS VEI 5 C, 0286 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMUEL RENÉ TURRETTINI
BYGDØYNESVEIEN 34 A
0286 OSLO

Dato: 16.07.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201301819-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Spånberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØYNESVEIEN 34A	Eiendom:	2/1077/0/0
Tiltakshaver:	SAMUEL RENÉ TURRETTINI	Adresse:	BYGDØYNESVEIEN 34 A, 0286 OSLO
Søker:	SAMUEL RENÉ TURRETTINI	Adresse:	BYGDØYNESVEIEN 34 A, 0286 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Bygdøynesveien 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel bolig og tilbygg til garasje, mottatt komplett 15.07.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201301819			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	7	05.03.2013	4/6
Situasjonsplan ny	D-02	21.05.2019	8/7
Snitt A, C og D	A4-201	21.05.2019	8/15
Fasade Sør-Vest og Nord-Vest	A4-301	21.05.2019	8/16
Fasade Sør-Øst og Nord-Øst	A4-302	21.05.2019	8/17
Snitt A og E	A6-201	07.05.2020	13/5
Utomhusplan	A6-001	07.05.2020	14/3
Fasade Sør-Vest og Nord-Vest	A6-301	07.05.2020	14/6
Fasade Nord-Øst og snitt E	A6-302	07.05.2020	14/7
Plan kjeller som bygget	A6-100	15.07.2020	16/2

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Celine Spånberg - saksbehandler
Gaute Dekko - fungerende enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19[81] * 68 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Garasje**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Bygdøynesveien 34 A	Gnr.002, bnr.1077	86/0172

Byggherre:
Morten M&rch jr.
Bygdøynesveien 34 A

0286 OSLO

Ansvarshavende:
Ark. Alv Morten Jelle
Krusesgt.7,

0263 OSLO

KS/bs

Dato: 4.12.91.

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan
Bygningsinspektør

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

Nr. C14. ANSVORG

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Åse Marie Hassel
Bygdøynesveien 34 A

0286 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journnr.
531.7	870104264	94/69

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Strøm, Tor Ivar	29. desember 1993

Arbeidssted : 002/1077 Bygdøynesveien 34 A
Byggherre : Morten March Jr.
Arbeidets art: NYBYGG - STØTTEMUR

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder også for installasjon av sanitæranlegg.

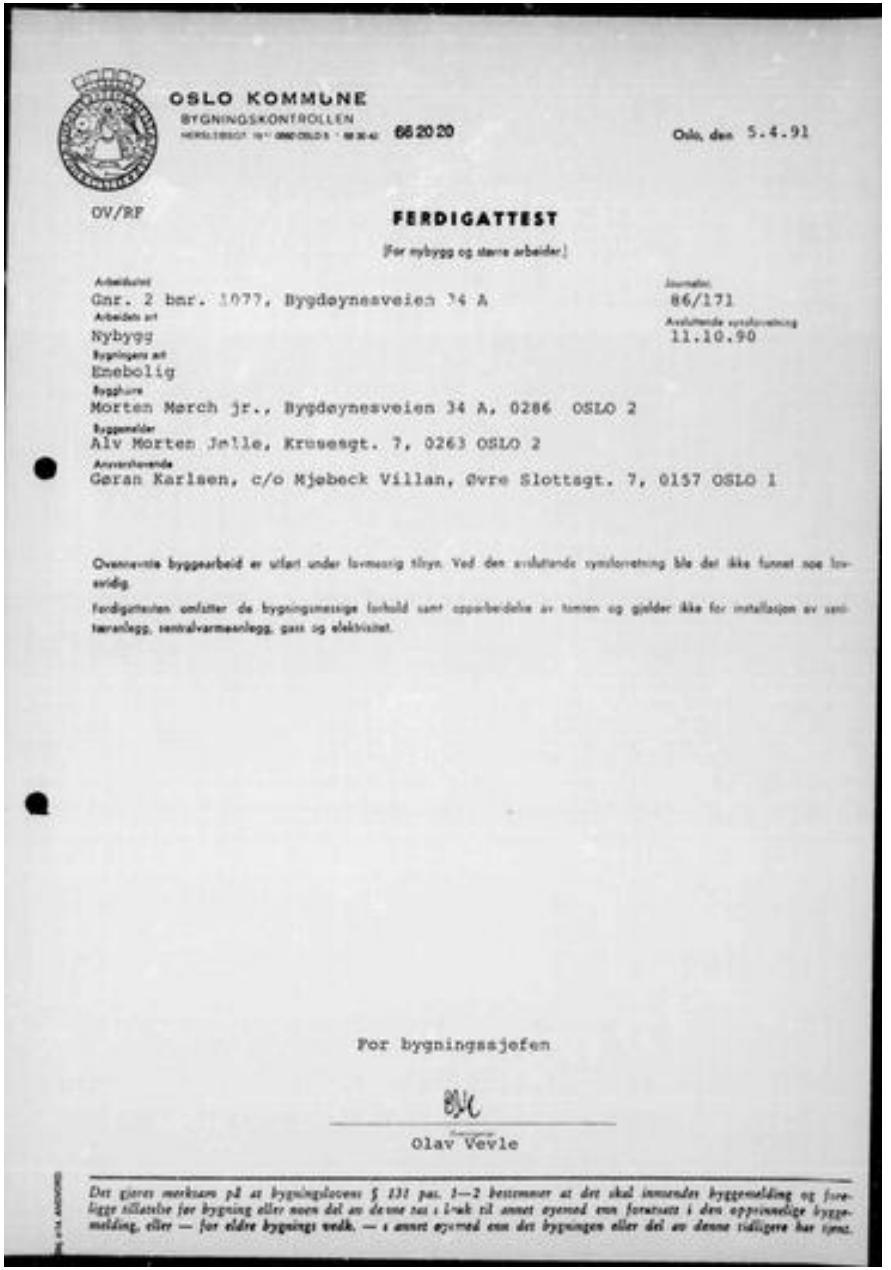
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersynsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor-Ivar Strøm
AVD.ING.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20. Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Elevkontoopplysninger, telefon: 820 80150



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
66 20 20

Oslo, den 5.4.91

OV/RF

FERDIGATTEST

[For nybygg og større arbeider.]

Arbeidsted
Gnr. 2 bnr. 1077, Bygdøynesveien 34 A

Journalnr.
86/171

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11.10.90

Bygningens art
Enebolig

Bygherre
Morten Mørch jr., Bygdøynesveien 34 A, 0286 OSLO 2

Byggemester
Alv Morten Jelle, Kroasegt. 7, 0263 OSLO 2

Ansvarshavende
Geran Karlsen, c/o Mjøbeck Villan, Øvre Slottsgt. 7, 0157 OSLO 1

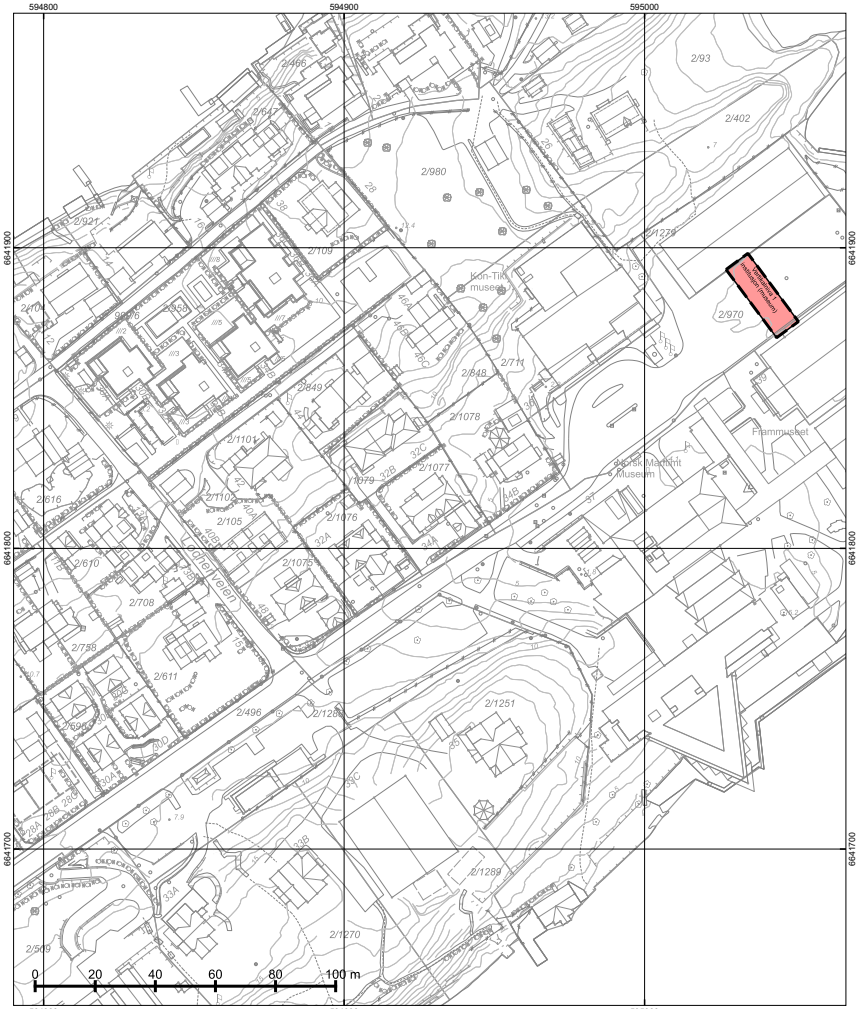
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

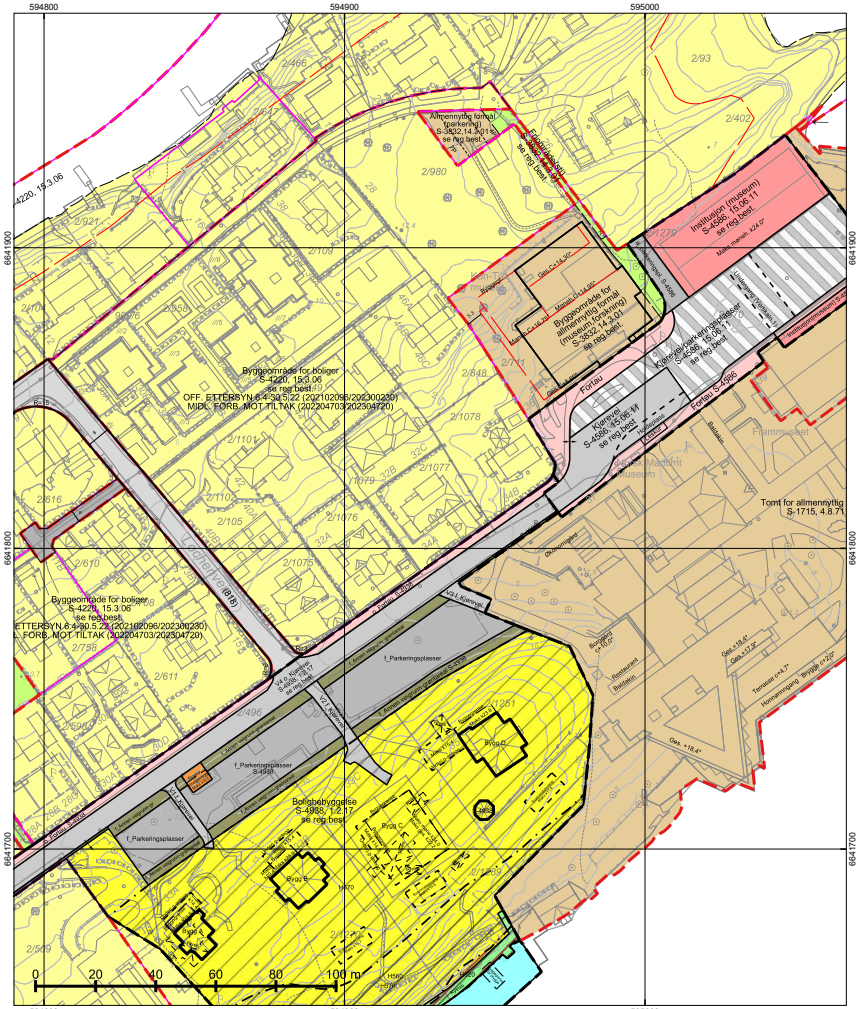
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 231656/ 86492467
Deres ref.: 41464/ CL@MSNOP
Adresse: BYGDØYNESVEIEN 34A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/1077

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 231656/ 86492467
Deres ref.: 41464/ CL@MSNOP
Adresse: BYGDØYNESVEIEN 34A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/1077

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1510 - Energianlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

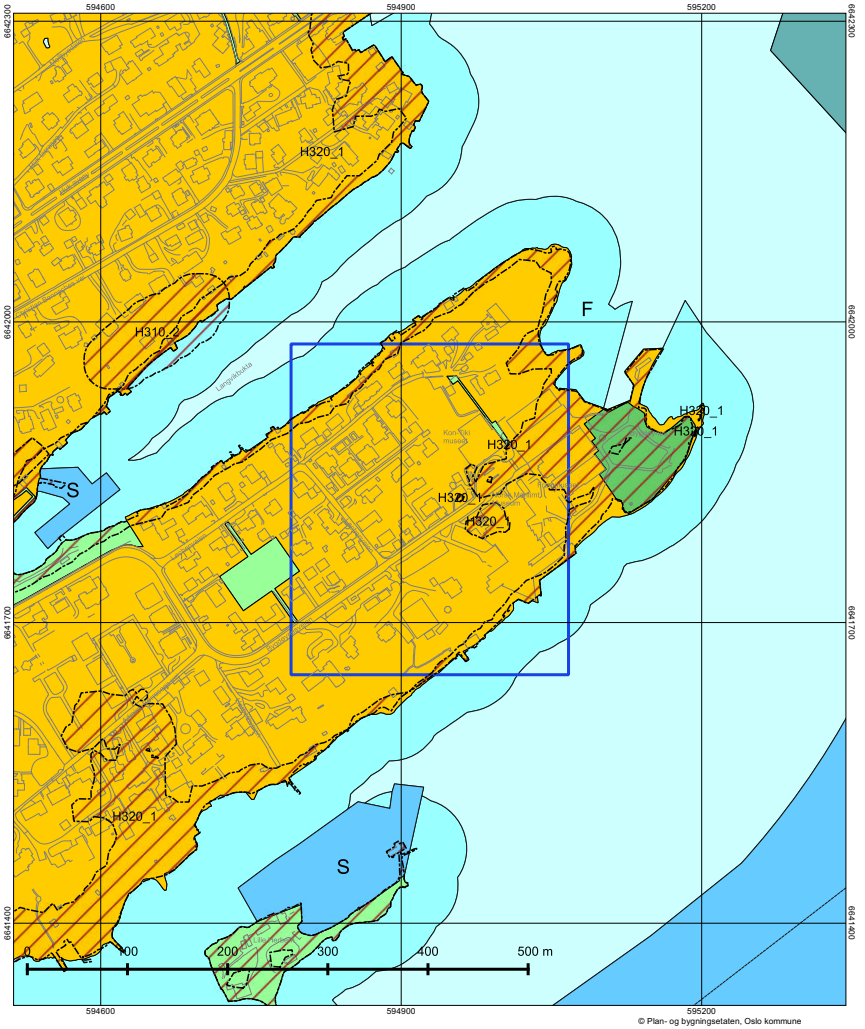
Dato: 03.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 231656/ 86492467
Deres ref.: 41464/ CL@MSNOP
Adresse: BYGDØYNESVEIEN 34A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/1077

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.



Oslo

Dato: 03.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231656/86492467
Deres ref.: 41464/ CL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
BYGDØYNESVEIEN 34A

Dato: 03.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492467
7855983

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 1077

Vi viser til bestilling av 20240603 for BYGDØYNESVEIEN 34A.

GNR. 2 BNR. 1077

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1984.

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

972 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

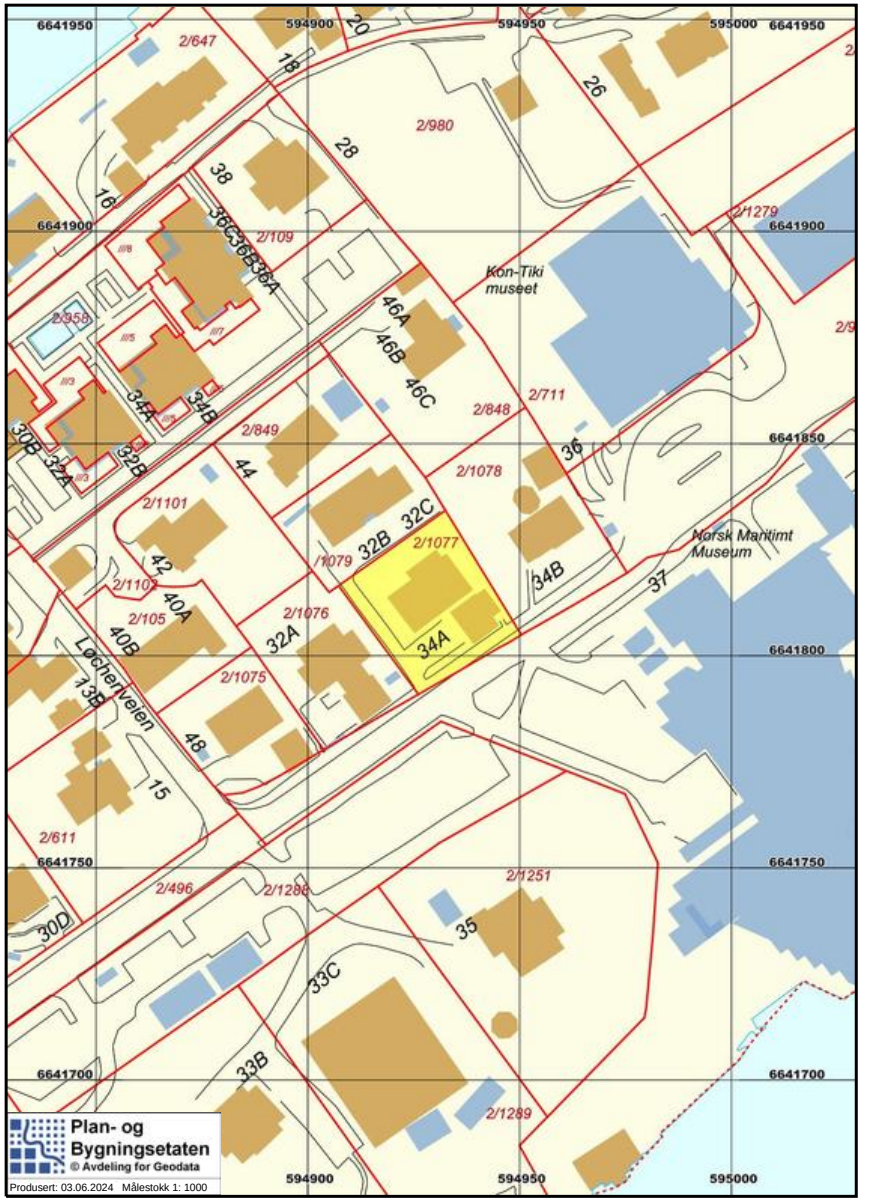
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

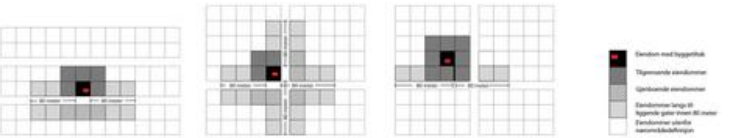
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

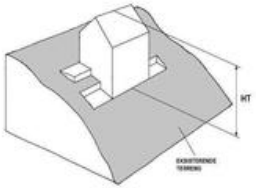
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

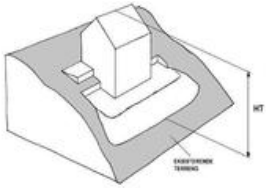
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-4938

BYGDØYNESVEIEN 33-35 Detaljregulering for gnr. 2 bnr. 102, 496, 563, 1251, 1270 m.fl.

Vedtaksdato: 01.02.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201016170
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201016170

Dokumentet består av 6 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

S-4938
Vedtatt 1. 02. 2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGDØYNESVEIEN 33-35 – ALTERNATIV 1, Gnr. 2, bnr. 1251 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201016170-1, datert 08.05.2014, revidert 11.05.2015 og 18.05.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur
- Turvei

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner - soner med angitte særlige hensyn
- Flomfare H320
- Bevaring av naturmiljø H560
- Bevaring av kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser
Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor de byggegrenser, bestemmelsesgrenser og kotehøyder som er angitt på plankartet.

3.2 Energianlegg
Det tillates etablert trafostasjon og teleskap.

3.3 Boligebyggelse
Bygg A tillates tilbygget med maks 28 m² BYA.

Bygg B tillates tilbygget med maks 10 m² BYA.
Bygg D tillates til-/påbygget med maks 10 m² BYA.
Bygg C (nybygg) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA 330 m².
Det tillates oppført 3 stk svømmebasseng som vist på plankart med bestemmelsesgrense.
Bygg E i hensynssone naturmiljø kan kun benyttes til bade- eller båthus og skal ikke benyttes til rom for varig opphold.

3.4 Garasjeanlegg
Det kan opparbeides maks 3 parkeringsplasser i hvert av garasjeanleggene i bygg A, B og D, med totalt 9 plasser.
Det kan etableres maks 2,5 p-plasser pr leilighet i garasjeanlegg i bygg C, med maks 10 plasser.

3.5 Utforming
Til- /påbygg skal i hovedsak utformes ved at eksisterende hovedvolum og takform forlenges. Til-/påbygg skal utformes i samarbeid med Byantikvaren.
Tre skal benyttes som hovedmateriale i bebyggelsen. Det skal benyttes nøytrale farger.
Svømmebasseng skal ikke ha murer over terrengnivå mot sjøsiden, men det tillates terrengtilpasning i bakkant.
Garasjeanlegg skal innpasses i terreng på en skånsom og lite synlig måte, slik at den grønne skråningen mot Bygdøynesveien blir ivaretatt.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg, V4
Bygdøynesveien er en offentlig vei og skal opparbeides som vist på plankartet og etter byggeplaner godkjent av Bymiljøetaten. Ved søknad om tillatelse til tiltak for utbedring av Bygdøynesveien, skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende behov for oppgradering av kommunale vann- og avløpsledninger i Bygdøynesveien.

4.2 Kjøreveg
Kjøreveg V1 skal være felles for Bygg A (gnr./bnr. 2/1270) og for Norsk Maritimt Museum (gnr./bnr. 2/102), Frammuseet (gnr./bnr 2/515), og Kon-Tiki Museet (gnr./bnr 2/711).
Kjørevei V2 skal være felles for eiendommene Bygg B (gnr./bnr. 2/1270), C (gnr./bnr. 2/1270) og D (gnr./bnr. 2/1251) og for Norsk Maritimt Museum (gnr./bnr 2/102), Frammuseet (gnr./bnr 2/515), og Kon-Tiki Museet (gnr./bnr 2/711).
Kjørevei V3 skal være felles for Norsk Maritimt Museum (gnr./bnr 2/102), og Frammuseet (gnr./bnr 2/515), Kon-Tiki Museet (gnr./bnr 2/711) og adkomst til Norsk Maritimt Museum (gnr./bnr 2/102).

4.3 Fortau
Fortauet skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet og etter byggeplaner godkjent av Bymiljøetaten.

4.4 Parkeringsplass

Parkering skal være felles for Frammuseet (gnr./bnr. 2/515), Norsk Maritimt Museum (gnr./bnr. 2/102) og Kon-Tiki Museet (gnr./bnr. 2/711).

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Turvei - Kyststi
Turvei – kyststi som er avmerket på plankartet skal opparbeides med minimum 1,2 meters bredde og være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Utforming av kyststi skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Brygger
Det kan etableres inntil 2 brygger innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimale mål per brygge er 2,5 meter bredde langs strandlinjen og 6 meter lengde. Det tillates ikke etablert tverrgående bryggeelementer. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres, og ferdsel på kyststien som avmerket på plankart ikke hindres. Bryggenes plassering og utforming skal forelegges Byantikvaren før søknad om rammetillatelse.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Bevaring av naturmiljø
Stedegen vegetasjon skal bevares og tillates kun fjernet for å etablere kyststi.

7.2 Bevaring av kulturmiljø
Med unntak av tillatt påbygg og tilbygg, angitt i § 3.3, skal bygninger merket på plankartet som «bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» ikke rives, fjernes, påbygges eller tilbygges.

Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende bygningselementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. I tilfeller der eksteriøret har blitt endret fra originalt uttrykk, kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.
Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret, skal opprinnelige/eldre materialer og bygningselementer benyttes. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende bygningselementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Bygg A tillates flyttet med vilkår om at bygningens opprinnelige/eldre konstruksjon, materialer og bygningselementer bevares, med sin opprinnelige plassering på bygget. Bygningen skal flyttes intakt med sin nåværende konstruksjon, materialer, bygningselementer og tillates ikke demontert og gjenoppført.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Eksisterende hage og parkområde
Hage og parkområdet som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares og beholdes uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Eksisterende bygningselementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Trær og annen vegetasjon som må fjernes pga dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type og plasseres på samme sted.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i utomhusanlegget skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 8 Avkjørsel
Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

§ 9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for uteområdene for hvert byggetrinn i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise hvordan det opprinnelige hageanlegget vil bli tilbakeført.
Utomhusplanen skal vise sammenheng og avgrensning mot tilliggende trafikkområde. Planen skal vise plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti, nye terrenghøyder, vegetasjon, parkering, sykkelparkering, fellesanlegg for avfall, avgrensing av tomt/privat uteplass og gangforbindelser. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivaretatt.
Kjøreveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, og posisjon for brannkum med markert slangelengde, skal fremgå av utomhusplanen. Utomhusplanen skal være del av FDV dokumentasjonen som overleveres tiltakshaver ved ferdigstillelse.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med søknad om rammetillatelse.
Utomhusområdet skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Overvannshåndtering
- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

- I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 11 Rekkefølgekrav

11.1 Kyststi
Kyststien skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny 4-mannsbolig, bygg C.

11.2 Kjøreveg og fortau
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal kjøreveg V4 og fortau være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.02.2017, sak 8.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.02.2017

Signy Volden
Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BST1552
Matrikkel: 301-2/1077/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Samuel René Turrettini



Adresse:
Bygdøynesveien 34
A, 0286 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 13 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Kursfortegnelse	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-05-23
5S Kursfortegnelse	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-05-23
5S Rapport fra sluttkontroll	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-05-23
5S Kursfortegnelse	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-05-23
5S Kursfortegnelse	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-05-23
5S Rapport fra sluttkontroll	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2020-03-06
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2020-03-06
5S Samsvarserklæring	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2020-03-06
Garantiskjema varmekabel	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2020-03-06
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-11-24
5S Samsvarserklæring	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-11-24
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2024-02-21
5S Samsvarserklæring	BÆRUM ELEKTRISKE AS	ELFAG	2024-02-21

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0274/24
Vår referanse: 3548832/24609531
Bestilling: C3 2024-08-09 130

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
85886	105	22.12.1987	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	1077	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Adv. Morten Mørch jr. Citypassagen, Akersgt. 47, 0180 OSLO 1.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 2 BNR. 1077 og BNR. 1079

ATKOMSTVEI

Gnr. 2 bnr. 1079
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Bygdøynesveien
over gnr. 2 bnr. 1077
langs denne eiendoms sørvestre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 2 bnr. 1077
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 7/10-87

For gnr. 2 bnr. 1077

Hjemmelsinnehaver
Morten Mørch jr.

Tidligere erklæring tinglyst 17.februar 1984 slettes.

Oslo oppmålingsvesen, Målebrevsavdelingen den 2.oktober 1987.

Einar Granum
avd. sjef

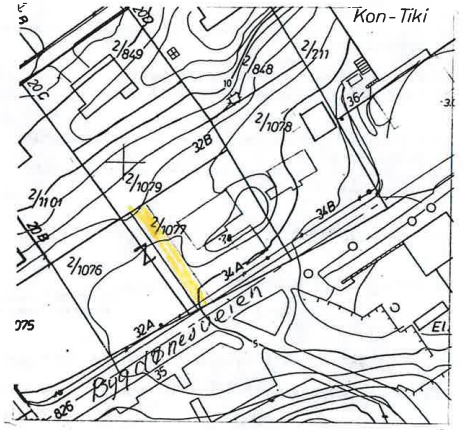
DAGBOKFØRT

22.DEC.87 085886

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/85886/105
Uthentet 2024-08-12 10:58



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0274/24
Vår referanse: 3548830/24609521
Bestilling: C3 2024-08-09 133

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7692	105	17.2.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	1077	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Adv.Morten Mørch.Akersgt. 47. Oslo 1.

DAGBOKFØRT
ERKLÆRING
(7692)
17.FEB.84 007692
VEDRØRENDE GNR. 2 BNR. 1079 OG 1077.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Gnr. 2 bnr. 1079
skal ha brukerett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Bygdøynesveien
over gnr. 2 bnr. 1077
langs denne eiendoms servestgrense
som vist med blå farge på kart nedenfor.



Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 2 bnr. 1077
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

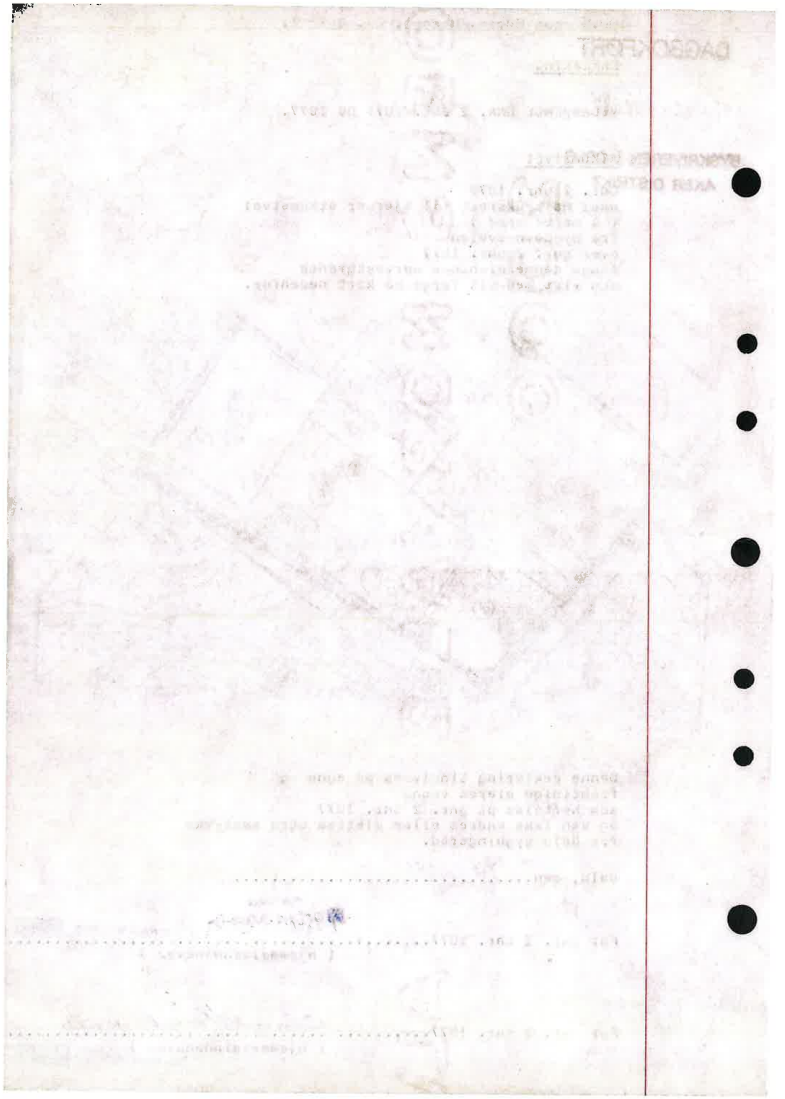
Oslo, den 15/10-1983

Advokat
For gnr. 2 bnr. 1077 [redacted]
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes

For gnr. 2 bnr. 1077 [redacted]
(Hjemmelsinnehaver)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/7692/105
Uthentet 2024-08-09 12:31



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0274/24
Vår referanse: 3548831/24609526
Bestilling: C3 2024-08-09 132

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27846	105	9.5.1986	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	1077	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

E R K L Æ R I N G

Gnr.2, bnr.1077 Bygdøynesveien
Eiendom

Garasje — 86/171
Arbeidets art — Bygningskontr. jnr.

Den 3.2.86 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Bygdøynesveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

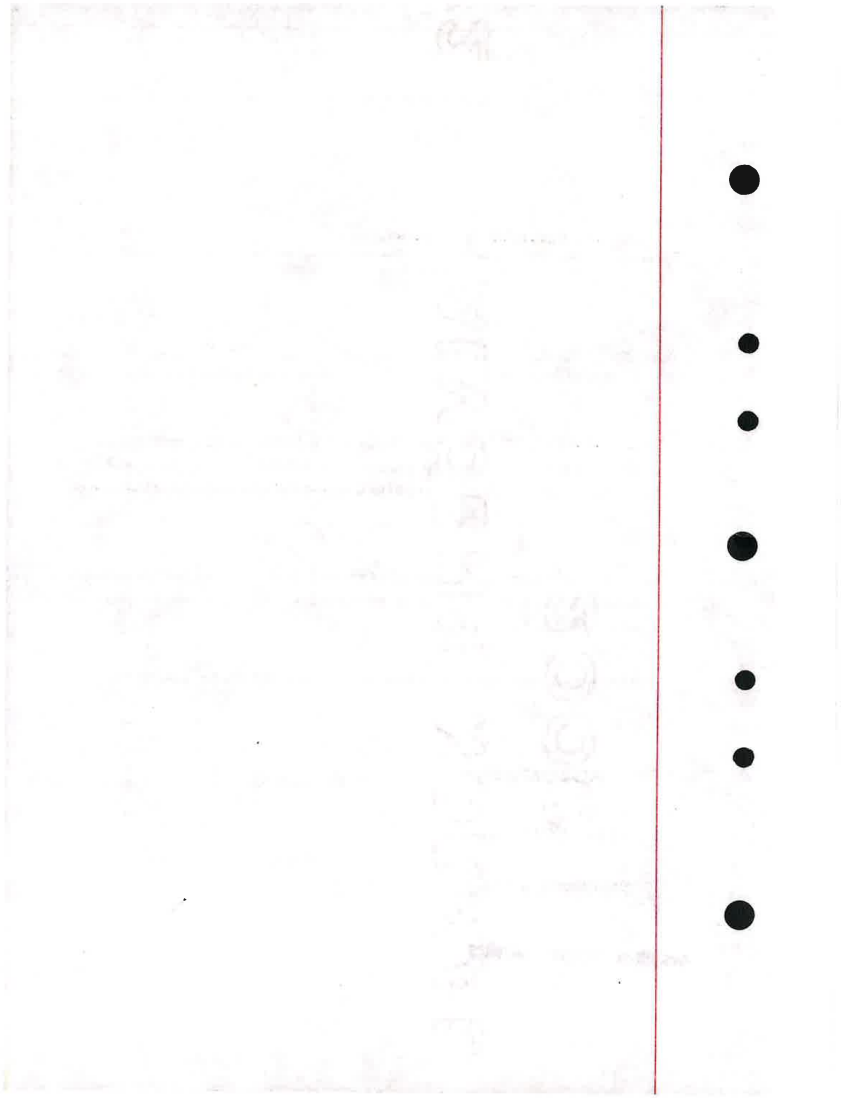
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

DAGBOKFØRT
09.MAJ 86 027846
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, den 9/5/86
Eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes
YW

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/27846/105
Uthentet 2024-08-09 12:27



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0274/24
Vår referanse: 3548834/24609541
Bestilling: C3 2024-08-09 131

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52992	105	10.8.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	1077	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Avskriftens riktighet bekreftes

r. Adv. Morten March jr.
Akersgt. 47
0180 - OSLO 1

1

E R K L Æ R I N G

Gnr. 2 bnr. 1077 Bygdøynesveien 32 A
Eiendom

Støttemur — 87/4264
Arbeidets art — Bygn.kontr. jnr.

Den ..18/11-87..... har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til Bydøynesveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 09.08.1988.....

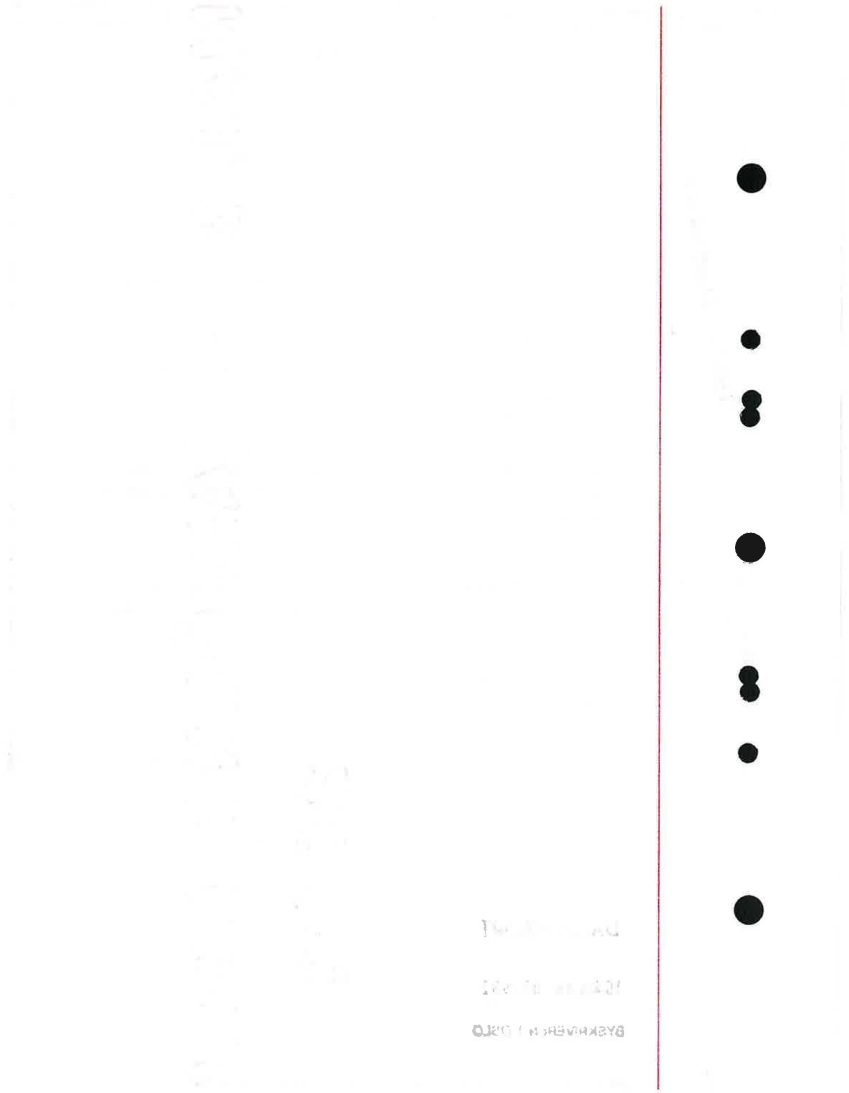
.....
Eiers underskrift

DAGBOKFØRT

10.AUG.88 052992

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52992/105
Uthentet 2024-08-09 12:26



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0274/24
Vår referanse: 3548831/24609526
Bestilling: C3 2024-08-09 132

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27846	105	9.5.1986	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	1077	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

E R K L Æ R I N G

Gnr.2, bnr.1077 Bygdøynesveien
Eiendom

Garasje — 86/171
Arbeidets art — Bygningskontr. jnr.

Den 3.2.86 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Bygdøynesveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

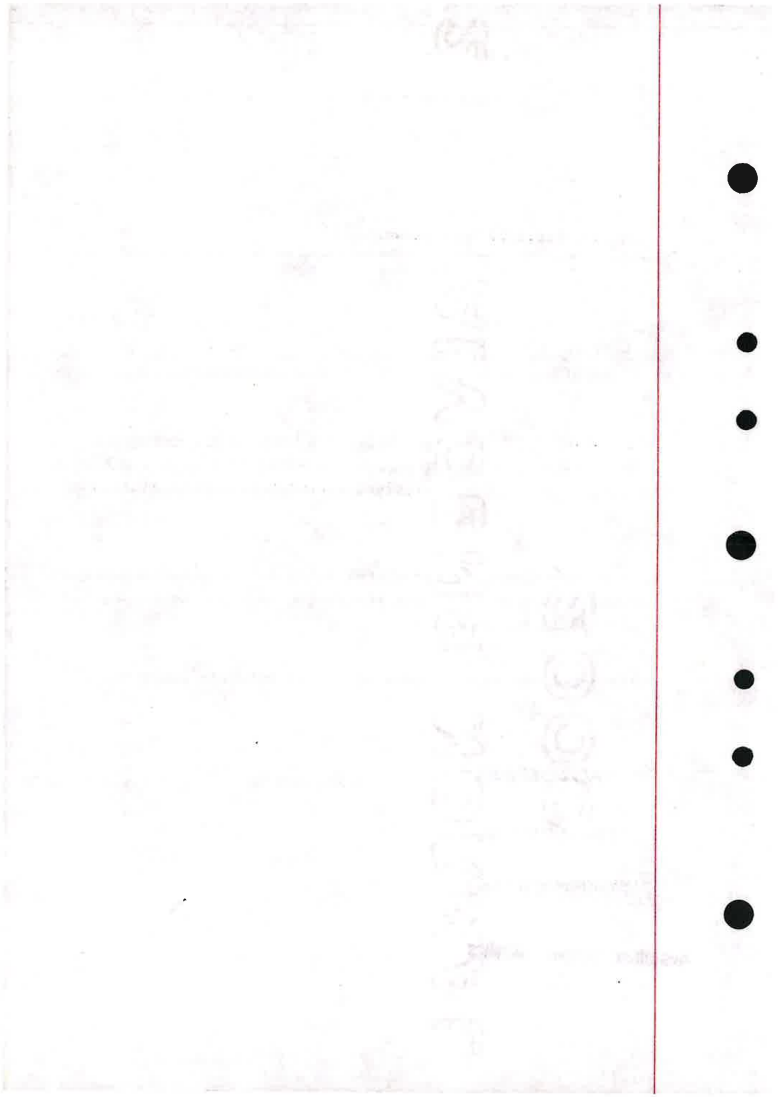
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

DAGBOKFØRT
09.MAJ 86 027846
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, den 9/5/86
Eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes
YW

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/27846/105
Uthentet 2024-08-09 12:27



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0274/24
Vår referanse: 3548830/24609521
Bestilling: C3 2024-08-09 133

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7692	105	17.2.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	1077	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

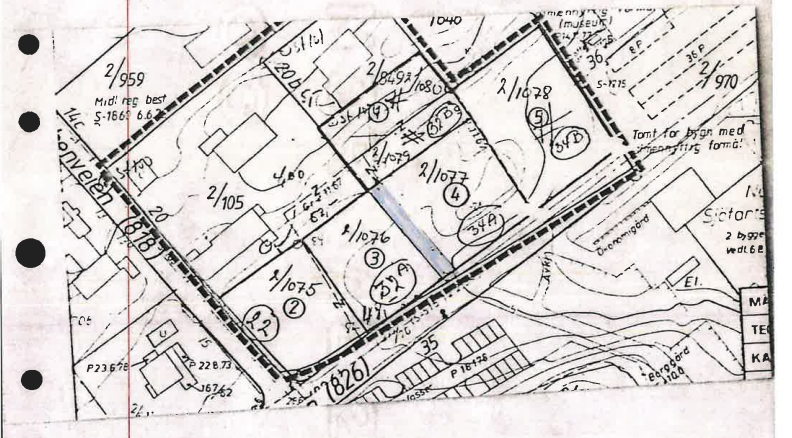
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Adv.Morten Mørch.Akersgt. 47. Oslo 1.

DAGBOKFØRT
ERKLÆRING
(7692)
17.FEB.84 007692
VEDRØRENDE GNR. 2 BNR. 1079 OG 1077.

BYSKRIVEREN I OSLO OG AKER DISTRIKT

gnr. 2 bnr. 1079
skal ha brukerett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Bygdøynesveien
over gnr. 2 bnr. 1077
langs denne eiendoms sørvestgrense
som vist med blå farge på kart nedenfor.



Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 2 bnr. 1077
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

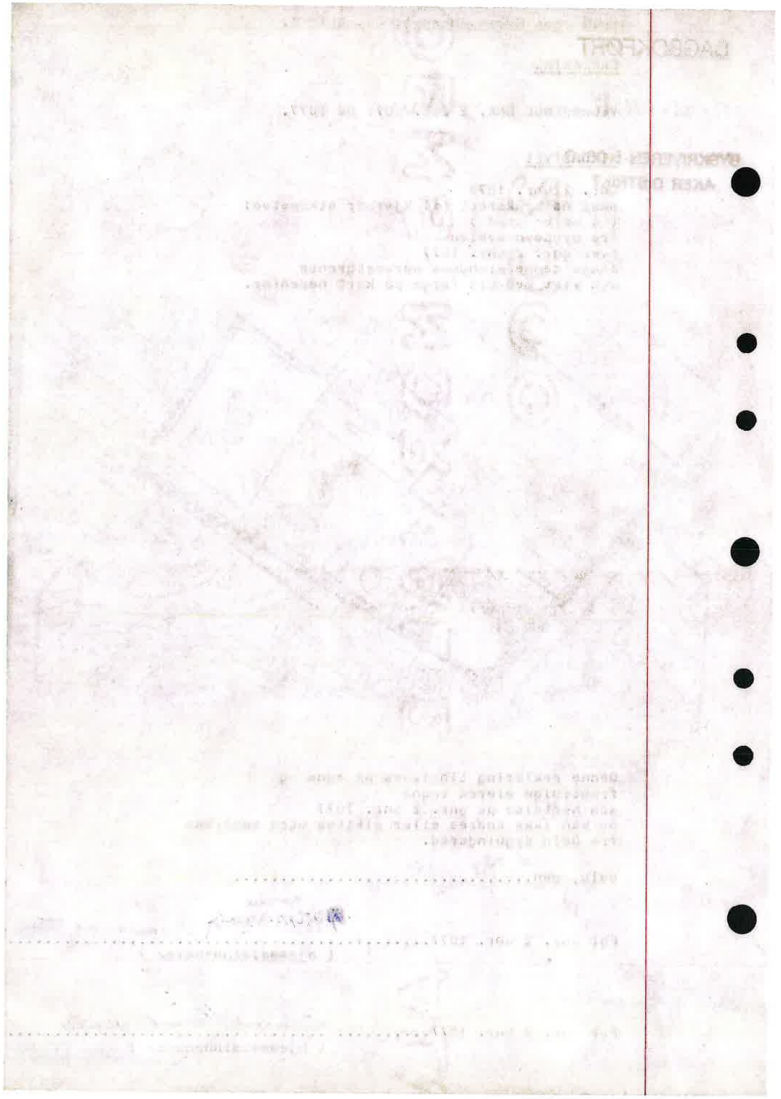
Oslo, den 15/10-1983

Advokat
For gnr. 2 bnr. 1077.....
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes

For gnr. 2 bnr. 1077.....
(Hjemmelsinnehaver)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/7692/105
Uthentet 2024-08-09 12:31



Bygdøynesveien 34A

Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.)	301 elever, 14 klasser	24 min 1.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	13 min 5.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	11 min 6.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	13 min 7.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	16 min 6.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	9 min 5.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 5.5 km

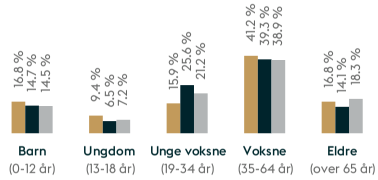
Offentlig transport

Bygdøynes	Linje 30	1 min 0.1 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 4 km
Nobels gate	Linje 13	8 min 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.9 km
Oslo Gardermoen		47 min

Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år...	58 barn	17 min 1.3 km
Bergebo barnehage (1-5 år)	59 barn	19 min 1.4 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år)	56 barn	24 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredriksborg/Bygdøyneset	1 873	778
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bygdøy tennissenter ballvegg	16 min
Bygdøhus flerbrukshall	17 min
EVO Sjølyst	7 min
SATS Sjølyst	7 min

«Bygdøy er topp sommer og vinter. Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

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 er eksperter på bolig og eiendom i Oslo Vest, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. 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

22 04 98 98

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0274/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøynesveien 34A 0286 OSLO

Betegnelse: Gnr 2, bnr 1077 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no