PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TYSLEVVEIEN 56 A

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Ferdigattest

Original byggetegning

Servitutter

Matrikkelkart- og rapport

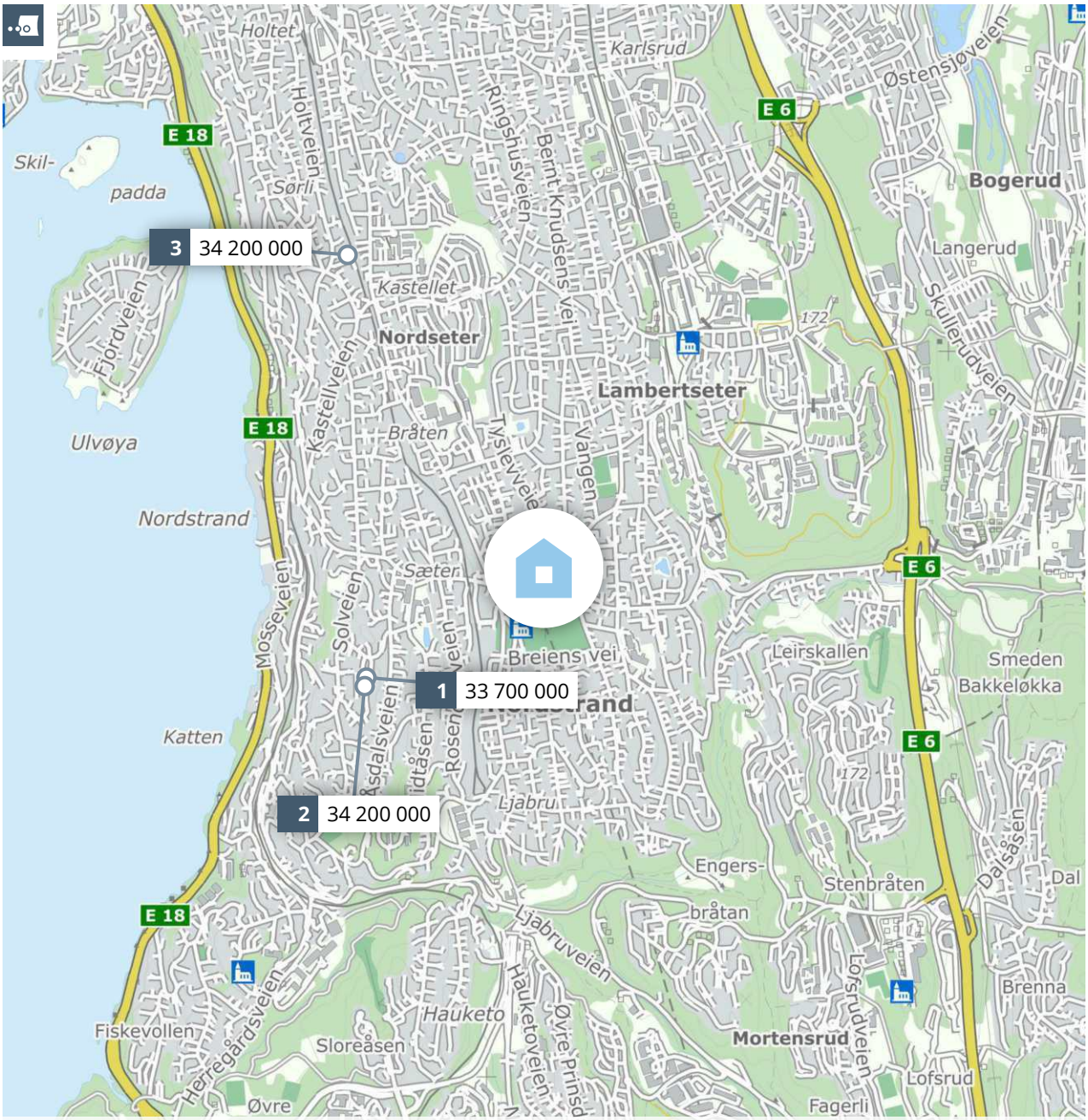
Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-4054

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TYSLEVVEIEN 56 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 31.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tyslevveien 56 A, 1163 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 183 BNR 117 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

35 000 000

-	35 000 000	93 085
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	376 m²	- m²	- m²	92 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsryggen 3 B 380 m² 1939 1 228 m² 5 sov	04.06.2025	36 000 000	**33 700 000**	0	33 700 000	**88 684**
2	Åsryggen 5 A 339 m² 1998 1 687 m² 3 sov	19.04.2024	31 000 000	**34 200 000**	0	34 200 000	**100 885**
3	Cappelens vei 8 A 480 m² 1926 1 861 m² 5 sov	09.02.2024	35 000 000	**34 200 000**	0	34 200 000	**71 250**

Velkommen til Tyslevveien 56 A. En lekker og eksklusiv enebolig fra 2025 over tre etasjer, med gjennomgående høy standard og attraktiv beliggenhet på Nordstrand. Boligen har et internt bruksareal på hele 376 kvm, med romslige oppholdsarealer, seks soverom og tre bad. En fantastisk takterrasse på 59 kvm byr på 360 graders panoramautsikt og sol fra morgen til kveld. Her bor du i rolige og trafikkskjermede omgivelser med få minutters gange til Sæter, skoler, kollektivtransport og et bredt utvalg av fritids- og servicetilbud.

Kort fortalt:
- Lekker og eksklusiv enebolig fra 2025
- Gjennomgående høy standard og påkostede materialvalg
- 376 kvm internt bruksareal over 3 etasjer
- Seks soverom og tre bad
- Fantastisk takterrasse med 360 graders panoramautsikt
- Romslig og pent opparbeidet hage
- Aubo-kjøkken med stor kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme, bergvarmeanlegg og balansert ventilasjon
- Egen hybeldel med stue/kjøkken, soverom og bad
- Dobbel integrert garasje

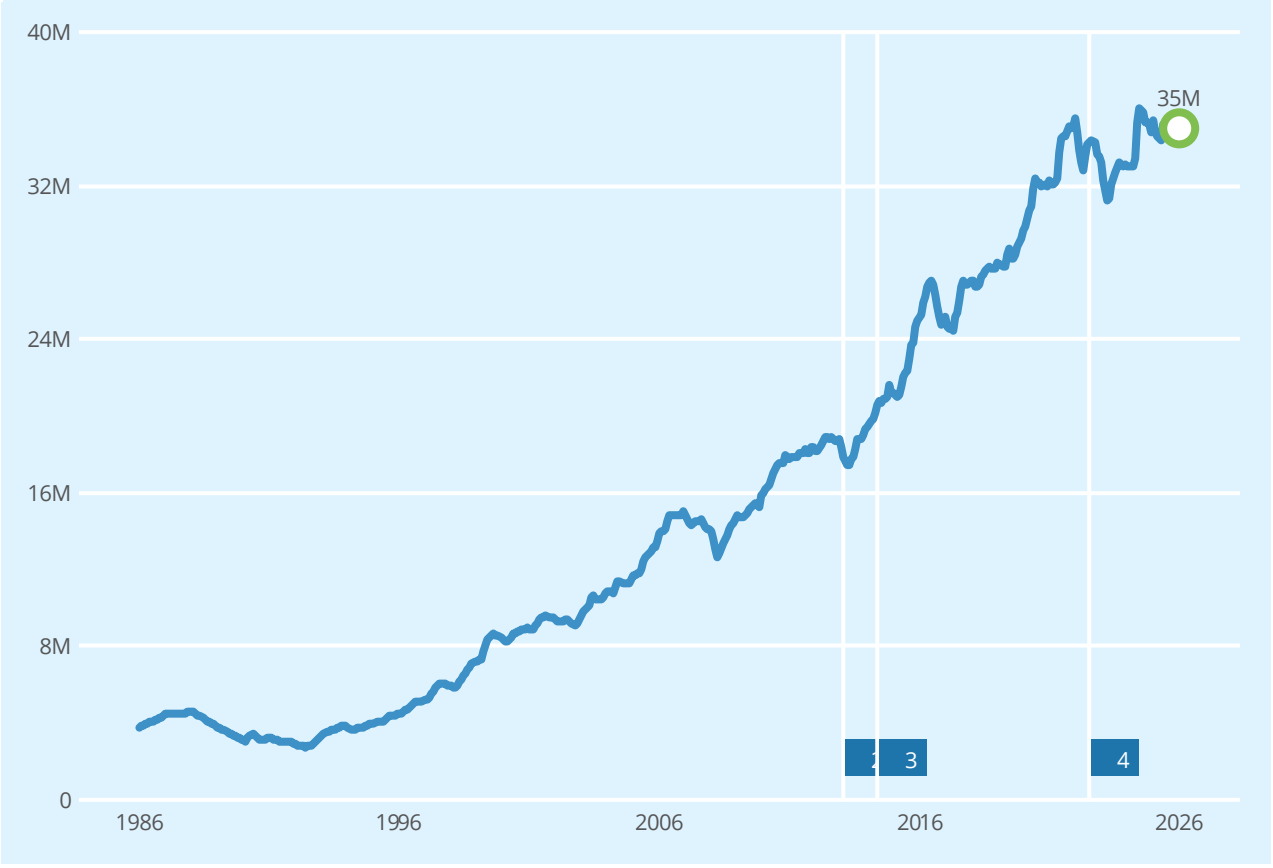
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.09.2007	03.10.2007	24.07.2008	4 870 000	4 500 000	-	4 500 000	
14.08.1987		14.08.1987	-	580 000	-	580 000	5

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

Eneboliger til salgs i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

21.2M
20.7M
20.2M
19 700 000 Prisantydning i snitt
19.2M
18.7M
18.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Eneboliger solgt i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

16.6M
16.5M
16 380 000 Prisantydning i snitt
16 312 000 Salgspris i snitt
16.2M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 085 Tyslevveien 56 A Totalpris 35 000 000

76 650 NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

75 638 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Tyslevveien 56 A, 1163 OSLO
OSLO kommune
gnr. 183, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 376 m²

Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2583 **Eiendomsverdi ref nr:** GV1595

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter TEK 17.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på en bolig som er tatt i bruk. Slitasje og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / varmeanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Nyoppført enebolig over tre plan pluss takterrasse som er i ferd med å ferdigstilles nå i 2026. Det er søkt om ferdigattest. I denne forbindelse vil det si at ansvarlig søker bærer ansvaret for og bekrefter at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen holder en gjennomgående meget god standard.
Det er lagt stor vekt på kvalitet når det gjelder materialvalg, tekniske løsninger og håndverksmessig utførelse. Det er valgt kostbare og funksjonelle løsninger når det gjelder kjøkkeninnredning, oppvarming etc. Hele eiendommen både utvendig og innvendig, er godt vedlikeholdt.
Det gjenstår noe utearbeider samt at det elektriske anlegget må ferdigstilles, samt noen mindre gjenstående arbeider innvendig. Disse manglende arbeidene er ikke til hinder for at eiendommen kan benyttes.
Som nevnt over er det sendt inn søknad om ferdigattest som er under behandling.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

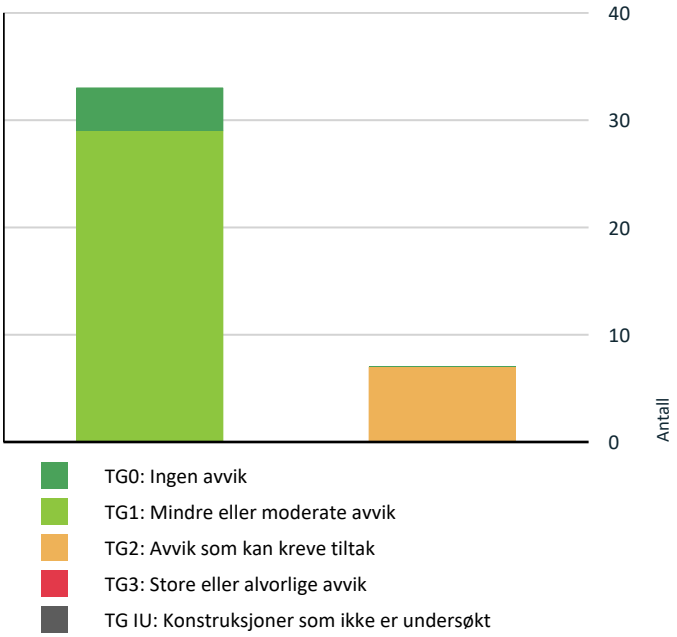
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen avvik i forhold til det som er omsøkt. Bl.a er det direket adkomst fra garasje til boligen. Dette krever i følge forskrift egen sluse. Eier har satt inn doble dører.

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Undersøkelsesnivået på denne rapporten er såkalt undersøkelesnivå 1. Det vi si at det ikke gjøres destruktive inngrep i forbindelse med undersøkelsen, bortsett fra der det kreves hulltaking (bad, våtrom, rom under terreng). Det understrekes at takstmann kan ikke oppdage alle feil og mangler ved en eiendom ut i fra det undersøkelsesnivået vi er underlagt. Kommunaldepartementet har uttalt følgende: "Utgangspunktet må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. (...) Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader".

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

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Nyoppført enebolig som holder en gjennomgående høy standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med asfaltmembran.
Det er taksluk samt utkast dersom sluk tetter seg.
På taket er det oppført takterrasse i trekonstruksjoner. Takterrassen hviler på klosser i ESP.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at det blir liggende noe vann i dammer på tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stående vann på taket bør utbedres for å hindre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen.
Det anbefales å undersøke årsaken til vannansamlingen og vurdere tiltak for bedre avrenning, slik at vann ikke blir liggende over tid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Flat tak med innvendig nedløp. I tillegg utkast fra tak.
Innvendig nedløp er ikke mulig å undersøke.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong og isolert bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med sortbeisa liggende kledning. Innslag av oljet eik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen panelbord har vridd seg og bør skiftes.
Det er stedvis svært kort avstand fra terreng til kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen panelbord bør skiftes ut for å hindre videre deformasjon og sikre veggens beskyttelse mot vær og fukt.

Det anbefales å øke avstanden mellom terreng og kledning for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen.

Tilstandsrapport

Kort avstand fra terreng til kledning.

Noen deformerte panelbord som bør skiftes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat kompakt og isolert takkonstruksjon som er lukket og ikke mulig å undersøke nærmere.
TG ut i fra alder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Utvendige beslag i aluminium.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Terrasse-/ og balkongdører i samme utførelse og kvalitet som vinduer.
Kompakte inngangsdører med glassfelt.
Bred elektrisk isolert garasjeport.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i trekonstruksjoner.
Terrasse ut fra kjøkken og stue med støpt dekke som er flislagt.

Flisleggingen er ikke utført fagmessig og skal utføres på nytt. Det er fall ut fra terrassen. Rekkverk i sortmalt smijern.

Utganger fra tre soverom til balkonger i trekonstruksjoner (2 stk utkragende i trekonstruksjoner) og en med støpt dekke og fliser. Denne er inntrukket i fasaden.
Alle har rekkverk i sortmalt smijern/kamjern.
Balkongene som er utkragende er belagt med sponplater og membran. Tettesjiktet ligger skjult og er tilgjengelig for inspeksjon.
Tettesjiktet er med bakgrunn i ovenfornevnte kun vurdert med bakgrunn i alder.
TG settes på bakgrunn av alder på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bred en-stav eikeparkett i alle oppholdsrom, også i hybel.
Granittheller/fliser i hall i 1.etg.
Fliser i trapperom i kjeller.

Malte glatte veggflater. Råbetong og eikespiler.

Malte glatte himlinger.

Det er registrert noen tørkesprekker mellom platene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong.
Innvendig er veggene lekter ut isolert og kledd med osb plater og deretter gips.

Det er fjernet plater på teknisk rom for inspeksjon og kontroll. Ingen unormale verdier er registrert. heller ingen andre unormale observasjoner.

TG ut i fra resultat fra inspeksjon av grunnmur/utforet vegg.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Spesialtilpasset trapp med vanger i sortmalt jern. Trinn i eik. Rekkverk/gelender i glass. Håndløper på vegg i oljet eik.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Sorte kompakte dører som er med ett speil. Noen glatte. Dempingslisyer i karmer.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt fall på hovedgulv til sluk samt at det er registrert 15 mm membranoppkant på terskel. Nedsenket gulv i dusjnisje med fall til sluk.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel er ca 40 mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med synlig membranmansjett montert ubnder klemring til sluk. Synlig membranoppkant på terskel.

Det er søkt om ferdigattest april 2026. Den foreligger ikke enda i påvente av bekreftelse fra VAV. I og med at det ikke er øvrige avvik i søknaden om ferdigattest innebærer det at søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Sprukket toalettlokk.

Konsekvens/tiltak

Toalettlokket bør skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skade.
Dersom lekkasje fra innebygget sisterne ikke kan oppdages, bør det etableres en løsning som gjør lekkasjer synlige, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking bak våtsoner, da tilgjengelig dokumentasjon (søknad om ferdigattest) viser at våtrommet ble bygget i 2025, og det dermed er under 5 år gammelt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller lukt som gir mistanke om skade i konstruksjonen.

I henhold til NS 3600 vurderes det derfor som ikke nødvendig med destruktiv undersøkelse (hulltaking) på nåværende tidspunkt.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er registrert fall til sluk. Dog ikke lekkasjebarrière i form av tett membranoppkant på terskel. Terskelen er silikonert mot gulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket. Manglende membranoppkant på terskel medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved terskel for å redusere denne risikoen.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med synlig membranmansjett montert under klemringen til sluket.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg til vaskskemasin og tørketrommel samt utslagsvask.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking bak våtsoner, da tilgjengelig dokumentasjon (søknad om ferdigattest) viser at våtrommet ble bygget i 2025, og det dermed er under 5 år gammelt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller lukt som gir mistanke om skade i konstruksjonen.

I henhold til NS 3600 vurderes det derfor som ikke nødvendig med destruktiv undersøkelse (hulltaking) på nåværende tidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert tilnærmet flatt hovedgulv. Det e rogså registrert membranoppkant på terskel. Denne oppkanten er ca 10 mm. Kravet er min 15 mm når det er mindre enn 1:100 fall på gulv, som det er her.
Nedsenket gulv i dusjnisjen med fallt il sluk.
den totale høydeforskjellen er ca 25-30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet har et fall som er under 1:100. Da er det krav om min 15 mm tett oppkant/lekkasjespærre ved terskel. Dagens løsning er ca 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket. Manglende membranoppkant på terskel medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved terskel for å redusere denne risikoen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med synlig membranmansjett samt synlig membranoppkant på terskel.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, elektrisk håndkletørker, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking bak våtsoner, da tilgjengelig dokumentasjon (søknad om ferdigattest) viser at våtrommet ble bygget i 2025, og det dermed er under 5 år gammelt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller lukt som gir mistanke om skade i konstruksjonen.

I henhold til NS 3600 vurderes det derfor som ikke nødvendig med destruktiv undersøkelse (hulltaking) på nåværende tidspunkt.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert tilnærmet flatt hovedgulv. Det e rogså registrert membranoppkant på terskel. Denne oppkanten er ca 10 mm. Kravet er min 15 mm når det er mindre enn 1:100 fall på gulv, som det er her.
Nedsenket gulv i dusjnisjen med fallt il sluk.
den totale høydeforskjellen er ca 25-30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet har et fall som er under 1:100. Da er det krav om min 15 mm tett oppkant/lekkasjespærre ved terskel. Dagens løsning er ca 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket. Manglende membranoppkant på terskel medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved terskel for å redusere denne risikoen.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med synlig membranmansjett samt synlig membranoppkant på terskel.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, elektrisk håndkletørker, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking bak våtsoner, da tilgjengelig dokumentasjon (søknad om ferdigattest) viser at våtrommet ble bygget i 2025, og det dermed er under 5 år gammelt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller lukt som gir mistanke om skade i konstruksjonen.

I henhold til NS 3600 vurderes det derfor som ikke nødvendig med destruktiv undersøkelse (hulltaking) på nåværende tidspunkt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken med glatte fronter i mdf. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt i rustfritt stål.
Nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke montert komfyrvakt. Krav etter 2010

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhet på kjøkken. Manglende installasjon medfører økt risiko for brannakader.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Aubo med brunbeisede eikefroner. Stor kjøkkenøy i samme utførelse og kvalitet som resten av kjøkkeninnredningen. .
Benkeplater i lys kompositt/stein. Underlimt oppvaskkum i sort kompositt. "Push-to-openfunksjon" på skuffer og skap, også kjøl og frys. Planlimt induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator. kullfilter.
integrert stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap. Hvitevarer fra Miele og AEG.
Waterguard.

Komfyrvakt gjenstår, sammen med flere elektriske arbeider som ikke er helt ferdigstilt,

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
I tillegg er det balansert ventilasjon i rommet.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom som ikke er ferdigstilt. Flislagt gulv og malte vegger og tak.
Ikke montert hverken wc eller servant. innbygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Merkede kurser.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i kjeller.

Varmesentral

Beskrivelse

Bergvarmeanlegg med 4 energibrønner.
Varmepumpe med elektrisk element/varmekasset som tar kuldetoppene.
Akumulatortank

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er integrert i varmepumpen.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i de aller fleste rom. Også i garasje, nedkjørsel og gangadkomst.
Elektriske varmekabler på alle bad.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg som ikke er helt ferdigstilt.
Der er således ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på befaringsdagen.
Dette må fremskaffes.

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

Tilstandsrapport

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.
   2026
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?
   Ja

Anlegget er ikke helt ferdistilt og der er dermed ikke utarbeidet fullstendig dokumentasjon.

Generell kommentar

Anlegget må ferdigstilles og det må fremlegges dokumentasjon på at anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Opplyst av eier.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som er tilkoblet egen kum med pumpe til fordrøyningskum. Takvann går til samme fordrøyningskum.

Synlig EPS isolering og løs dreneringsplast langs grunnmuren.
Eier opplyser at grunnmur skal forblndes med Steniplater. Samtidig som dette monteres skal dreneringsplast festet forskriftsmessig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Huset e roppført på støpt plate på grunn og med grunnmur i støpt betong.
Utvendig isolert og kledd med plast. Se forøvrig pkt - drenering.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpte betongmurer. ingen feil eller skader eller skjevheter registrert .

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og så langt det er mulig å undersøke er det ingen større risiko for tilsig av overvann inn mot bygningen.
Det er etablert to stk unidrain rennesluk i forbindelse med nedkjøringen til garasjen. Også sluk foran inngangsdøren til kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG ut i fra alder.

Septiktank

Beskrivelse

Det er etablert avløpskum i hagen med pumpe som pumper videre ut i gaten.

Skjult installasjon som ikke er mulig å undersøke. Takstmann er ikke autorisert rørlegger og har heller ingen kompetanse til å foreta undersøkelser eller vurdere denne konstruksjonen.
Det henvises til dokumentasjon fra rørlegger som må foreligge i og med at dete r søkt om ferdigattest på bygget.

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

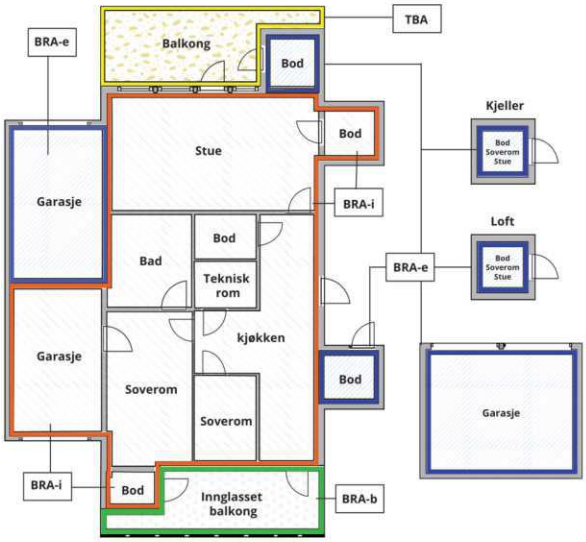
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	132			132	
1.Etasje	116			116	18
2.Etasje	128			128	15
Takplan					59
SUM	**376**				**92**
SUM BRA	**376**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, garasje, teknisk rom, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entré		
1.Etasje	Hall, kjøkken, spisestue, stue		
2.Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, omkledningsrom		
Takplan	Takterrasse		

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. .

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen avvik i forhold til det som er omsøkt. Bl.a er det direket adkomst fra garasje til boligen. Dette krever i følge forskrift egen sluse. Eier har satt inn doble dører.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Huset ble ferdigstilt 2025/26. Det er fortsatt noen mindre gjenstående arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Direkte adkomst fra garasje til bolig i kjelleren.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Jon Ugland	Takstingeniør
	Morten Fjelldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	117		0	611.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tyslevveien 56 A

Hjemmelshaver
Fjelldal Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i tyrafikkstille og hyggelig villavei sentralt på Nordstrandshøgda like ved Sæterkrysset.
Eiendommen ligger vestvendt og meget gode solforhold.
Gangavstand til nærbutikk og Sæter handelssenter samt til offentlig kommunikasjon og barneskole.

Likeledes gangavstand til "Niffen" med kunstgressbane og håndballhall samt flere barnehager i umiddelbar nærhet. Nærhet til lokal alpinbakke samt fjorden med mange fine badeplasser langs Bunnefjorden inkludert lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Store friområder på Ekeberg/Brannfjell samt Østmarka.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet tomt. Plenarealer, blomsterbed og adkomst i støpt betong.

Parkering

Integrert dobbel garasje i husets underetasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GV1595

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260359
Addresse	Tyslevveien 56 A		
Postnr.	1163	Sted	OSLO
Selgers navn	Morten Fjelldal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

storebrand

Polise/avtalenr.:

??????

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dette er et nybygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

xxxxx

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

xxxxxxx

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt varmekabel

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

xxxxxxx

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kloakpumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Melba vvs as

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det er nytt avløp fra veien og inn til kloakpumpe

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er montert kloakpumpe

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nybygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

RML betong

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering med drenspumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Foto

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Dette er et nybygg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Dette er et nybygg

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er nytt anlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

xxxxxxx

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det er nytt anlegg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er nytt anlegg

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er nytt anlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nybygg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2 roms leilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byggemeldt

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

utforet vegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.08.2026

Signert av *Morten Fjelldal*

Initialer selger:
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest

Adresse **Tyslevveien 56A, 1163 OSLO**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339103**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301073464**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **376,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **376,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 033 kWh**

Tyslevveien 56A, 1163 OSLO

Detaljering

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

Tyslevveien 56A, 1163 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08987-37	Mariann Nes	03.07.2026

Adresse: Tyslevveien 56 A
Eiendom: 183/117
Ansvarlig søker: SOLIS AGUILERA ARKITEKTUR
Tiltakshaver: MORTEN FJELLDAL

Ferdigattest - Tyslevveien 56 A,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført enebolig, mottatt 23.04.2026

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

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 16.02.2026 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 11.06.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mariann Nes
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

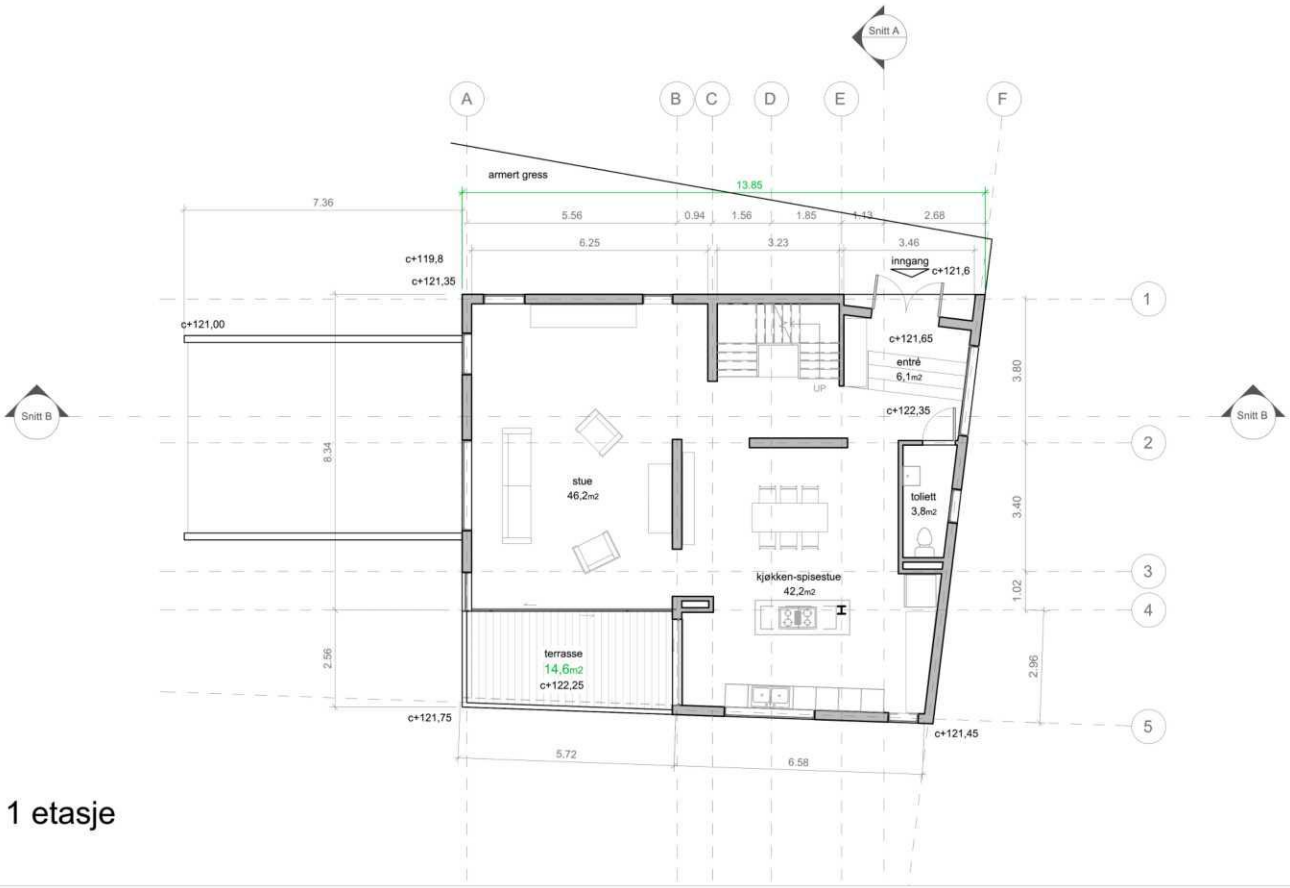
Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
202115383_35_27_Situasjonsplan
202115383_38_3_Plan_2_etasje
202115383_38_6_Snitt_B
202115383_20_10_Avkjørselsplan
202115383_20_14_Plan_1_etasje
202115383_53_5_Plan_underetasje
202115383_38_7_Snitt_C
Gjennomforingsplan-V9
Plantegning tak
Fasade nord
Fasade sør
Fasade vest
Fasade øst
Utomhusplan

Mottakere:
SOLIS AGUILERA ARKITEKTUR

Kopi til:
MORTEN FJELLDAL



1 etasje

N

No.	Description	Date
	rev. brev PBE 01-03-22	07-03-22

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Adresse: Tyslevveien 56A, 1163 Oslo
Gnr. 183 / Bnr. 117

Tiltakshaver: Morten Fjelldal

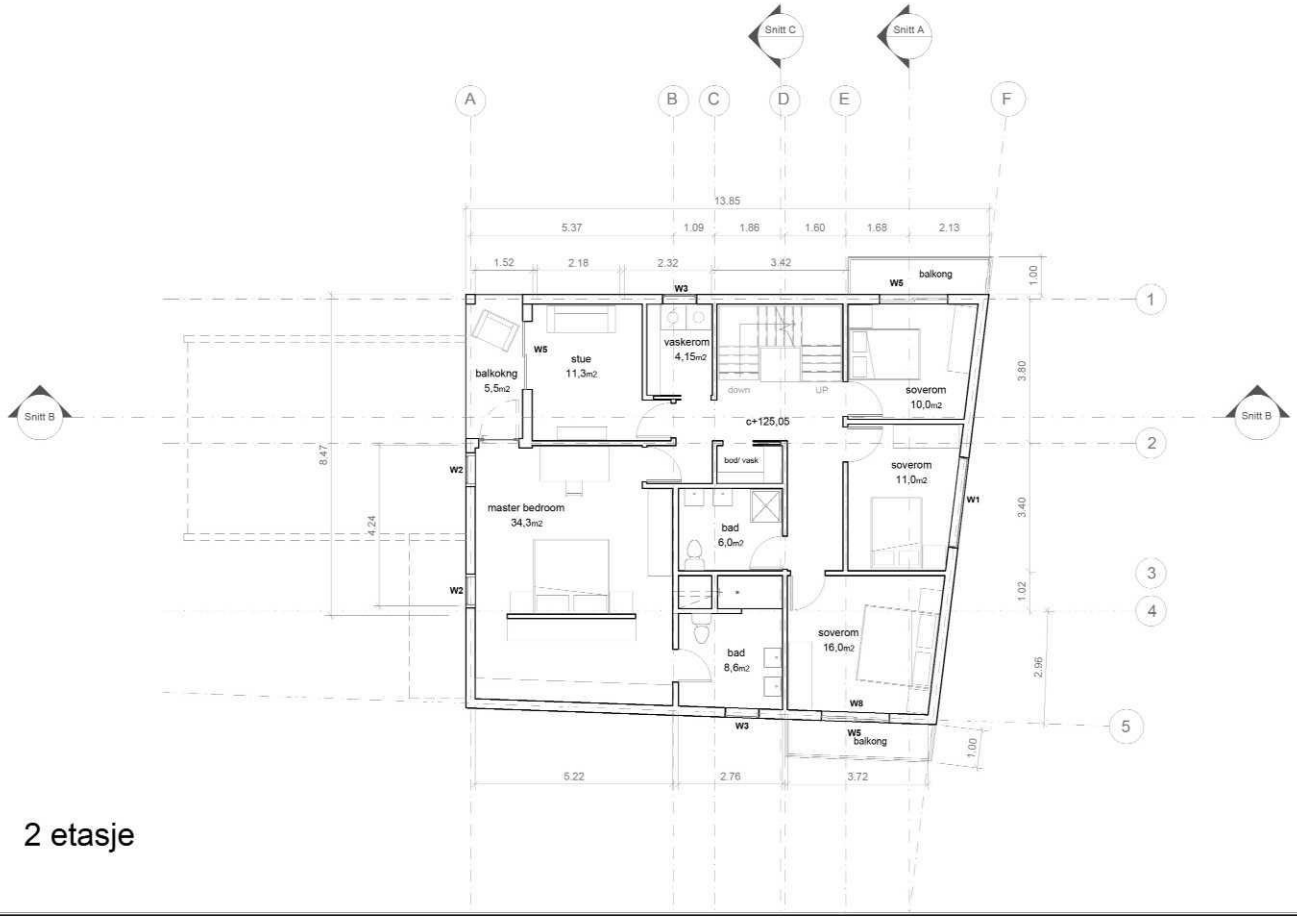
Plantegning 1 etasje

E-01

Date 02-02-22

Drawn by Rodrigo Solis

Scale 1 : 100



2 etasje

N

No.	Description	Date
	rev. brev PBE 01-03-22	07-03-22
	melding om endring	03-06-23
	tillegsdokumentasjon	30-08-23

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Adresse: Tyslevveien 56A, 1163 Oslo
Gnr. 183 / Bnr. 117

Tiltakshaver: Morten Fjelldal

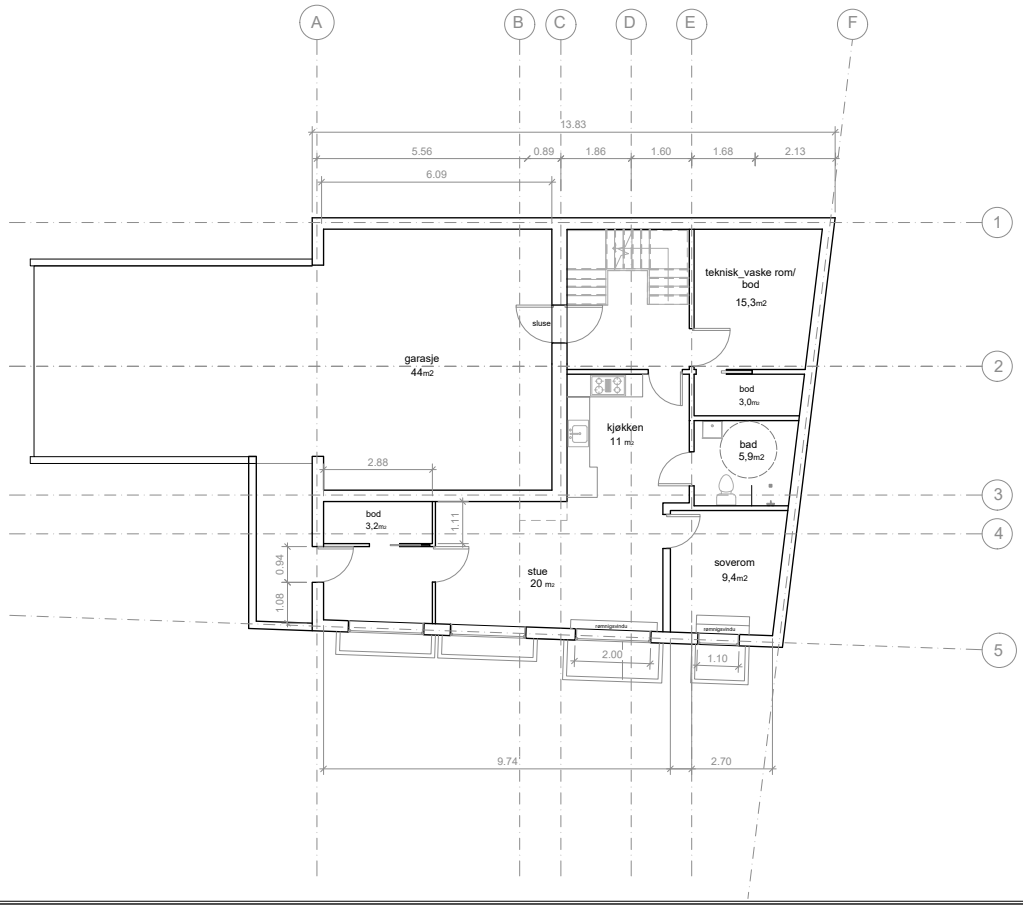
Plantegning 2 etasje

E-02

Date 02-02-22

Drawn by Rodrigo Solis

Scale 1 : 100



u etasje

N

No.	Description	Date
	rev. brev PBE 01-03-22	07-03-22
	melding om endring	03-06-23
	målsatt/ detalj tegninger	12-08-23
	melding om endring	15-11-24

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

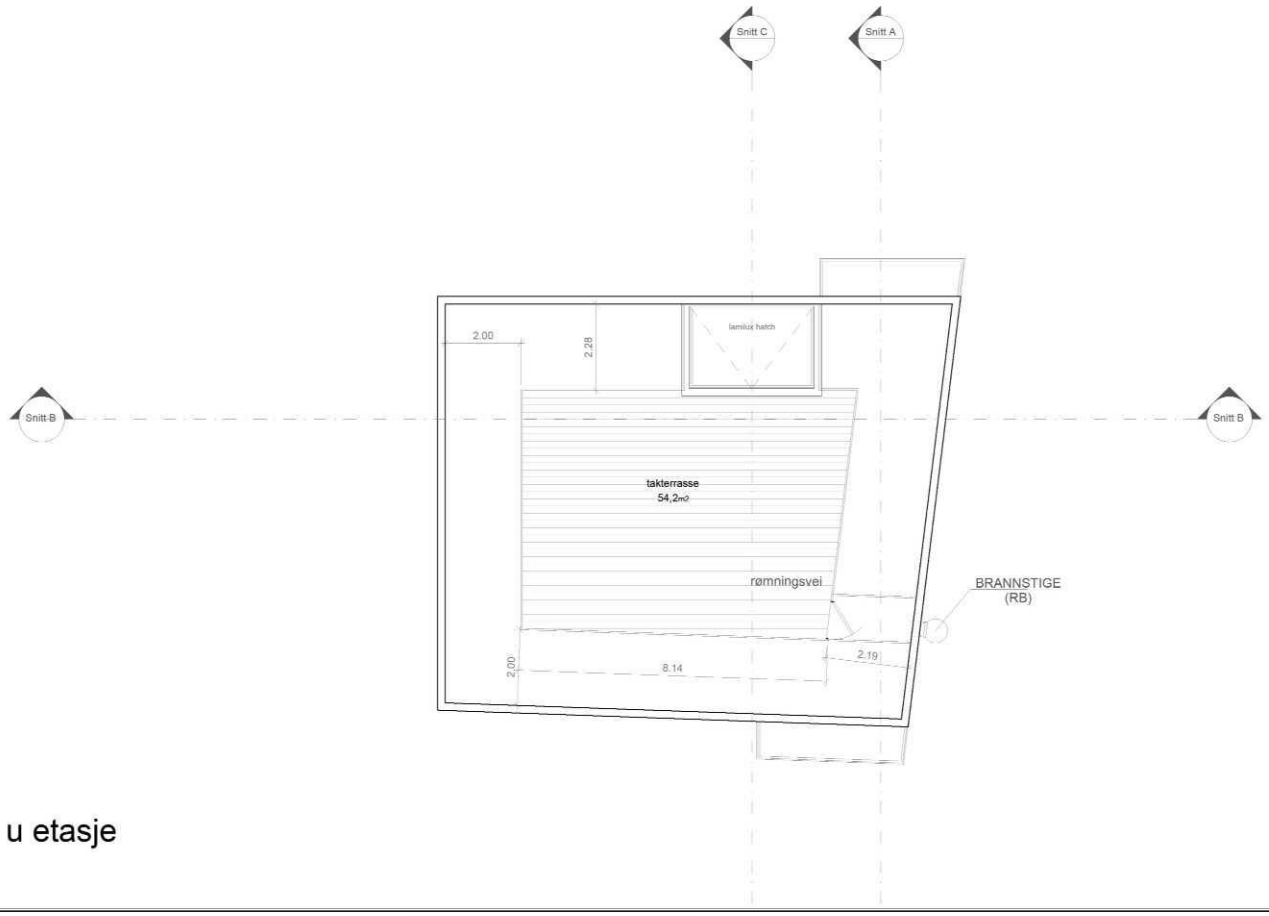
Adresse: Tyslevveien 56A, 1163 Oslo
Gnr. 183 / Bnr. 117

Tiltakshaver: Morten Fjelldal

Plantegning U etasje

E-03

Date	02-02-22	Scale	1 : 100
Drawn by	Rodrigo Solis		



u etasje

N

No.	Description	Date
	rev. brev PBE 01-03-22	07-03-22
	melding om endring	03-06-23
	tillegsdokumentasjon	30-08-23

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Adresse: Tyslevveien 56A, 1163 Oslo
Gnr. 183 / Bnr. 117

Tiltakshaver: Morten Fjelldal

Plantegning - tak

E-12

Date 02-02-22

Drawn by Rodrigo Solis

Scale 1 : 100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8423/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 14:30

17 JUL 1957 8423.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gårdsno. 183 - Bruksn. 117 56. Tyslern gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 13.7.1957

Olaug Kristensen
Skjøteinnehaver.

Olaug Kristensen
Eier

Fødselsnr./Orgnr. 120258[redacted]

Doknr: 278110 Tinglyst: 15.03.2023
STATENS KARTVERK

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 183, bnr. 117, Tyslevveien 56A i Oslo, saksnummer 202115383.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av ny bruksenhet på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2

   Tyslevveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at jeg tinglyser denne erklæringen på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med tilhørende skjærings- og fyllingsarealer med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.
   En skriftlig bekreftelse fra Oslo Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 14/3 2023

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 120258[redacted]

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

Oslo, den 14/3 2023

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 120258[redacted]

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

~~Rekvirent iht. følgebrev/~~
rekvirent ikke oppgitt:
120258[redacted]
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1076522 Tinglyst: 08.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr.

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 183, bnr. 117, Tyslevveien 56 A i Oslo, saksnummer 201409353.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 18-1 på følgende vilkår:

   Tyslevveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktøren i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 2/12 2014

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 1202[redacted]

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

Oslo, den 2/12 2014

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 1202[redacted]

Bømark & Rygh A/S-Nordstrand.Postboks 89 Nordstrandhøgda.1112 Oslo11.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

01.JUNI 87 033648

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 183 BNR. 117 OG BNR. 616.

ATKOMSTVEI

Gnr. 183 bnr. ~~616~~ 117
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Tysleveien og snuareal
over gnr. 183 bnr. ~~117~~ 616
langs denne eiendoms sørgrense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

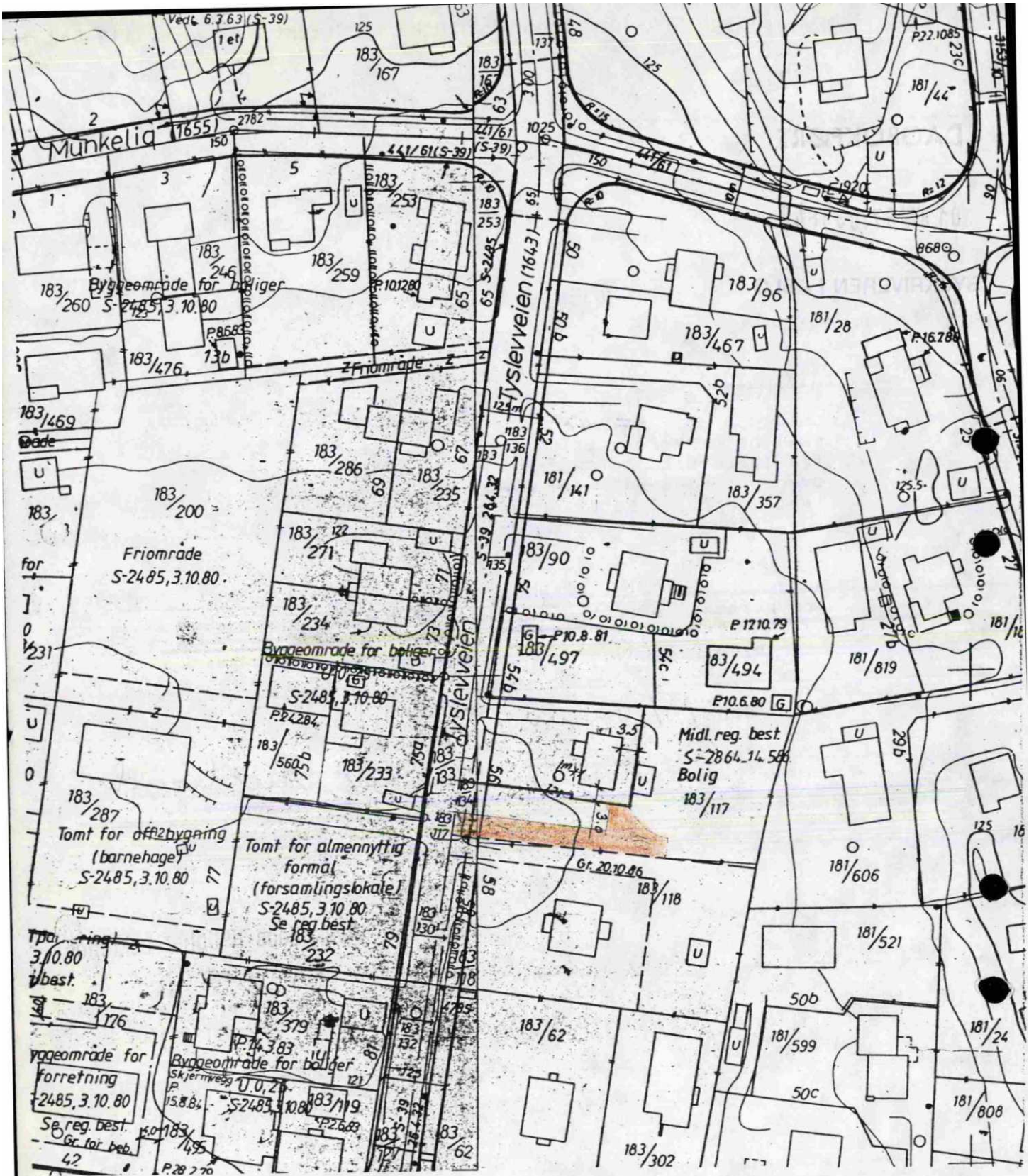
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 183 bnr. ~~117~~ 616
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 19. mai 1987

For gnr. 183 bnr. 117

Liv Kullerud
Hjemmelsinnehaver

Avskriftens riktighet bekreftes


Munkelia
Tyslevveien
Byggeområde for boliger
S-2485, 3.10.80
Friområde
S-2485, 3.10.80
Tomt for off. bygning
(barnehage)
S-2485, 3.10.80
Tomt for almennyttig
formål
(forsamlingslokale)
S-2485, 3.10.80
Se reg. best.
Byggeområde for forretning
S-2485, 3.10.80
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
S-2485, 3.10.80
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
BILAG NR. _____ TIL SKR. AV 26/11 1987
FRA BYPLANSJEFEN I OSLO
TIL Gjennomsynet
N
M 1:1000
Kartpl. SO F10, G10
Rodenr. 31 - 04
Bolig

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

11.MRS.87 016279

Skjøte

Overdragelse av eierseksjon (bolig)

(Utfylles med gjenpart på tinglysingspapir)

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes M.S.

UNDERTEGNEDE

Selgers navn	Fødselsnummer
A/S Valdresgt. 16	

SKJØTER OG OVERDRAR TIL

Kjøpers navn	Fødselsnummer
Kristin Vik	300748 [redacted]

EIERSEKSJONEN(E)

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
225	324	10	OSLO

Kjøpesummen kr. 5.500 ..... er oppgjort som avtalt

Sett kryss!

☐ Jeg er ugift

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til seksjonen.

Oslo, Sted 09.0387 Dato

A/S Valdresgt. 16

David Cram (sign.) Per Holter (sign.)

Selger(-ne) (Selskapets firmanavn) underskrift Ektefelles underskrift

(Ektefellen skriver under dersom seksjonen er felles bolig eller hans/hennes eller begges ervervsvirke er knyttet til denne, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 §§ 14 og 24 a.)

Dokumentet er undertegnet i mitt/vårt nærvær. Underskriveren(e) er myndig(e).
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Adv.flm. Georg Støtvig (sign.)

Vitnes underskrift Vitnes underskrift

KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7:

"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Oslo, Sted 13.02.87 Dato

Kristin Vik (sign.)

Kjøpers/erververs underskrift

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Telefon
Advokat Knut H. Eriksen	41.38.31.-41.37.92.
Adresse	**Postnr. og poststed**
Nedre Slottsgate 4	0157 Oslo 1

Nr. 3032 Forlag Sem & Stenersen A/S Oslo 5-83

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 183, Bruksnr 117	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Tyslevveien 56 A, gatenr 17866	**Grunnkrets:**	3104	Nordstrandshøgda
	1163 Oslo	**Valgkrets:**	1408	Munkerud skole
Oppdatert:	15.03.2011	**Kirkesogn:**	1020101	Nordstrand
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1923	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	611,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	26.01.2017	Avgiver	0301/183/117	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2017			
Koordinat digitalisert (Oslo)	Forretning:	28.09.1987	Mottaker	0301/183/117	612,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.06.1987	Avgiver	0301/183/117	-1 218,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/183/616	1 218,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.05.1925	Avgiver	0301/183/117	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/183/134	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1923	Avgiver	0301/183/93	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/183/117	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyslevveien 56 A	Bolig	333,0	Kjøkken	8	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.06.2022
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	333,0	Igangset.till.:	27.03.2023
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	377,0	Midl. brukstil.:	24.03.2025
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301073464			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			86,0	44,0	130,0				
H01	1		119,0		119,0				
H02			128,0		128,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

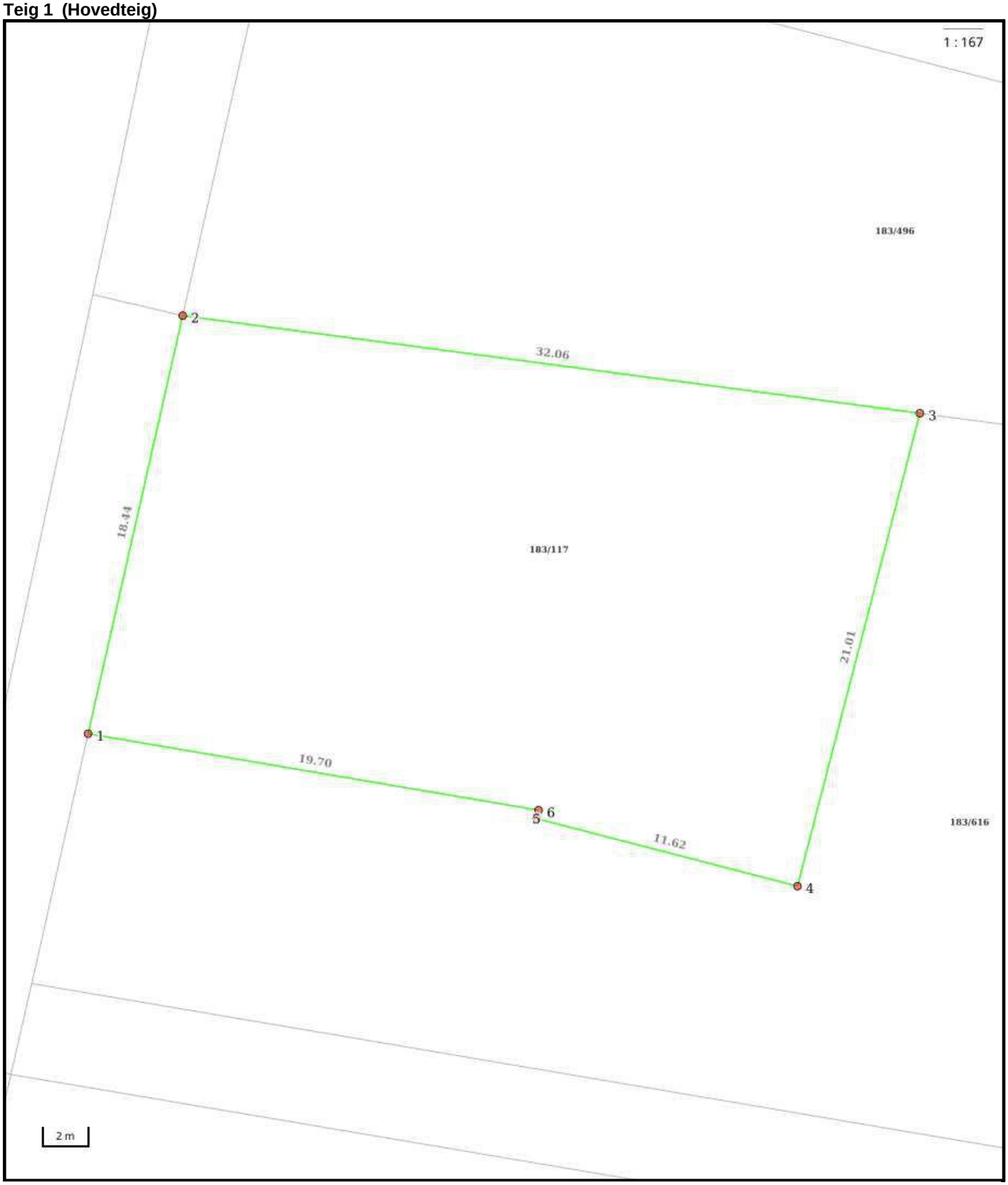
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 611,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 365,96	601 021,78	18,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 637 384,24	601 024,21	32,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 637 382,93	601 056,24	21,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 637 362,20	601 052,83	11,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 637 364,08	601 041,36	0,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 637 364,45	601 041,42	19,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

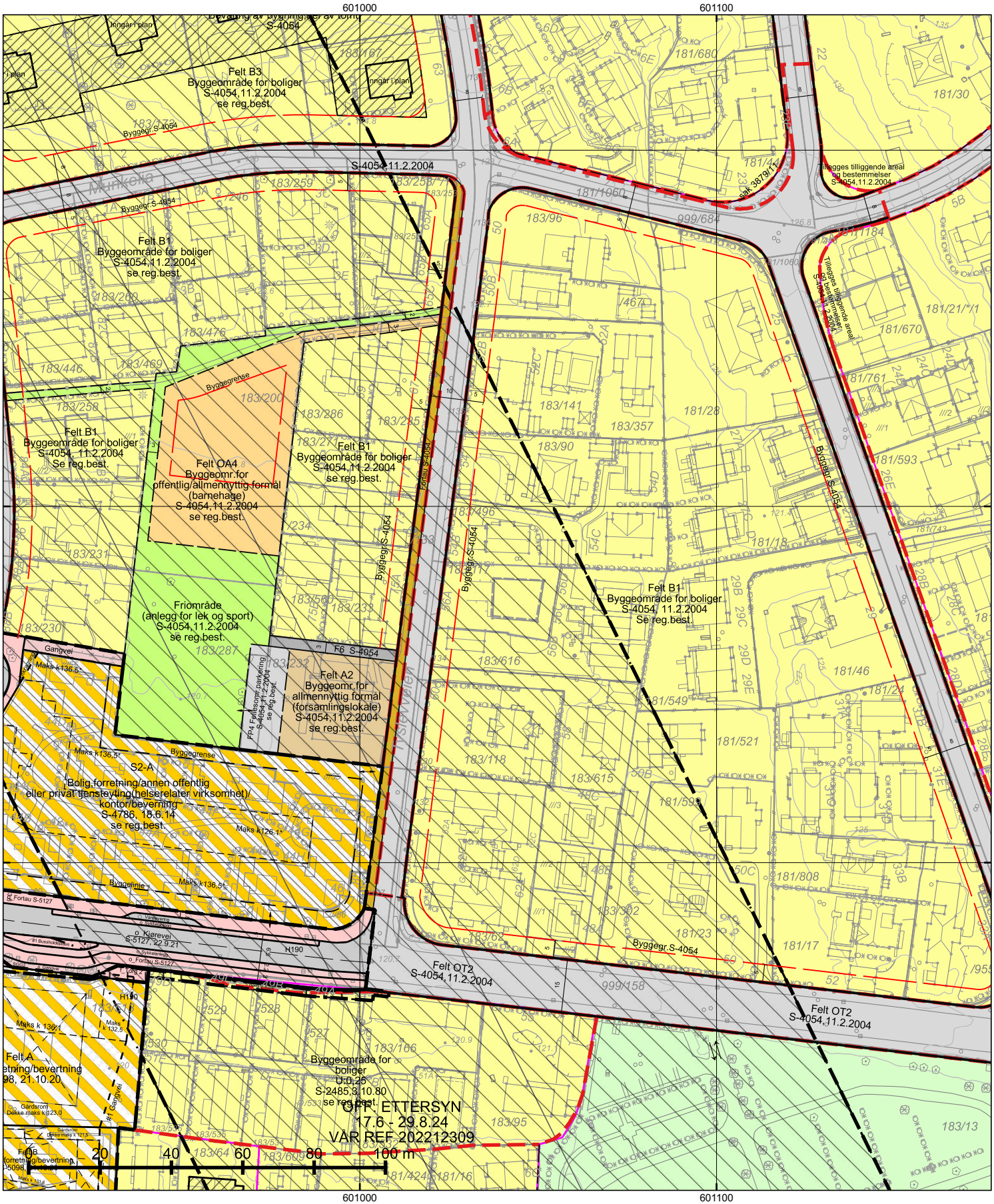
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160014/ 86535890
Deres ref.:
Adresse: Tyslevveien 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 183/117

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: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

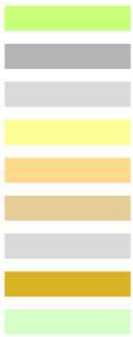
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160014/ 86535890
Adresse: Tyslevveien 56
Gnr/Bnr: 183/117
Deres ref.:
Kommentar:

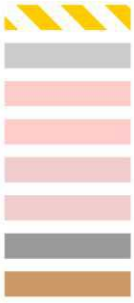
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



43 - Anlegg for lek og opphold
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
614 - Grav- og urnelund



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
2021 - Trasé for jernbane

675 - Spesialområde bevaring annet underformål

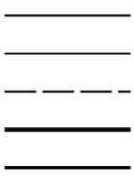
RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

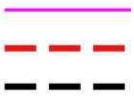
RpBestemmelseGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense



70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



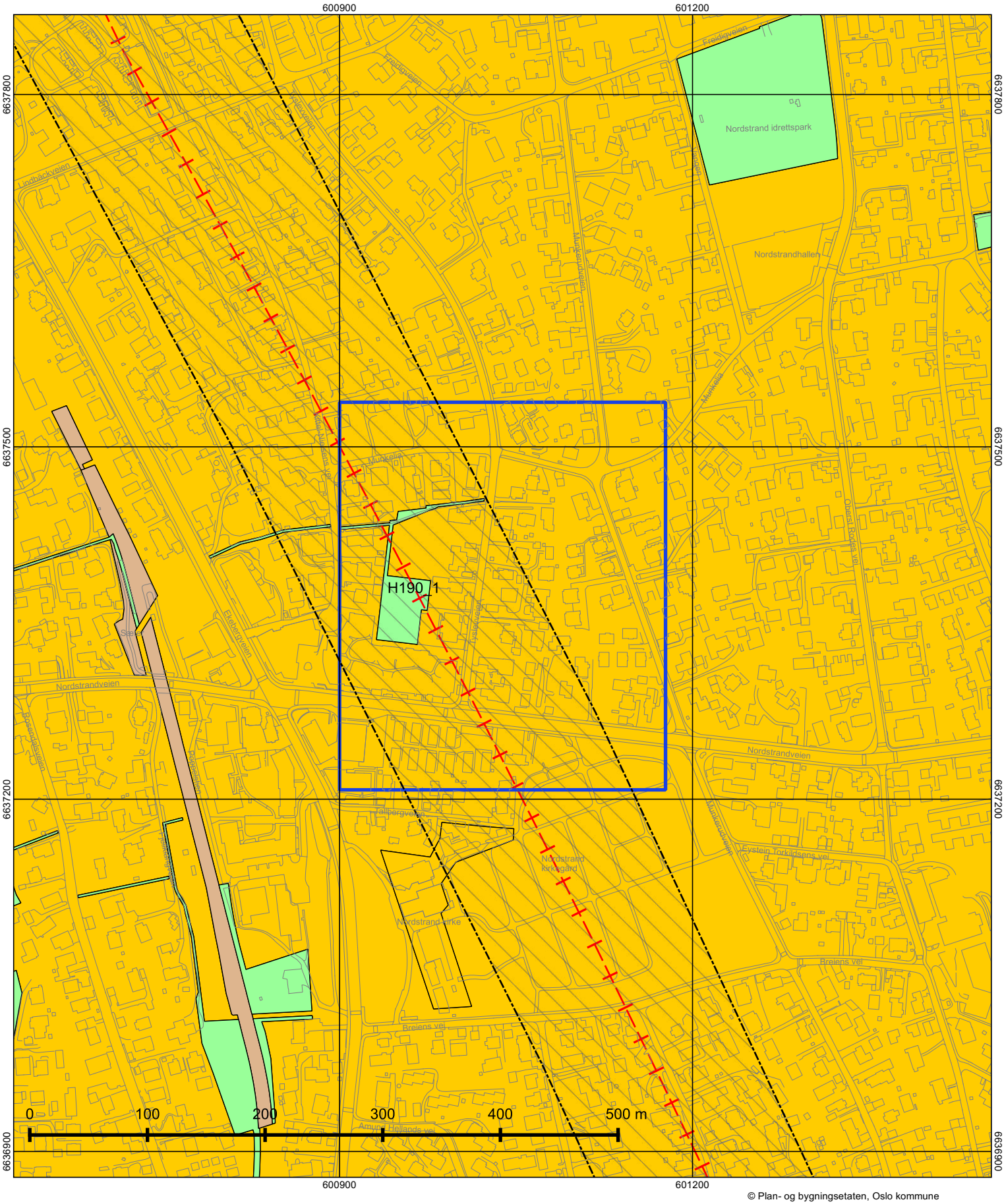
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Byggegrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160014/86535890
Deres ref.:

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Thea Sofie Lian Hvam
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535890
Deres ref: 40067/ THEASLH

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 183, BNR. 117.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 183, bnr. 117.

GNR. 183 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.1923.

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

612 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

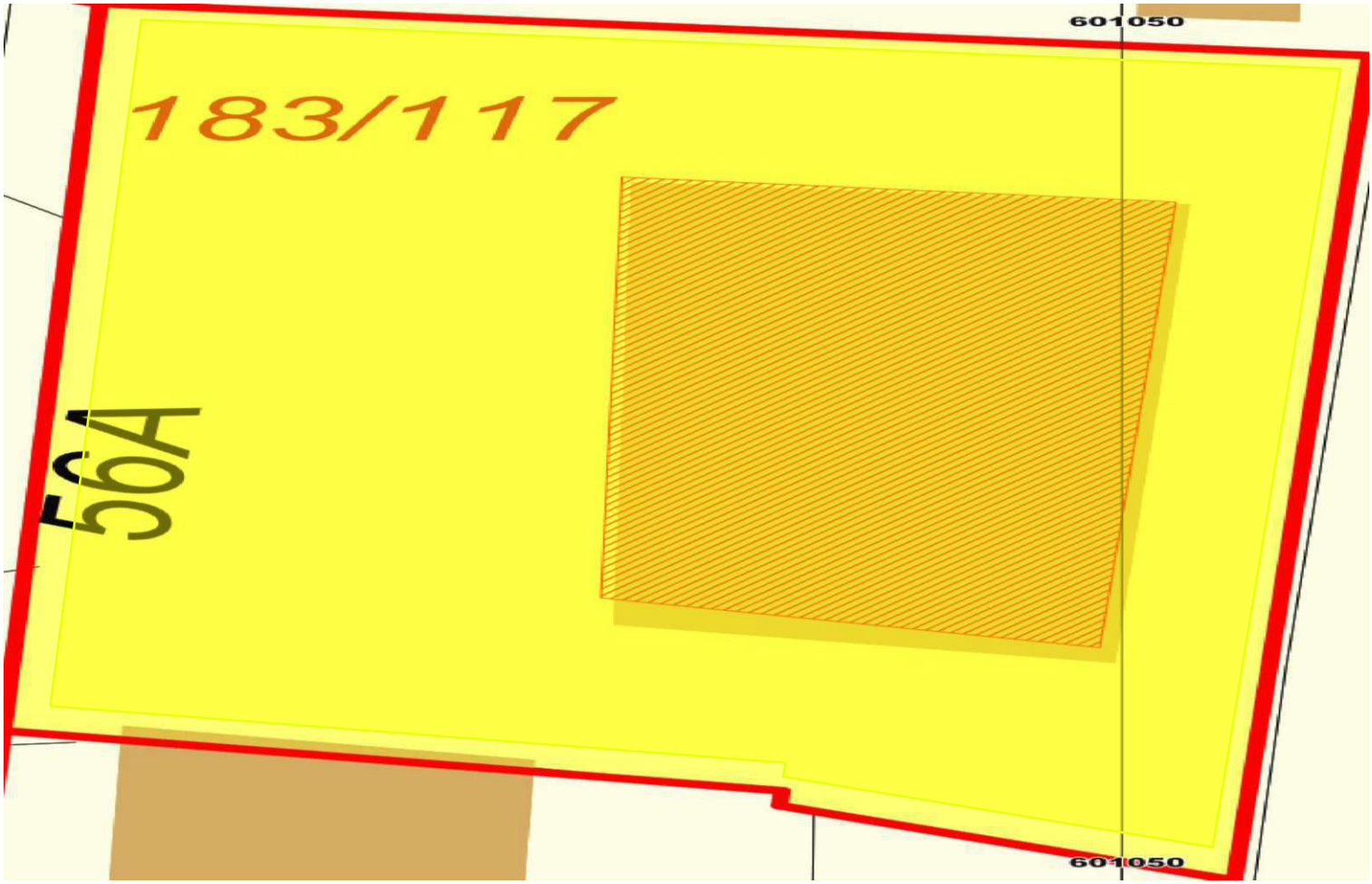
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4054

Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting.

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707345

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199707345

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SÆTER, NORDSTRAND LOKALSENTER

I fortettingsstrategien for småhusområdene i ytre by, vedtatt av bystyret 15.02.1995, er området vurdert egnet for bymessig fortetting. Hensikten med reguleringsplanen er å øke utnyttelsen ved fortetting og transformasjon, og samtidig oppnå miljøforbedringer med utgangspunkt i stedets egenart.

Retningslinjer

Reguleringsbestemmelsene er supplert med retningslinjer. De uttrykker viktige byplanfaglige intensjoner og målsettinger og gir føringer for oppfølging og gjennomføring av planen. Retningslinjene skal derfor alltid legges til grunn ved all plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist på plankart merket tegning nr. ØEP – 2000-07,
datert 23.12.2000, revidert 26.04.2002 og 12.08.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
- Boliger; felt B1- B3
- Bolig/forretning/kontor/bevertning/bensinstasjon/ bilverksted/underjordisk garasjeanlegg: felt S1 - S5
- Offentlig/allmennyttig formål;
felt OA1 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning, barnehage, aktivitetslokaler for ungdom, eldresenter, forsamlingslokale),
felt OA2 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning/aktivitetslokaler for ungdom),
felt OA3 - OA4 (barnehage)
felt OA5 (kirke med tilhørende anlegg)
felt OA6 - OA7 (skole)
- Allmennyttige formål;
felt A1 og A2 (forsamlingslokale)

Offentlige trafikkområder:
- vei/ fortau/ holdeplass for rutebil og drosje, felt OT1 og OT2
- vei
- fortau, gang- og sykkelvei/ gangvei
- sporvei med holdeplass

Friområder:
- park, turvei, gangsti, anlegg for lek, idrett og sport

Spesialområder:
- bevaring (bygninger, del av tomt)
- grav- og urnelund

Fellesområder:
- felles avkjørsel, felt F1 – F7
- felles parkering, felt FP1 – FP4

BYGGEOMRÅDER -
FELLES BESTEMMELSER

§ 3 Bebyggelsesplan

Til § 3
Dersom det ikke foreligger konkrete

Før det gis ramme- eller deletillatelse for tiltak i felt S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Det skal redegjøres for rekkefølge i utbyggingstrinn dersom utbyggingen skal gjennomføres etappevis.
Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering i terreng og disponering av uteareale ne. Det skal utarbeides terrengsnitt, fotomontasjer eller fasadeoppriss som viser ny bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse

utbyggingsplaner for flere eiendommer, bør det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan foreliggende tiltak forholder seg til tilliggende bebyggelse, fellesarealer og offentlige rom.

§ 4 Utomhusplan

Til § 4

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor felt S1 – S5, OA1- OA7, samt for byggetiltak innenfor felt B1 – B3 som omfatter mer enn 5 boliger, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av tomta i målestokk 1: 200.
Planen skal vise kjøreveier, atkomster, parkering, varemottak, søppeloppbevaring og fast belysning. Den skal vise gangveier og oppholds-/lekearealer.
Planen skal redegjøre for gesims- og mønehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, planlagte fyllinger, forstøtningsmurer og materialbruk.
Det skal utarbeides soldiagram som beskriver sol og lysforhold for ny og eksisterende bebyggelse.
Store trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal redegjøres for sikringstiltak for vegetasjon som skal bevares. Hvert tre som fjernes skal erstattes.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

Med store trær menes trær med stammeomkrets mer enn 60 cm i diameter målt 60 cm over terreng

Beplantning kan ferdigstilles påfølgende sommerhalvår

§ 5 Tomtedeling

Minsteareal for netto tomt er 600 m^2.
Mindre tomter kan likevel tillates fradelt dersom denne planens øvrige bestemmelser oppfylles og det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse.

§ 6 Plassering av bebyggelsen

Til § 6

Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes godt definerte uterom. Uterommene skal ha klar tilhørighet og funksjon.
Bebyggelsen langs Ekebergveien og Nordstrandveien skal plasseres i viste byggelinjer eller innenfor viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik kan aksepteres
dersom dette gir en bedre arkitektonisk og mer funksjonell løsning.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises på samme sted, selv om bygningen er plassert i strid med planens byggelinjer og byggegrenser.
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at trafikken ikke er til sjenanse for omkringliggende boliger.

Planen skiller mellom byggelinjer og grenser for bebyggelse.
For felt S1-S4 er det på plankartet vist byggelinjer mot Ekebergveien og Nordstrandveien. For felt S-5 (spesialområde bevaring) og mot gatehjørner er det er vist grenser for bebyggelse.

I felt B1 og B3 er det vist grenser for bebyggelse mot alle gateløp. I felt b2 er det bare vist grenser for bebyggelse mot Nordstrandveien.
Med ”mindre avvik” menes i planen at mindre bygningselementer som balkonger, karnapper, inngangspartier

etc. kan tillates utkraget eller tilbaketrukket fra viste byggelinjer og byggegrense.
Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

Nye bygninger skal plasseres skånsomt i terrenget. Terrengskjæringer som medfører kunstig høye forstøtningsmurer, underetasjer ol. skal unngås.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Til § 7

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Den skal dimensjoneres med hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter. Bebyggelsen skal avtrappes etter fallende terreng og tilliggende gateløp.
Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den fremhever den bevaringsverdige bebyggelsen.
I felt S1 - S4 og OA1, OA2, OA5, OA6 og OA7 tillates mer kompakte bygningsvolum enn i resten av planområdet.

Bestemmelsen er en presisering av Plan- og bygningsloven § 74-2, "skjønnhetsparagrafen"
Bestemmelsen medfører bla. at lange, bygningskropper, terrasseringer, vindusbånd etc., eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg, ikke bør tillates.
I området øst for gis en større arkitektonisk frihet enn i området vest for Ekebergbanen.
Større bygningsvolum i senterområdet kan brytes ned visuelt ved hjelp av mellombygg el.

Forretnings- og serviceareal er skal ha publikumsadkomst direkte mot offentlig gater og brom. Fasader mot uterommene skal ha åpen utforming og god visuell kontakt mellom inne- og ute.

§ 8 Boligenes utearealer

Til § 8

§ 8.1 Generelle bestemmelser

Utearealene skal ha gode lys- og solforhold og være beskyttet mot støy og forurensing. De skal ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen og utformes i samsvar med bruksfunksjonen.
Arealer brattere enn 1:3, kjøreareal er/parkering og skyggefulle restarealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

Felles uteareal er på lokk skal være egnet for lek og opphold, og bygget slik at beplantning er mulig. Min. 10% av arealet bør ha et vekstlag med min 1 m tykkelse slik at det også kan plantes større trær og busker.
Det anbefales at min. 50% av uteareal ene er solbelyst kl. 1500 ved jevndøgn

§ 8.2 Private uteareal er

Alle boligtyper skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.
For ene- og tomannsboliger skal det settes av min. 150 m^2 uteareal på terreng.

§ 8.3 Felles uteareal er

Til § 8.3

I tillegg til private uteareal er skal det for boliger i bygninger med mer enn 5 boligenheter settes av felles utendørs oppholdsarealer etter følgende norm:
Felt S1 til S5:
min. 25 m^2 pr. bolig.
Felt B1
Boliger > 100 m^2 BRA: min. 50 m^2

Dersom boligene i felt S2, og B1 nordøst for Ekebergveien/Nordstrandveien sikres direkte adkomst til bakenforliggende friareal et i kvartalet, kan kravet til felles uteareal er reduseres.

Boliger < 100 m^2 BRA: min. 30 m^2
Utearealer på felles takterrasser kan medregnes.

§ 9 Parkering

§ 9.1 Generelle bestemmelser

I senterområdet felt S1 – S4 skal minst 80 % av plassene anlegges under ny bebyggelse.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15 m^2 pr. plass.
Parkeringsdekning på annen eiendom tillates dersom dette sikres gjennom avtale som tinglyses på de aktuelle eiendommene.
Minst 5 % av plassene i fellesanlegg skal være dimensjonert for rullestolbrukere og ha trinnfri tilgjengelighet til boliger og næringsarealer.
Parkering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Til § 9.1

Besøksparkering bør planlegges fleksibelt som sambruk mellom parkering for næringsarealer og boliger. Parkering bør planlegges samlet for flere eiendommer.

§ 9.2 Boliger i felt B1 og S1 – S5

Parkering settes av etter følgende norm:
2 rom eller mindre: 0,7 plass/bolig
3 rom: 0,9 - " -
4 rom og større: 1,0 - "

§ 9.3 Boliger i felt B2 og B3

Parkering settes av etter følgende norm:
Separat parkering: 2 plasser pr. bolig
Fellesanlegg: 1,7 plasser pr. bolig

§ 9.4 Nærings-, service- og off./ allm. formål

For felt S1 – S5 og felt OA1- OA7 skal parkering settes av iht. den til en hver tid gjeldende norm for ytre by eller "den åpne by".

§ 9.5 Sykkelparkering

Det skal settes av sykkelparkering iht. den til en hver tid gjeldende norm.

§ 10 Beregningsgrunnlag, grad av utnyttelse

For tiltak som omfatter mer enn en eiendom innenfor felt S1-S3, kan maksimal grad av utnytting beregnes uavhengig av eksisterende tomtegrenser, på grunnlag av samlet netto tomteareal for alle eiendommer som inngår i godkjent bebyggelsesplan.
Maksimal grad av utnytting kan bare tillates dersom §§ 6,7, 8 og 9 er oppfylt.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme bebygget areal selv om eiendommens grad av utnyttelse overskrider bestemmelsene i §§ 11 – 13,

Til § 10

Bebyggelsen kan konsentreres i deler av feltet. Lav utnytting på en eiendom kan gi høyere utnytting på naboeiendom.
For beregning av grad av utnytting og byggehøyder henvises til bestemmelsene i Teknisk forskrift av 22 januar 1997 kap. III og IV, NS 3940 av 2. juni 1986 og Miljøverndepartementets veileder T- 1205, 1997.

BESTEMMELSER FOR HVERT FELT

§ 11 Byggeområder felt B

§ 11.1 Fellesbestemmelser

Det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet såfremt parkeringsdekning iht. § 9 er sikret og bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.
I feltene tillates også oppført frittstående garasjer på inntil 40 m^2 T-BRA under forutsetning av at disse plasseres med hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og slik at de bidrar til å skape gode uterom.
Innenfor del av felt markert spesialområde bevaring kan bebyggelsen påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

Til § 11. 1

Frittstående garasjer skal medregnes i %- BYA

§ 11.2 Felt B1

Maks. bebygd areal %-BYA = 24 %
Bygninger med flate tak (takvinkel < 10°) tillates oppført med maks. gesims- og mønehøyde på 7,0 m.
B*ygninger med skrått tak* tillates oppført med maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8,5 m
Nye bygninger skal ha en frittstående karakter med utforming og uttrykk tilpasset eksisterende småhuskarakter.
For bebyggelse med fasader mot Ekebergveien og Nordstrandveien kan det tillates næring i 1. etasje. Her kan det anlegges kjellerparkering. Innkjøring til parkeringskjellere skal utformes og plasseres diskret i terreng slik at de ikke dominerer boligenes utearealer.

§ 11.3 Felt B2

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha skråtak og tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og mønehøyde 11m.

§ 11.4 Felt B3

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha valmet tak og tillates oppført med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m.
Nye bygninger i dette feltet skal gis en utforming som i særlig grad harmonerer med eksisterende "funkis"-bebyggelse, både med hensyn til volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

§ 12 Byggeområder felt S

§ 12.1 Fellesbestemmelser felt S1 – S4

I feltene kan det samlet bygges inntil 10 000 m^2 T-BRA for varehandel. I tillegg kan det bygges inntil 8 000 m^2 T-BRA service- og kontor.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.
Bebyggelsen skal disponeres på følgende måte:
Minst 80 % av kjelleretasje *skal* disponeres til garasje og lagerformål.
1. etasje *skal* disponeres til handel og service, herunder

Til § 12.1

Dersom det søkes om utbygging ut over dette rammetallet, skal tiltakshaver utarbeide en handelsanalyse som dokumenterer at området tåler denne utvidelsen.
Del av kjelleretasje som ikke disponeres til garasje/lager kan disponeres til varehandel eller/service
Lokaler for handel og service på bakkeplan skal være publikumsrettet.

bensinstasjon og bilverksted i felt S2.
2 - 3 etasje *kan* disponeres til kontor/service og/eller til boligformål.
Plan over 3 etasje *skal* disponeres til bolig.
Bygninger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

§ 12.2 Felt S1

Maksimal %-TU = 140 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av netto tomt medregnes ikke i %-TU. Fasader mot Nordstrandveien skal ha åpen utforming med vinduer/dører.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/8 og 184/14 skal vise traseføring for sporvei og gang-/sykkelvei (forlengelsen av turvei E 11) gjennom området.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/15 og 18 skal vise trinnfri gangforbindelse mellom Ekebergveien og sporveisholdeplassen.

I felt S1 generelt, og ved utbygging av eiendommen gnr. 183 bnr. 18 (Ekebergveien 235)spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til eksisterende hjørnebygg i sveitserstil. Sveitserhuset skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum, og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke.

Til § 12.2

På vestsiden av Ekebergveien bør gesims- og mønehøyder tilsvare maks. 2 - 3 etasjer.
En samlet bebyggelsesplan for eiendommene i felt S1 kan vise en annen traseføring for gang- og sykkelvei enn vist på plankartet.

§ 12.3 Felt S2

Maksimal %-TU = 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 116, innenfor 80% av tomt medregnes ikke i %-TU.
All kjøreadkomst til næringsvirksomheter og boliger i feltet skal skje fra Nordstrandveien og Ekebergveien der dette er vist på plankartet.
Bebyggelsesplan for eiendommene i feltet som grenser til Kittel-Nielsens vei skal vise hvordan gateløpet avsluttes før Nordstrandveien.
Ved utbygging av enkelteiendommer mot Nordstrandveien skal bakenforliggende næringsvirksomheter sikres avkjørsel til Ekebergveien eller Nordstrandveien.
Bebyggelsen skal utformes slik at det i feltet dannes et funksjonelt og godt dimensjonert bytorg på min. 600 m^2 med beliggenhet mot Nordstrandveien.
Det skal etableres offentlig tilgjengelig adkomst mellom torget og friarealet bak feltet.
Bensinstasjon og bilverksted kan innpasses i første etasje i bebyggelsen på felt S2.

Til § 12.3

Gesims- og mønehøyder bør i hovedsak tilsvare 3 – 4 etasjer.

Kittel-Nielsens vei er på planen avsluttet med en rundkjøring. I samråd med Samferdselsetaten kan det også foreslås andre løsninger for avslutning av veien.

§ 12.4 Felt S3

Maksimal %-TU i feltet er 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av tomt medregnes ikke i %-TU.

Til § 12.4

Ombygging av eksisterende bebyggelse bør planlegges med hensyn til et samlende bydelstorg i felt S2.

Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjen fra Ekebergvn. nord for krysset mot kirken ikke brytes.

§ 12.5 Felt S4

Maksimal %-TU = 120 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 112 skal ligge innenfor bygningens fasadeliv og ikke medregnes i %-TU.
Bygningene skal ha skråtak.
Boligene i feltet skal sikres direkte gangforbindelse til Poppelstien.

§ 12.6 Felt S5

Maksimal %-BYA i feltet er 26 %.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 8 m og mønehøyde 12 m
Bygningene skal ha skråtak.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasje.
Boliger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

I felt S5 generelt, og i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning. Bevaringsverdig bebyggelse skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre de bevaringsverdige bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke, jf. for øvrig § 22 i reguleringsbestemmelsene.

§ 13 Byggeområder felt OA

§ 13.1 Felt OA1

I tillegg til eksisterende bebyggelse eller maks. 3 000 m^2 T-BRA, kan det oppføres tilbygg til eksisterende kontorbygning med grunnflate på maks. 600 m^2 T-BRA, maks. gesimshøyde 9 m og maks. mønehøyde 13 m.
Tilbygget skal ligge i byggelinjen og føyes til eksisterende bygning med et mellombygg.
Under tilbygget skal det bygges parkeringsanlegg med innkjøring fra nord eller østside av bygning.
Før det kan gis brukstillatelse til nytt tilbygg skal friareal/lekeplass sør for bydelshuset være ferdig opparbeidet:

§ 13.2 Felt OA2

Det kan oppføres et nytt bygg med grunnflate på maks. 450 m^2 T-BRA.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 9,5 m og maks. mønehøyde 11 m over planert terreng på fasade mot Ekebergveien. Det kan tillates tårnoppbygg på nordre hjørne over maksimale byggehøyder.

.

Til § 13.1

Byggelinjen bestemmer tilbyggets lengderetning som korresponderer med kirkebyggets lengderetning.

Til § 13.2

Bygningen kan utformes som et ”signalbygg”, dvs. et bygg som markerer seg visuelt mot krysset.
Parkering kan løses samlet med felt OA1.

Øverste etasjeplan kan ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.

§ 13. 3 Felt OA3

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA.
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til barnehage i felt OA3 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Felles avkjørsel til Fjellklangveien 5, 7, 9, 11 og Rosendalsveien 8
Støyskjerm mot Ekebergbanen iht. § 26.

§ 13.4 Felt OA4

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA.
Før det kan det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage i felt OA4 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Offentlig gangvei med kjøreadkomst til barnehagen fra Tyslevveien.
Lekeplass/ballfelt sør for barnehagen skal være ferdig opparbeidet iht. § 21.1.

§ 13.5 Felt OA5

Innenfor viste grenser for bebyggelse kan det i tillegg til eksisterende kirke og menighetshus oppføres kirkerelatert bebyggelse som forsamlingslokaler med kontorer, driftsbygninger for gravlunden, barnehage mm. Det kan maksimalt oppføres 3 500 m^2 T-BRA inkl. eksisterende bebyggelse.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider i feltet skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Byggeområdet kan alternativt brukes som gravlund.

§ 13.6 Felt OA6

Det tillates ikke videre utbygging av eksisterende skoleanlegg.
Det tillates bygging av parkeringsanlegg under eksisterende ballfelt mot Midtåsen. Lokket skal opparbeides til ballfelt før brukstillatelse kan gis.

Til § 13.6

Parkering kan løses felles med videregående skole, felt OA7.

§ 13.7 Felt OA7

På eiendommen tillates oppført bebyggelse på inntil 9 000 m^2 T-BRA.
Bruksareal på plan beliggende under cote 115 innenfor bygningens fasadeliv skal ikke medregnes i T-BRA
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 12 m og maks. mønehøyde 16 m.
Ny bebyggelse skal utformes som et frittstående bygningsvolum sørøst for eksisterende bebyggelse, eller som tilbygg til eksisterende bygning som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 14 Felt OT1 - OT2 (miljøgate)

Sæterkrysset og Ekebergveien/Nordstrandveien innenfor feltenes avgrensing skal ombygges i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).
Planer for opparbeidelse av Ekebergveien skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
For feltene skal det utarbeides bebyggelsesplan som fastsetter veiprofiler, arealdisponering, materialbruk og tekniske detaljer.

Til § 14

Gaterommet skal utformes slik at framkommelighet og trafikksikkerhet for fotgjengere samt gaterommets estetikk og funksjon som byrom skal prioriteres foran kjøretrafikk.
Bebyggelsesplanen bør også omfatte private andeler av gaterommene, dvs. andel av fortau mellom regulert kant vei og bygningenes gatefasader.

§ 15 Sporveistrasé med holdeplass

Ekebergbanen skal føres i to spor på bro over Nordstrandveien.
Sporveistraséen skal følge eksisterende trasé, men det kan foretas mindre justeringer horisontalt og vertikalt. Traséen skal samordnes med parallellført gang/sykkelvei.
Sporveisholdeplassen skal plasseres og utformes slik at den sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper.
Arealet under banetraseen kan benyttes til byggeområde for næring og parkering. Fasader mot gatelaup skal ha åpen utforming med vinduer/dører.

Til § 15

Utbygging av holdeplass- og sporområdet bør samordnes med utbyggingen av felt S1.

§ 16 Gang- og sykkelvei langs Ekebergbanen

Gang- og sykkelveien skal føres som en forlengelse av turvei E-11 gjennom planområdet og følge Ekebergbanens trasé i bro over Nordstrandveien og videre opp til Ekebergveien over felt S1.
Den skal utformes med tilgjengelighet for rullestolsbrukere og den skal ha belysning.

§ 17 Gangvei fra turvei E-11 til Breiens vei

Gangveien skal føres på bro over trikketraséen.

Til § 17

Alternativ eller midlertidig trase kan føres over friareal og langs banen, fra Breiens vei til Poppelstien.

FRIOMRÅDER

§ 18 Parker

Følgende eiendommer reguleres til friareal/park med samme funksjon og utforming som eksisterende anlegg:
Gnr/bnr 183/493; "Agnes Thoresens plass".
Gnr./bnr. 183/581, "Andersendammen". Dammen skal skjøttes med hensyn på å bevare den som leveområder for amfibier.

§ 19 Lekeplasser

§ 19.1 Lek- og ballplass i Tyslevveien

Arealet skal utformes og opparbeides til lekeplass og

Til § 19.1

Arealet bør opparbeides slik at det er spesielt egnet for barn i alderen 3 – 10 år.

uformell ballplass/balløkke.
Ved opparbeidelse skal begge funksjoner gis tilstrekkelig plass.
Ballfeltet skal sikres mot tilgrensende boligeiendommer ved hjelp av ballnett, tett vegetasjon og/eller gjerde.

§ 19.2 Leke- og ballplass sør for bydelshuset

Arealet, med unntak av den del av friområdet (gnr. 183 bnr. 2640) som ligger i direkte fortsettelse av gravlunden, skal utformes og opparbeides til lekeplass.
Inntil 50 % av arealet kan opparbeides som uteareal for barnehage i bydelshuset og sikres med gjerde og port.
Arealet skal inngå i en samlet utomhusplan for hele friarealet og skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.

§ 20 Turvei E-11

Turveien skal etableres gjennom friarealet som en direkte forlengelse av gang/sykkelveien.

Til § 20

Traséen inngår i planen som alternativ til hovedsykkelvei i Ekebergveien, og forutsettes forlenget til Ljan stasjon..

§ 21 Tursti/gangsti

Gangstiene er på plankartet regulert i 2 m bredde og følger eksisterende eiendomsgrenser.
Gangstiene skal opparbeides med enkel standard og unntas fra kravet i § 28.

Til § 21

Viste traséer kan ved opparbeidelse justeres og tilpasses terrenget.
De forutsettes opparbeidet med svært enkel standard, som natursti el., og forutsettes ikke brøytet vinterstid

SPESIALOMRÅDER

§ 22 Spesialområde bevaring

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Dersom bygning må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan bygningen gjenreises selv om plassering og utnyttelsesgrad er i strid med denne planens bestemmelser.
Gjenreising skal skje i samråd med Byantikvaren.

Til § 22

Nordstrand kirke:
Alle tiltak på bygningen, herunder utskiftning av utvendige bygningselementer, skal skje i samråd med Byantikvaren.
Tiltakshaver har ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Ved endring av kirkebyggets eksteriør skal Byantikvarens vurdering og anbefaling tillegges særskilt stor betydning

Del av tomt:
I del av hage som er markert spesialområde bevaring kan det innpasses nye boliger såfremt siktmulighet til bakenforliggende verneverdig bygning oppnås. Eventuell plassering og avgjørelse av bygningsvolum skal skje i samråd med Byantikvaren. Endring av eksisterende hageanlegg og vegetasjon kan tillates.

§ 23 Spesialområde grav – og urnelund

Arealet skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres adkomstveier til kirken med tilhørende anlegg fra tilliggende veier der dette er vist på plankartet.

FELLESOMRÅDER

§ 24 Felles avkjørsel

Siktkrav for felles avkjørsel er 4 m x 30 m.
F1 - Fjellklangveien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr. 45, 47, 284, 48, 53 og 54.
F2 - Poppelstien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.558, 557, 36, 613, 614, 455, 33, 520, 550 og 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr.183, bnr. 29 og 75.
F3 skal være felles avkjørsel til Ekebergveien for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.35, 610, 611, 612, 634, 554 og 564
Oslo Kommunes eiendommer gnr.183 Bnr.24 og 28.
F4 - Tallbergveien, skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr. 183, bnr. 551, 608, 64, 65, 609, 38, 17 og 648 og gnr. 181, bnr. 16 og 424.
F5 skal være felles avkjørsel til Seterveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.1383, 1404, 1227, 253, 230, 1176, 806, 1395, 252, 1316.
F6 skal være felles avkjørsel til Tyslevveien For:
Privat eiendom gnr.183, bnr.232
Oslo Kommunes eiendommer 183 bnr. 200 og 287
F7 skal være felles avkjørsel til Stuttveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.618.
Oslo Kommunes eiendommer 182 bnr. 332 og 459

§ 25 Felles parkering

FP1 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr. 183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr. 183, bnr 29 og 75.
FP2 skal være felles for:
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendom gnr. 183, bnr. 29 og 75
FP3 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr.24 og 28.
FP4 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 232
Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 200 og 287
Det skal etableres en min. 1 m bred beplantningsskjerm mellom parkeringsarealene og gateløp i Poppelstien og Fjellklangveien.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 26 Støy og vibrasjoner

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet.
Boliger med støyutsatte fasader mot Ekebergveien, Nordtrandveien skal være gjennomgående.
For ny bebyggelse langs banen i felt S1, S4 og OA 3 skal strukturlydnivå ikke overstige 30dBA. Vibrasjoner i bolig skal ikke overskride grensen for klasse B i NS-8176

Til § 27

I S-feltene der bygningene inneholder både næring og boliger, skal støy fra næringsarealene tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering klasse C, gitt i NS 8175 tabell 6 og 6.

§ 27 Luft- og jordforurensing

I områder der luftforurensingen overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16, eller senere vedtatte bestemmelser, skal det foreligge planer for forbedringstiltak samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle påkrevde tiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.

§ 28 Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Offentlige arealer skal planlegges og tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede
.

§ 29 Krav til rekkefølge

Det skal ikke gis rammetillatelse for byggetiltak innen S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, før kommunale veier er ferdig opparbeidet innenfor felt OT1 i samsvar med bestemmelsene i § 14.
Kravet om ferdigstilt veianlegg kan fravikes dersom opparbeidelse av veiarealene innen en bestemt tidsfrist er sikret i avtale mellom kommunen og grunneier.

Til § 29

En utbyggingsavtale mellom tiltakshavere og Oslo Kommune forutsettes å fastsette tiltakshavers økonomiske forpliktelser for utbygging av veianlegget innenfor felt OT1. Avtalen bør også fastsette utbyggingsansvar og framdriftsplan for veianlegget innenfor feltet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tyslevveien 56 A, 1163 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 117, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260359

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Gøran Sørensen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 20 636

E-post: goran.sorensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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