

Jomfrubråtveien 23



Velkommen til

Jomfrubråtveien 23



Salgsoppgaven produsert 3. februar 2025

Bekkelaget

Villa Elverhøi – En vakker og påkostet sveitservilla med en helt unik beliggenhet. Nydelig solrik hage. Bør oppleves!

Prisantydning	20 500 000,-
Omkostninger	513 850,-
Totalpris	21 013 850,-
BRA-i	161 kvm
Totalt BRA	176 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1898

Megler	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no
Megler 2	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no




23



Kort fortalt

Villa Elverhøi - en ærverdig sveitservilla med Ekebergparken, Svensketrappa og Skulpturparken rett utenfor døren. Beliggende inntil en vernet eplehage, er denne eiendommen et skue for øyet.

Boligen har blitt betydelig oppgradert de siste årene og har en historisk sjarm.

- Solrik og landlig beliggenhet i enden av en rolig blindvei
- Takhøyde på opptil 3,60m
- 4 soverom samme plan
- Masterbedrom/evt. ekstra stue
- Utsikt i 2. etasje
- Betydelig oppgradert i 2015 og 2023
- Håndlaget kjøkken fra 2023
- Moderne terrazofliser på gulv
- Nydelig fiskebensmønstret parkett
- Fasade malt 2021, innvendig 2023
- Gulvvarme
- Flere ildsteder
- Klatrevegg og nedgravd trampoline
- Parkering med lader
- Bod på 7 kvm gulvareal i tillegg

Gulvareal på 84 kvm i 2. etasje da 12 kvm ikke målbart grunnet skråtak, men bidrar til større plass

Arealer og innhold

BRA-i:	161 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	176 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entre/trapperom, gang, bad/wc, stue med utgang til hage, kjøkken med spiseplass, entré og vaskerom.
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 104 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Trapperom, gang, 4 soverom og toalettrom.
Total BRA: 72 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 12 kvm i 2. etasje.

GUA (gulvareal): 84 kvm i 2. etasje.

I tillegg en bod på 7 kvm med 1.70 m takhøyde (ikke målbar).

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

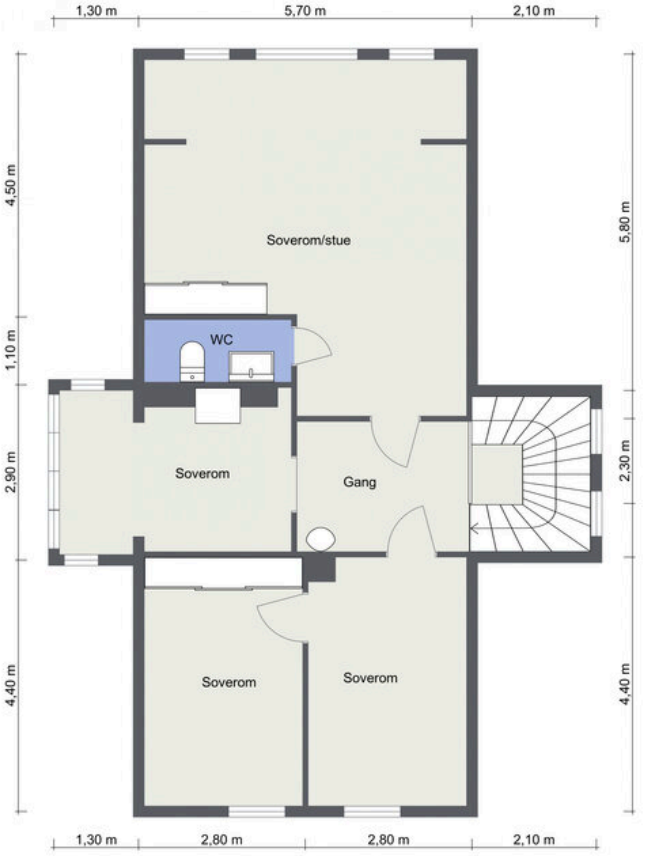
Jomfrubråtveien 23



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

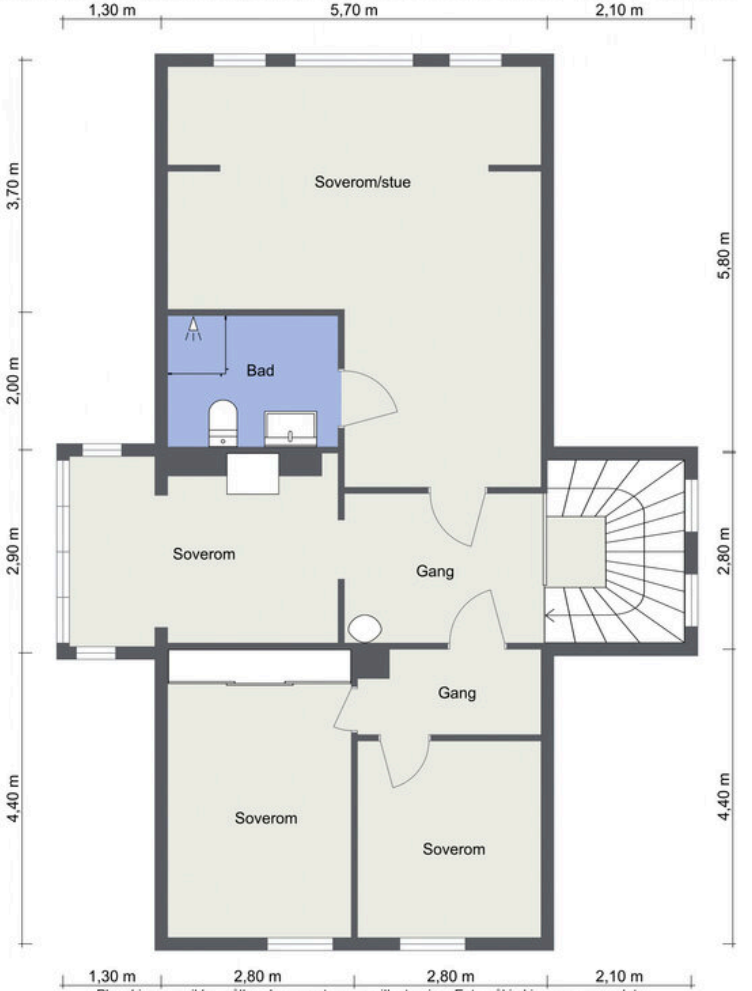
Jomfrubråtveien 23



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Alternativ plantegning Jomfrubråtveien 23, 2. etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.































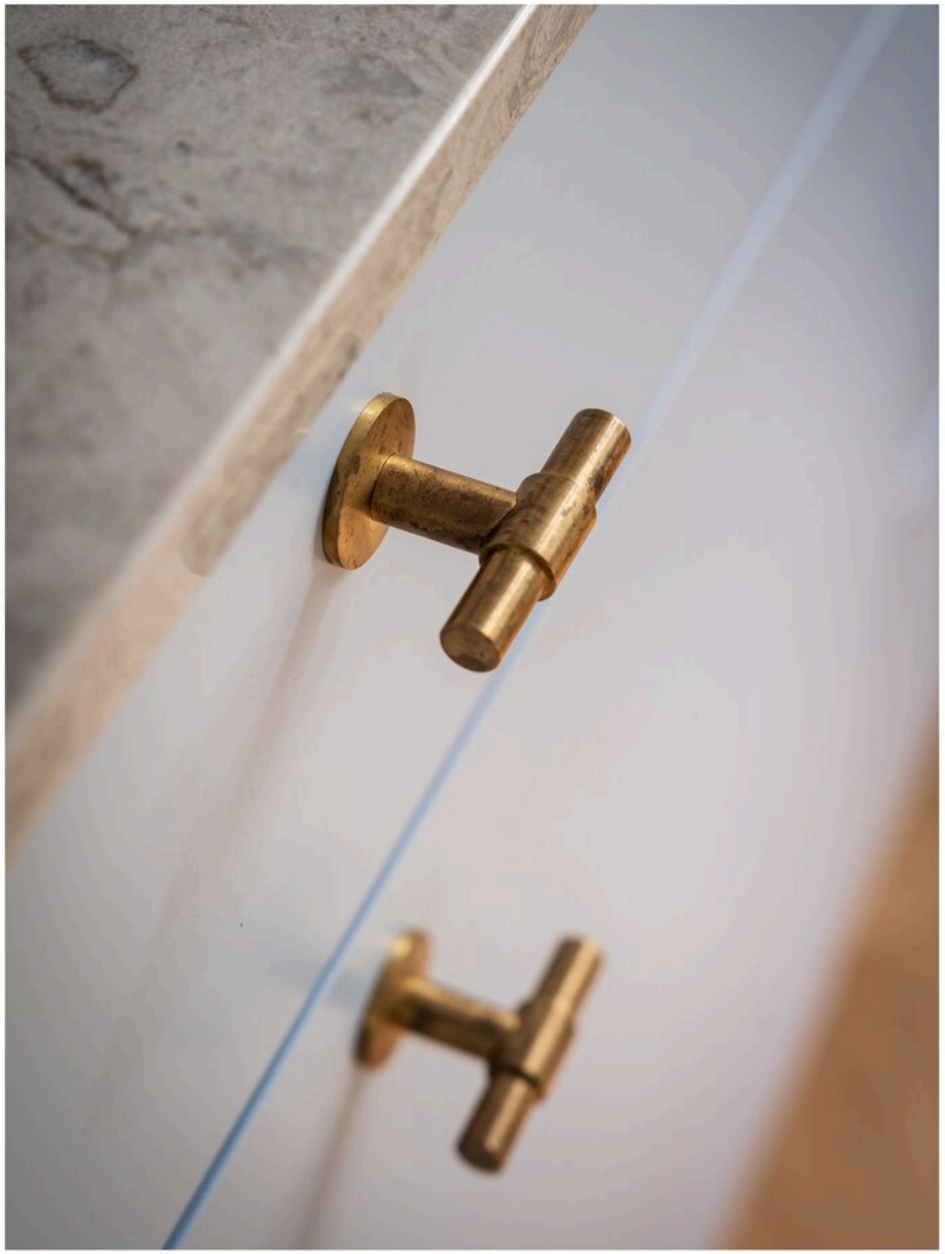




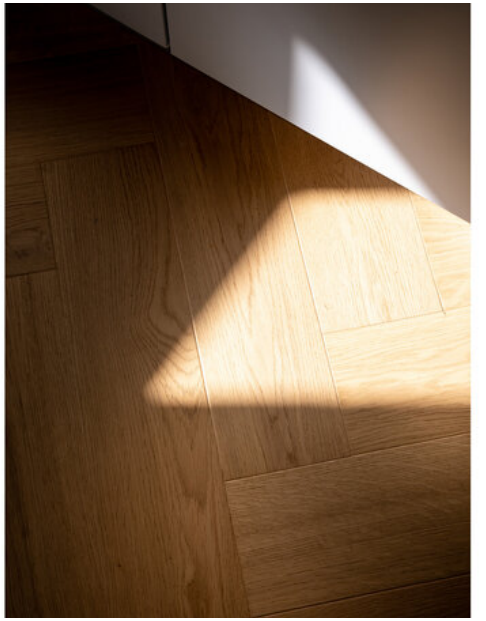

THELMA & LOUISE


THELMA & LOUISE
















BRØD


































BATMAN


MOSCHINO
MOSCHINO














TANNLEGE

Informasjon

Jomfrubråtveien 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0012/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Jomfrubråtveien 23, 1179 OSLO
Gnr 152, bnr 301 i Oslo kommune

Selger
Karianne Amlie

Kjøpesum og omkostninger
20 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
512 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
513 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
533 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
21 013 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
21 033 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1898

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 176 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entre/trapperom, gang, bad/wc, stue med utgang til hage, kjøkken med spiseplass, entré og vaskerom.
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 104 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Trapperom, gang, 4 soverom og toalettrom.
Total BRA: 72 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
To boder under huset med inngang fra utsiden. den ene boden er på ca. 15 kvm.

Den andre boden har gulvareal på ca. 7 kvm. Ikke måleverdig pga lav takhøyde på 170 cm.

Ikke målbare arealer:
ALH (arealer med lav himlingshøyde): 12 kvm i 2. etasje.

GUA (gulvareal): 84 kvm i 2. etasje.

Standard

Villa Elverhøi – En vakker sveitservilla med en med en helt unik og solrik beliggenhet. Eiendommen har blitt betydelig oppgradert. Parkeringsplasser med elbillader på egen tomt. Nydelig opparbeidet tomt og hage med brostein og beplantning.

Beliggende i en fredet eplehage er dette en av hovedbygningene som var på en tidligere stor gård med masse historie. Den nydelige eplehagen tilhører et annet gnr/bnr, men grenser inntil hagen her og det er ikke lov å sette opp gjerde mellom tomtene på bakgrunn av regulering. Derfor får man nyte godt av dette vakre synet utenfor sin egen tomtegrense. Huset er opprinnelig bygget som et sommerhus og her får man virkelig kjenne på "livet på landet" med fuglekvitter og ofte rådyr i hagen som forsyner seg av dens goder. Her får du følelsen av ro, da man bor rett inntil Svensketrappen, inngangen til Ekebergparken og naturreservat.

Du blir ønsket velkommen av skrift i brosteinen hvor det står Villa Elverhøi 1867. Historiebøkene sier det er gravd ned en skatt på eiendommen da en tidligere myntsamler bodde her.

Flott utsikt over fjord og Holmenkollen fra 2. etasje.

Unik beliggenhet ved inngangen til Ekebergparken, Skulpturparken og Svensketrappa med vernede områder og naturreservat.

Eiendommen ligger innerst i en blindvei. Vakker allé i gata utenfor, som leder til den koselige gangveien ned til Ekebergrestauranten, samt at man går til byen på 20 minutter. Ellers kan man hoppe på trikken nærmeste trikkeholdeplass er Jomfrubråten/Sportsplassen.

1. etasje: Et nydelig, klassisk hus med 3,60 meter under taket. Rosett og stukkatur på stuen. Kombinert med rette flater og treverk for å opprettholde stilen. Nydelig fiskebeinsparkett med varmefolie i 1. etasje setter harmonien og bygger oppunder masse vakre elementer.

Stuen er smykket i huset med direkte utgang til den solrike hagen. Her kan barna fritt løpe ut og boltre seg i hagen som også perfekt for de mest fantastiske hageselskaper. Grønne omgivelser så langt øyet kan se. Her får du virkelig følelsen av å være i ett med naturen.

Det er en vakker engelsk peis på stuen med glassdører som kan skyves til side og den gir nydelig varme. I tillegg til varmefolie i gulvet er det også en effektiv varmepumpe/aircondition. Store vindusflater minner om en svunnen tid.

Fargepaletten i huset er satt av Interiør arkitekt Saba hos Intro Ark og er helt nydelig.

Kjøkkenet er håndlaget av Weekend på Hamar og er malt i den deiligste blåfarge. Man har fått en helhet ved å male himling, dør og innredning i samme farge. Nydelig steinbenkeplante med underlimt vask som røffer opp uttrykket. Alle hvitevarene er nye i 2023 med unntak av kjøleskap og fryser. Hvitevarer fra Silvarline og Bosch. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, samt komfyrvakt. Avtrekksviften med avtrekk til friluft. Kjøkkenet er det sosiale rom og et samlingspunkt for venner og familie. Her er det en etasjeovn fra byggeår som varmer godt på kjølige dager.

Badet er en oase av velbehag. Her har man kombinert fliser, betongdekor og rullestein som for å skape spafølelsen. Her er innredning bygget av Eventyrlig Oppussing, og er laget i drivved og vask i stein. Det er varmekabler i gulv. Waterfalldusj og nydelig design badekar.

Begge entréene er kledd med moderne terrazofliser på gulv.

Vaskerom har også terrazzo fliser på gulv og malt i den samme blåfargen som kjøkkenet. Opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og brettebenk. Vaskerommet ble sist pusset opp i 2015.

2. etasje: Her har man en mellomgang som binder rommene sammen, sjarmerende med skråtak. Her følger det nydelige skapet i gangen som er håndlaget med. En flott eldre ovn også her.

Det er i dag fire soverom i dagens planløsning. To av rommene henger sammen da barna i huset ønsket det, men det kan man lett gjøre om se vedlagt plantegning.

Hva er vel koseligere enn å sove under skråtak. Alle fire soverommene er innredet med dobbeltsenger. Sengen i walk-in garoderoben er plassbygget og lengre enn vanlig - spesialtilpasset madrass som er helt ny og som følger med. Plass byggede hyller under gardinen også.

To av soverommene som henger sammen er super koselige rom med god plass til både pult og dobbeltseng. Det ene rommet har plassbygget skap som matcher skapet som står ute i mellomgangen. Her er det varmefolie i gulvene.

Masterbedroom/loftsstue
Dette er et fantastisk rom med forskjellige bruksmuligheter. I dag er det innredet som masterbedrom med lounge. Kan også fungere som kun loftstue hvis man har ungdommer i hus. Her er det plassbygde skap fra garderobemannen. Det ene innerste vinduet på masterbedrom kan ikke lukkes da selger har satt opp blinds.

Tilhørende pent WC som er romslig og det er dusrosa Microsement på både gulv og vegger. Det er behagelig varme i gulvet og plass til kommode. Her kan man lett lekte veggen ut litt og bygge bad nr 2 i huset hvis det trengs.

Flere store boder som gir godt med ekstra lagring. En bod er tørrbod for klær og den andre store boden er for kofferter og alt annet. Egen vedbod under huset.

Det er fiskebensmønstret parkett i store deler av 1. etasje. Fliser i begge entréene. Enstavs parkett i andre etasje. Ny parkett i 1. etasje i 2023, i 2. etasje i 2015.

På veggene er malt panel. Veggene er pusset opp og malt i 2023.

Takhøyden i 1. etasje er 320 cm, og 315 cm, skråtak i entré. Skråtak i andre etasje med takhøyde fra 119 cm til 316 cm

Det er malt panel i takene som er malt i 2023. Det er stukkatur i gangen og i stuen.

Det er malte tre fyllingsdører. Dørene er pusset opp og malt i 2023.

Fasaden er nymalt i 2021.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass med plass til flere biler. Det er montert lader for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dolega Eiendom. Bad total rehabilitert i 2015.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dolega Eiendom var entreprenør.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dolega/Carrera Eiendom.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OEC AS, nytt selskap i 2015. Ble også oppgradert ytterligere i forbindelse med nytt kjøkken i 2023.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? I 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny elbillader på vegg.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Kjøkkengangen og vaskerommet er bygget på fra det opprinnelige av forrige eier.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en kum på min gårdsplass som jeg og min nabo deler og det er en gammel brønn på eiendommen.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 tok vi ut hele 1. etasje pga skadedyr og sanerte. Alt ble bygget opp på nytt. Har ikke sett et skadedyr siden på 10 år. Utført av Dolega Eiendom.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Se tidligere punkt vedr. gnagere/skadedyr. Men det er 10 år siden.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Når telen i bakken går/kommer kan det komme en lukt på kjøkkenet. Denne forsvinner etter noen dager.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Drenering, grunnmur og fundament
Grunnmur/ringmur. Plate på mark. Grunnmur i naturstein/natursteinsblokker fundamentert til fjell/bærende masser. Grunnmur under veranda og adkomst til have/terreng i pusset lettbetong.

Støttemur
Det er en støttemur langs veien med trebjelker.

Vinduer og dører
Originale vinduer med enkle glass med innervinduer. Entrédør to lags glass produsert i 1997 med kodelås på den ene siden. Ny entrédør på en side fra 2024. Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2018. Ytterdører er skiftet.

Yttervegger
Stående kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i laftet tømmer og utvendig kledd med stående panel.

Renner og nedløp
Metall. Det er takrenner og nedløp i metall. Takrenner er skiftet, usikkert når.

Tak
Saltak med takstein. Taket ble tekket om i 1996 ifølge tidligere eier.

Etasjeskiller
Av trebjelkelag.

Ildsted/Skorstein
Det er teglsteinspipe. Det er en peis i stuen med glassdører. Støpejern etasjeovn i kjøkken. Støpejern vedovn i gangen i andre etasje.

Trapper
Innvendig: Malt tretrapp med lukkede opptrinn. Utvendig: Tretrapp med åpne opptrinn fra stuen mot hagen.

Avløpsrør
Det er antatt plast avløpsrør. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, vaskerom, bad og toalettrom. Utvendig avløpsrør ligger i bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger
Det er kobber og rør i rør system. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Elektrisk
Sikringsskapet er plassert i trapperom i første etasje og det er hovedsikringer på 63 A. Det elektriske anlegget ble modernisert i 1996 av forrige eier, og i 2015 av dagens eier.

Varmtvannsbereder
Plassert på gulv i bod. 300 liter. Årstall 1996.

Ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte på vaskerom og bad. Lufteventil på toalettrom. Ingen ventilering utover åpning av vindu i de andre rommene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
TG 2 pga: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er noe fukt på gulvet i den ene boden. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast. Anbefalte tiltak: Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Det bør undersøkes nærmere hvor fukten på gulvet i den ene boden kommer fra.

Grunnmur og fundament
TG 2 pga alder på grunnmuren.

Støttemur
TG 2 pga: Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det er råteskader i bjelkene noen steder. Deler av bjelkene var tildekket med snø på bevaringssdagen. Anbefalte tiltak: For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er skade på rammen til ett vindu på utsiden. Det er noe fukt i utvendige karmer enkelte steder. Det er svertesopp pga. kondens på innsiden av vinduene noen steder. Anbefalte tiltak: Skade i vindu må utbedres. Naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Yttervegger
TG 2 pga: Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det er fukt i nedre del av panel og i vannbrett noen steder. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Anbefalte tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp
TG 2 pga: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker. Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon
TG2 pga alder. Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Taktekking
TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Anbefalte tiltak: Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i hele stuens lengde på opptil 20 mm, og hele hovedsoverommets lengde på opptil 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/skorstein
Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. TG 2 pga: Pipa er delvis innkledd. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom
Det er gulv med mikrosement og varmekabler. Malte vegger. Det er servant med servantskap, og veggfestet toalett. Toalettrommet er godt vedlikeholdt. TG 2 pga: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp
TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det er noe malings avflassing på rekkverket på den utvendige trappen. Noe fukt i treverket enkelte steder. Anbefalte tiltak: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Naturlig vedlikehold av den utvendige trappen må påregnes på sikt.

Avløpsrør
Det er montert kloakkpumpe for avløp til det kommunale avløpsnettet. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG 2 pga. alder på de eldre avløpsrørene.

Vannledninger
Fordelerskap er plassert på vaskerom. TG 2 pga: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Noen eldre kobberrør. Stoppekran er plassert bak en luke i veggen på vaskerom. Anbefalte tiltak: Det anbefales å lage et avløp fra fordelerskap som går til sluk.

Varmtvannsbereder
Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er avløp fra sikkerhetsventilen. Anbefalte tiltak: En utskifting

av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er mangelfull ventilasjon i boligen.
Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt. Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko. Vindu er plassert i våtsone over badekaret. Det er antatt at karmene er påført våtromsmaling.

Det er en fuktskade på benkeplaten ved servant, og servant kranen er løst og bør festes bedre. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Våtrom: Vaskerom
TG 2 pga: Gulvet er relativt flatt. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
TG 2 pga: Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Det er usikkert om det er membran i gulvet. Jordingskabelen er ikke festet til slukristen. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Lokal utbedring rundt sluk/rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utstyr på tak
TG 3 pga: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,-.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene i walk-in garderobe, hovedsoverommet og krystallkroner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad/wc, vaskerom og i entré i første etasje, samt varmefolie i 2 soverom og i 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i stuen. Det er flere ildsteder i boligen - vedovn på ett soverom i andre etasje, peis med glassdører i stuen og etasjeovn på spisekjøkkenet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 559 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 504,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 770,- pr mnd.
- Alarm fra Sector Alarm kr 750,- pr mnd.
- Fiber fra Telenor kr 899,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 21 093,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 7 335 372,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 16 907 674,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg

Polisenr: 3643932902

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 761 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet, bevaringsverdig og solrik tomt som opprinnelig var en del av en større eplehage. Tomten har plenareal, furutrær, tujahekk langs den ene siden av tomten, samt busker, bruddskifer og brostein i forbindelse med innkjøringen. Det er også brosteinsbelagt gangsti i hagen ned til en uteplass foran trappen ved verandaen. Hagen mellom denne eiendommen og naboeiendommen har egen trapp mellom seg og sklir naturlig sammen. Disse har tidligere vært en større frukthage.

Det er ikke mulig å sette opp avgrensning mellom tomtene på bakgrunn av bevaringsverdigheten til hagen. I følge reguleringsplan skal eksisterende terreng og frukthage bevares. Endring eller nyplanting skal skje i samråd med Byantikvaren. Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Fra Jomfrubråtveien.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en helt unik og meget attraktivt beliggenhet på Bekkelaget/Jomfrubråten. Eiendommen ligger tilbaketrukket og innerst i Jomfrubråtveien med ingen gjennomgangstrafikk. Som nærmeste nabo ligger Ekebergparken med turstier, Svensketrappen og Skulpturparken. Kort tur gjennom parken finner man også velkjente Ekebergrestauranten med sin flotte utsikt.

Boligen har kort avstand til skoler på alle alderstrinn, flere barnehager og god kollektivtransport. I tillegg er det et variert utvalg av butikker og servicetilbud i nærheten. Lokale idrettslag som Bekkelaget, KFUM og Nordstrand IF er lett tilgjengelige, og Ballsletta på Ekeberg er et populært turmål med aktiviteter som ridesenter, minigolf og andre barnevennlige tilbud. Fjorden er også rett i nærheten, med flere badeplasser langs Bunnefjorden, som Sydstranda på Ulvøya, Katten og Nordstrand Bad.

Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, som Kiwi, Rema 1000 og delikatessebutikken Jacobs på Holtet. Holtet har også et variert servicetilbud med blant annet butikker og flere serveringssteder, deriblant Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag. Kort vei til Lambertseter senter med over 70 butikker. Godt utvalg av treningssentre i området med både Evo, Sats og Beste Helse.

Kollektivtransporten er god, med trikkeholdeplass på Jomfrubråten som ligger omtrent 600-700 meter unna eiendommen. Trikken tar ca. 10 minutter til Oslo sentrum.

Eiendommen har gangavstand til Bekkelaget barneskole og ligger kort vei fra Brannfjell ungdomsskole. Flere videregående skoler er også lett tilgjengelige, inkludert Holtet og Lambertseter videregående, og det finnes et bredt utvalg av barnehager i området.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa- og lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse i forbindelse med oppføring av eiendommen på slutten av 1890-tallet. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger derfor ikke godkjente byggemeldte tegninger. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med opprinnelig godkjent bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1996 i forbindelse med restaurering av boligen. Med utgangspunkt i disse er det avvik i 2. etasje hvor det er laget ett ekstra soverom og det er byggemeldt et bad i 2. etasje hvor det er et toalettrom i dag.

Kjøper påtar seg risikoen for dette. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og spesialområde for bevaring etter reguleringsplan S-3608 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 152 bnr.301 til spesialområde - bevaring (bolig). Jomfrubråtveien 23, vedtaksdato: 29.10.1997. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, som murer og terrasseringer, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende sveitserstilbygning, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein og andre bygningselementer, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng. Søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Dersom eksisterende bygning må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det tillates ny bebyggelse med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning. Eksisterende hage skal bevares som frukthage. Eksisterende terreng skal bevares. Endring / nyplanting skal skje i samråd med Byantikvaren. Tiltakshaver plikter ved en eventuell utbygging i området eller andre inngrep i marken å undersøke om tiltaket vil kunne komme i konflikt med eventuelle automatisk fredete kulturminner (fornminner). Kfr. kulturminneloven. Eiendommen skal ha atkomst fra Jomfrubråtveien som vist med piler på plankartet.

I grunnen er det regulert togtunnel (Follobanen) etter reguleringsplan S-4735.

Selger har byttet ytterdør, gravd ned trampoline i hagen, etablert klatrevegg og montert elbillader på vegg. Selger har ikke avsjekket om dette skulle vært omsøkt kommunen i forbindelse med regulering av eiendommen som spesialområde for bevaring.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgave.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/152/301:
25.02.1997 - Dokumentnr: 11958 - Erklæring/avtale
Daværende eier fikk tilskudd fra Oslo kommune for restaurering av glassveranda og istandsetting av vinduer på eiendommen. Forandringer av dette arbeidet som går lengre enn vedlikehold skal godkjennes av kommunen og Byantikvaren. Eier er forpliktet til å holde eiendommen forsikret. Selger er ikke kjent med om det er gjort forandringsarbeider eller ei siden denne servitutten ble tinglyst.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:301 Snr:2 m.fl.

26.09.1997 - Dokumentnr: 59585 - Best. om vann/kloakkledn.
Avtale mellom gnr. 152 bnr. 301 og gnr. 152 bnr. 11 om felles stikkledning for spillvann fra hovedledning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:301 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2002 - Dokumentnr: 51384 - Erklæring/avtale
Jomfrubråtveien er godkjent til dagens bredde. Eier forplikter seg til å vederlagsfritt avgi tomt til kommunen ved opparbeidelse av Jomfrubråtveien.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:301 Snr:2 m.fl.

12.08.2014 - Dokumentnr: 667983 - Bestemmelse om gjerde
Det er ikke tillatt å sette opp fysiske markeringer (gjerde, hekk eller lignende) mellom mellom gnr. 152 bnr. 351 og gnr. 152 bnr. 301. Det er heller ikke tillatt å gjøre noe som er i strid med vedlagte reguleringsplan (spesialområde - bevaring).
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2014 - Dokumentnr: 667983 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:351
Gnr. 152 bnr. 351 har rett til å ha stikkledninger for vann- og avløpsledninger over denne eiendommen, samt adkomsrett for vedlikehold av disse.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke kommunen

12.08.2014 - Dokumentnr: 667983 - Best. om vann/kloakkledn.
Gnr. 152 bnr. 351 og gnr. 152 bnr. 301 har fellesledning for vann- og avløp ut til Jomfrubråtveien. Eiendommen er i fellessak ansvarlig for drift og vedlikehold av ledningene.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2014 - Dokumentnr: 1110306 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2009-0024 Ekebergskråningen Naturreservat. Grensejustering av naturreservat.
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene ligger vedlagt salgsoppgaven.

21.11.2012 - Dokumentnr: 986718 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2014 - Dokumentnr: 288737 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen med hagen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 102 500,-
Grunnpakke Hus kr. 8 471,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 15 675,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 134 896,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. februar 2025

Megler

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Megler 2

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Jomfrubråtveien 23

Jomfrubråtveien 23

Nabolaget Ekeberg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 37 klasser	23 min / 1.8 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	576 elever, 27 klasser	24 min / 1.8 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	619 elever, 36 klasser	7 min / 2.9 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	548 elever, 36 klasser	9 min / 3.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	598 elever, 35 klasser	19 min / 1.4 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	12 min / 0.9 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	20 min / 1.5 km

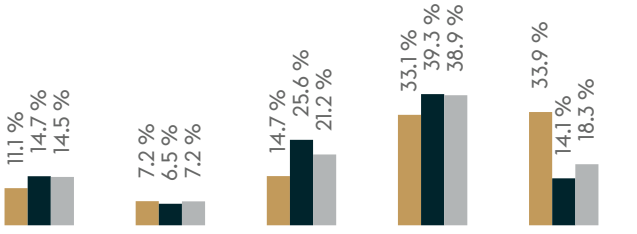
Offentlig transport

Jomfrubråten	Linje 13, 19	10 min / 0.7 km
Sportsplassen	Linje 74	13 min / 1 km
Brattlikollen	Linje 1, 4	7 min / 2.4 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	12 min / 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 6.6 km

Barnehager

Frierveien barnehage (1-5 år)	65 barn	10 min / 0.8 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 ...	88 barn	12 min / 0.9 km
Sportsplassen barnehage (1-5 å...	29 barn	13 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekeberg	362	173
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Sportsplassen grusbane	13 min
Ekebergsletta	12 min
Best Trening	26 min
Mudo Nordstrand	8 min

«Har bodd her i 22 år, og det har aldri vært noe form for støy, bråk, nabokrangler eller noe negativt. Det perfekte sted for etablerte familier og pensjonister.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Jomfrubråtveien 23
1179 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1898
BRA: 176 m^2
BRA-i: 161 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	20	1	0

Supertakst
GNR: 152 BNR: 301
Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Jomfrubråtveien 23
1179 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26717

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

TG 3 pga: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG 2 pga: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det er noe fukt på gulvet i den ene boden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det bør undersøkes nærmere hvor fukten på gulvet i den ene boden kommer fra.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 pga alder på grunnmuren.

Støttemur

Oppsummering

TG 2 pga:Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Det er råteskader i bjelkene noen steder. Deler av bjelkene var tildekket med snø på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er skade på rammen til ett vindu på utsiden.

Det er noe fukt i utvendige karmer enkelte steder. Det er svertesopp pga. kondens på innsiden av vinduene noen steder.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 pga: Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det er fukt i nedre del av panel og i vannbrett noen steder.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 2 pga: Det ble registrert bulling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 pga alder.

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Taktekking

Oppsummering

TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i hele stuens lengde på opptil 20 mm, og hele hovedsoverommets lengde på opptil 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

TG 2 pga: Pipa er delvis innkledd.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Det er gulv med mikrosement og varmekabler. Malte vegger. Det er servant med servantskap, og veggfestet toalett. Toalettrommet er godt vedlikeholdt.

TG 2 pga: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er noe malings avflassing på rekkverket på den utvendige trappen. Noe fukt i treverket enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Naturlig vedlikehold av den utvendige trappen må påregnes på sikt.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er montert kloakkpumpe for avløp til det kommunale avløpsnettet.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga. alder på de eldre avløpsrørene.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

TG 2 pga: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Noen eldre kobberrør.

Stoppekran er plassert bak en luke i veggen på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lage et avløp fra fordelerskap som går til sluk.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er avløp fra sikkerhetsventilen.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er mangelfull ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone over badekaret. Det er antatt at karmene er påført våtromsmaling.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er en fuktskade på benkeplaten ved servant, og servant kranen er løst og bør festes bedre.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Gulvet er relativt flatt.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Det er usikkert om det er membran i gulvet.

Jordingskabelen er ikke festet til slukristen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt sluk/rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommene i huset er kontrollert etter byggemeldte tegninger fra 1986.

Det er laget ett ekstra soverom i 2. etasje. Det er byggemeldt bad i 2. etasje, det er kun ett toalettrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.1.2025	**2.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Karianne Amlie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Egne premisser:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jomfrubråtveien 23, 1179 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	152	Bruksnr:	301	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde på Bekkelaget. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i grensen mot Ekebergskråningens turveier og skogstier. Det er også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Sydstranda på Ulvøya, Katten og Nordstrand Bad.

Tomten er opparbeidet med store plenareal, furutrær, tujahekk langs den ene siden av tomten, samt busker, bruddskifer og brostein i forbindelse med innkjøringen. Det er også brosteinsbelagt gangsti i hagen ned til en uteplass foran trappen ved verandaen.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad/wc, vaskerom og i entré i første etasje, samt varmefolie i 2 soverom og i 1. etasje.
Luft til luft varmepumpe i stuen. Det er flere ildsteder i boligen - vedovn på ett soverom i andre etasje, peis med glassdører i stuen og etasjeovn på spisekjøkkenet.

Parkering på egen gårdsplass. Det er montert lader for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	89	15	0	0
2. etasje	72	72	0	0	0
Totalt m²	**176**	**161**	**15**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	84	72	12
Totalt m²	**84**	**72**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	89	0	Entre/trapperom, gang, bad/wc, stue med utgang til hage, kjøkken med spiseplass. entre, vaskerom.	
2. etasje	72	72	0	Trapperom, gang, 3 soverom - inngang til ett via ett annet, toalettrom.	
Totalt m²	**161**	**161**	**0**		

Kommentar til arealberegning

2 boder under huset med inngang fra utsiden. den ene boden er på ca. 15 m2.

Den andre boden har gulvareal på ca. 7 m2. Ikke måleverdig pga lav takhøyde på 170 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



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

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG 2 pga: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det er noe fukt på gulvet i den ene boden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det bør undersøkes nærmere hvor fukten på gulvet i den ene boden kommer fra.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse

Grunnmur i naturstein/natursteinsblokker fundamentert til fjell/bærende masser.

Grunnmur under veranda og adkomst til have/terreng i pusset lettbetong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
TG 2 pga alder på grunnmuren.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Det er en støttemur langs veien med trebjelker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2
TG 2 pga:Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det er råteskader i bjelkene noen steder. Deler av bjelkene var tildekket med snø på bevaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.	

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Originale vinduer med enkle glass med innervinduer. Entredør to lags glass produsert i 1987 med kodelås på den ene siden. Ny entredør på en side fra 2024. Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2018.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er skade på rammen til ett vindu på utsiden. Det er noe fukt i utvendige karmer enkelte steder. Det er svertesopp pga. kondens på innsiden av vinduene noen steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i vindu må utbedres. Naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.	

6.5 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger over grunnmur er oppført i laftet tømmer og utvendig kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er malt i 2021 og er normalt godt vedlikeholdt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
TG 2 pga: Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det er fukt i nedre del av panel og i vannbrett noen steder. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.6 Renner og nedløp





Type	Metall
Det er takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet, usikkert når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
TG 2 pga: Det ble registrert bulling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**
TG2 pga alder.	
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

6.8 Taktekking



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble tekket om i 1996 ifølge tidligere eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å tekke om taket på sikt.	

6.9 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**
TG 3 pga: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i hele stuens lengde på opptil 20 mm, og hele hovedsoverommets lengde på opptil 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er en peis i stuen med glassdører. Støpejern etasjeovn i kjøkken. Støpejern vedovn i gangen i andre etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-2

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

TG 2 pga: Pipa er delvis innkledd.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Snekkerbygget kjøkkeninnredning med med mattlakkede glatte fronter.
Integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum underlimt i stein benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2023 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksviften er integrert i induksjonstoppen med avtrekk i friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rommene i huset er kontrollert etter byggemeldte tegninger fra 1986.	
Det er laget ett ekstra soverom i 2. etasje. Det er byggemeldt bad i 2. etasje, det er kun ett toalettrom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 11/5-1988.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er naturlig avtrykk med lufteluke i veggen. Det er tilluft ved døren.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Det er gulv med mikrosement og varmekabler. Malte vegger. Det er servant med servantskap, og veggfestet toalett. Toalettrommet er godt vedlikeholdt. TG 2 pga: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede opptrinn. Utvendig er det en tretrapp med åpne opptrinn fra stuen mot hagen	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei



Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det er noe malings avflassing på rekkverket på den utvendige trappen. Noe fukt i treverket enkelte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Naturlig vedlikehold av den utvendige trappen må påregnes på sikt.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er antatt plast avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, vaskerom, bad og toalettrom. Utvendig avløpsrør ligger i bakken og er ikke vurdert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er montert kloakkpumpe for avløp til det kommunale avløpsnettet. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG 2 pga. alder på de eldre avløpsrørene.	

6.17 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er kobber og rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

TG 2 pga: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Noen eldre kobberrør.

Stoppekran er plassert bak en luke i veggen på vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage et avløp fra fordelerskap som går til sluk.

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i trapperom i første etasje og det er hovedsikringer på 63 A.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble modernisert i 1996 av forrige eier, og i 2015 av dagens eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er samsvarserklæring på arbeidene som ble utført i 2015.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er avløp fra sikkerhetsventilen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte på vaskerom og bad. Lufteventil på toalettrom.

Ingen ventilering utover åpning av vindu i de andre rommene.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er mangelfull ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.21 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate

På gulvet er det fliser med varmekabler. På veggene er det fliser i dusjen, og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone over badekaret. Det er antatt at karmene er påført våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen feil eller mangler ble observert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det en steinservant på benkeplate med underskap fra driv-ved, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfelibare glassdører, det er nedsenket gulv i dusjen. Design badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er en fuktskade på benkeplaten ved servant, og servant kranen er løst og bør festes bedre.	
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Framlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er pusset opp i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG 2 pga: Gulvet er relativt flatt.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
TG 2 pga: Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.	
Det er usikkert om det er membran i gulvet.	
Jordingskabelen er ikke festet til slukristen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt sluk/rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er en elektrisk avtrekksvifte på veggen i vaskerommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er dusj, badekar eller servant på vaskerommet.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er fiskebensmønstret parkett i store deler av 1. etasje. Fliser i begge entreene.

Enstavs parkett i andre etasje.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Ny parkett i 1. etasje i 2023, i andre etasje i 2015.

Gulvene er godt vedlikeholdt. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

6.24 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er malt panel.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Veggene er pusset opp og malt i 2023 og er godt vedlikeholdt

6.25 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malt panel i takene.

Takhøyden i 1. etasje er 320 cm, og 315 cm, skråtak i entre. Skråtak i andre etasje med takhøyde fra 119 cm til 316 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Takene er malt i 2023 og er godt vedlikeholdt.

Det er stukkatur i gangen og i stuen.

6.26 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er malte tre fyllingsdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Dørene er pusset opp og malt i 2023 og er godt vedlikeholdt.

Det er ikke dør til det ene soverommet.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amlie, Karianne	9578-5993-4-1891741	2025-01-30 07:34:48

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jan. 2025

Oppdragsnummer
44-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jomfrubråtveien 23, 1179 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Karianne Amlie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3643932902
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dolega Eiendom. Bad total rehabilitert i 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dolega Eiendom var entrepenør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dolega/Carrera Eiendom

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var teglestein bak ovnen på kjøkkenet. Denne er slettet ut. Blitt en sprekk i den. Vil utbedres på selgers regning før overtagelse.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OEC AS, nytt elskap i 2015. Ble også oppgradert ytterligere i forbindelse med nytt kjøkken i 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny elbillader på vegg

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

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

Eventuell kommentar: Kjøkkengangen og vaskerommet er bygget på fra det opprinnelige av forrige eier

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

Beskriv: Det er en kum på min gårdsplass som jeg og min nabo deler og det er en gammel brønn på eiendommen.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2015 tok vi ut hele 1 etg pga skadedyr og sanerte. Alt ble bygget opp på nytt. Har ikke sett et skadedyr siden på 10 år. Utført av Dolega Eiendom

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt vedr. gnagere/skadedyr. Men det er 10 år siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Når telen i bakken går/kommer kan det komme en lukt på kjøkkenet. Denne forsvinner etter noen dager.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 44-0012/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Amlie, Karianne	**2025-01-30**

Identifikasjon

bankID Amlie, Karianne

SIGNICAT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Plejdrup,Birgitte/Lundteppen,H
Jomfrubråtveien 23

1179 OSLO

Dato: 11 MAY 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9601260-9 Saksbeh: Mohammad Gouravan Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	JOMFRUBRÅTVEIEN 23	Eiendom:	152/301
Tiltakshaver:	Plejdrup,Birgitte/Lundteppen,H	Adresse:	Jomfrubråtveien 23, 1179 OSLO
Søker:	Ark.ktr.Aakeroy, Moe & Bowe A/	Adresse:	Gabelsgt.43 Tlf: 22430090, 0262
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Vesentlig endring/restaurering

Ferdigattest

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

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

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

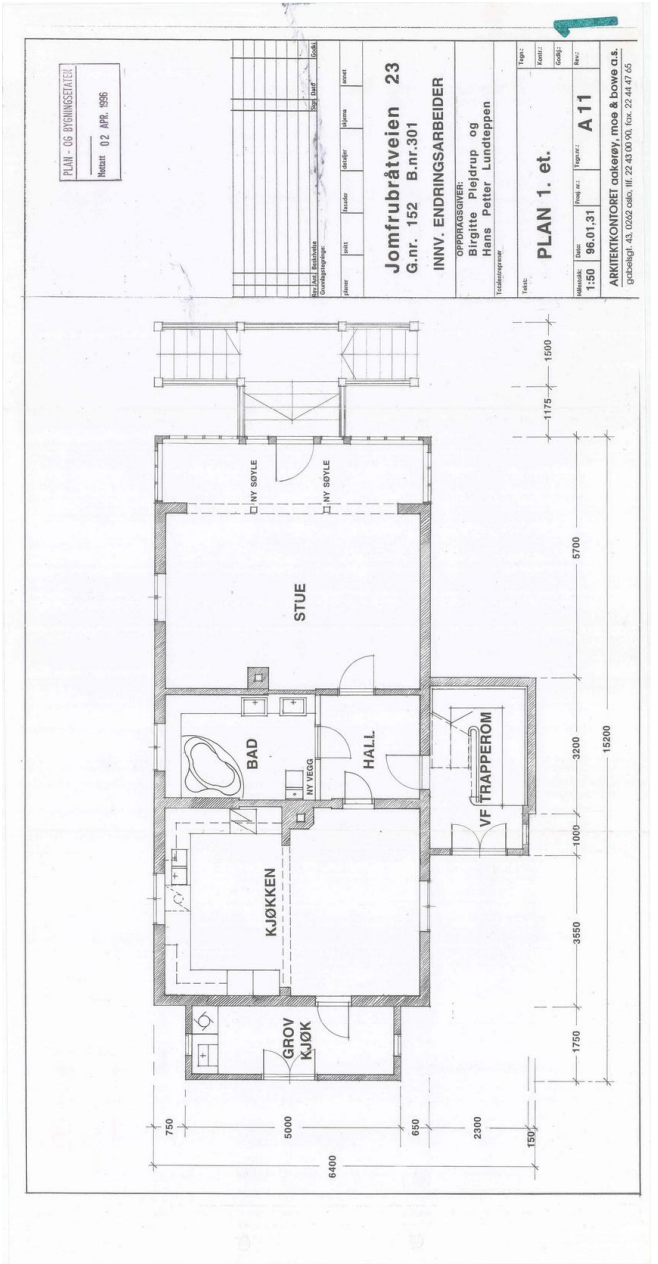
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

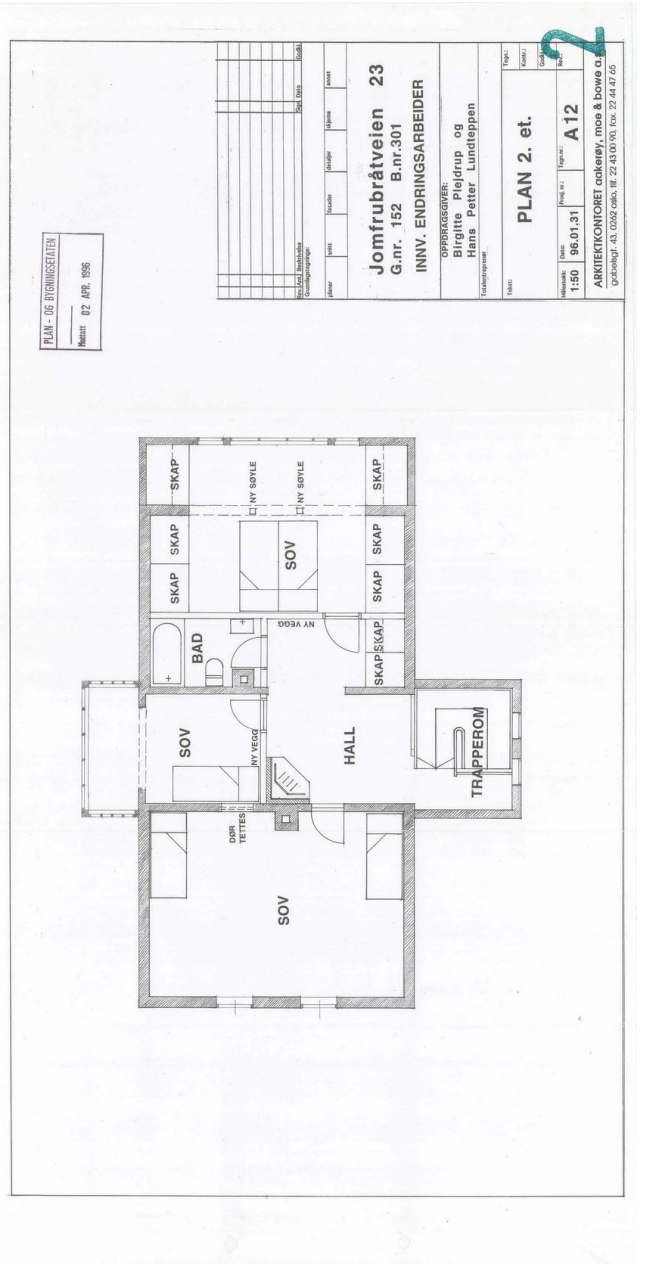
H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Mohammad Gouravan
Saksbehandler

Likelydende brev til ansvarshavende og byggherre.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823


PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 02 APR. 1996
Jomfrubråtveien 23
G.nr. 152 B.nr.301
INNV. ENDRINGSARBEIDER
OPPDRAGSGIVER:
Birgitte Plejdrup og
Hans Petter Lundteppen
Tegn.nr: A 11
PLAN 1. et.
Målestokk: 1:50
Dato: 96.01.31
ARKITEKTKONTORET ackerøy, moe & bowe a.s.
gnr.bnr/gnr. 43, 1202 oslo, tlf. 22 43 00 90, fax: 22 44 47 65
STUE
KJØKKEN
BAD
HALL
GROV KJØK
TRAPPEROM
NY SØYLE
NY VEGG
VF
750
5000
650
2300
150
6400
1750
3550
1000
3200
5700
15200
1175
1500


PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 02 APR. 1996
Jomfrubråtveien 23
G.nr. 152 B.nr.301
INNV. ENDRINGSARBEIDER
OPPDRAGSGIVER:
Birgitte Plejdrup og
Hans Petter Lundteppen
Tegn.nr: A 12
PLAN 2. et.
Målestokk: 1:50
Dato: 96.01.31
ARKITEKTKONTORET ackerøy, moe & bowe a.s.
gnr.bnr/gnr. 43, 1202 oslo, tlf. 22 43 00 90, fax: 22 44 47 65
SOV
BAD
HALL
TRAPPEROM
SKAP
NY SØYLE
NY VEGG
DØR TETTES

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 152 /301 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	3003
HUSLØPENR	10
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VILLA, TRE, JOMFRUBRÅTV. 23
LENGDE	1500
BREDDE	800
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	14.12.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 14-12-1994 ROAR NYGAARD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1800-1899
BYGGETID, MERKNAD	BYGGET I SLUTTEN AV 1800 ÅRENE
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	VILLASTRØK
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	HUSET ER BYGGET I SVEITSERSTIL EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
JOMFRUBRÅTVEIEN 23

Dato: 29.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504601
8274462

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.152 BNR. 301

Vi viser til bestilling av 20250129 for JOMFRUBRÅTVEIEN 23.

GNR. 152 BNR. 301

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1984.

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

761.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

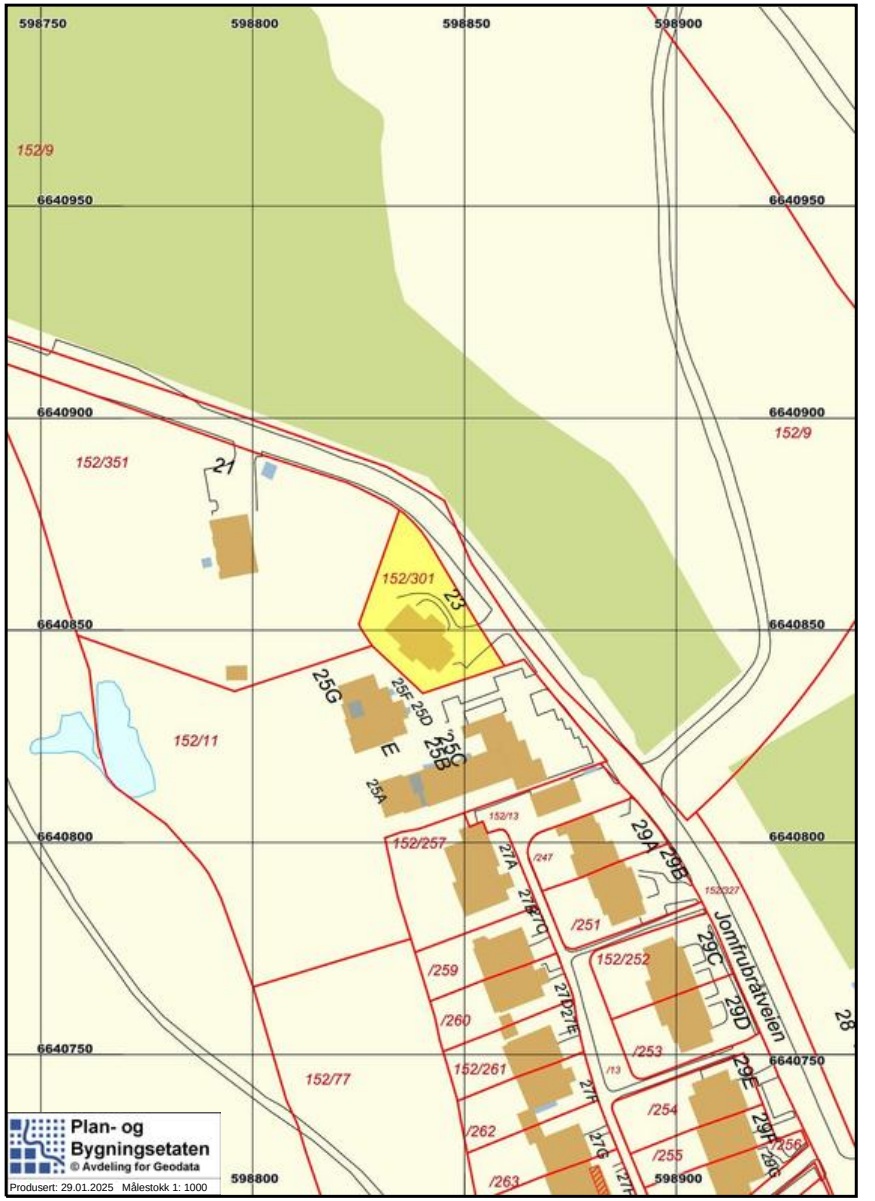
Kristin Tveit
Enhetsleder

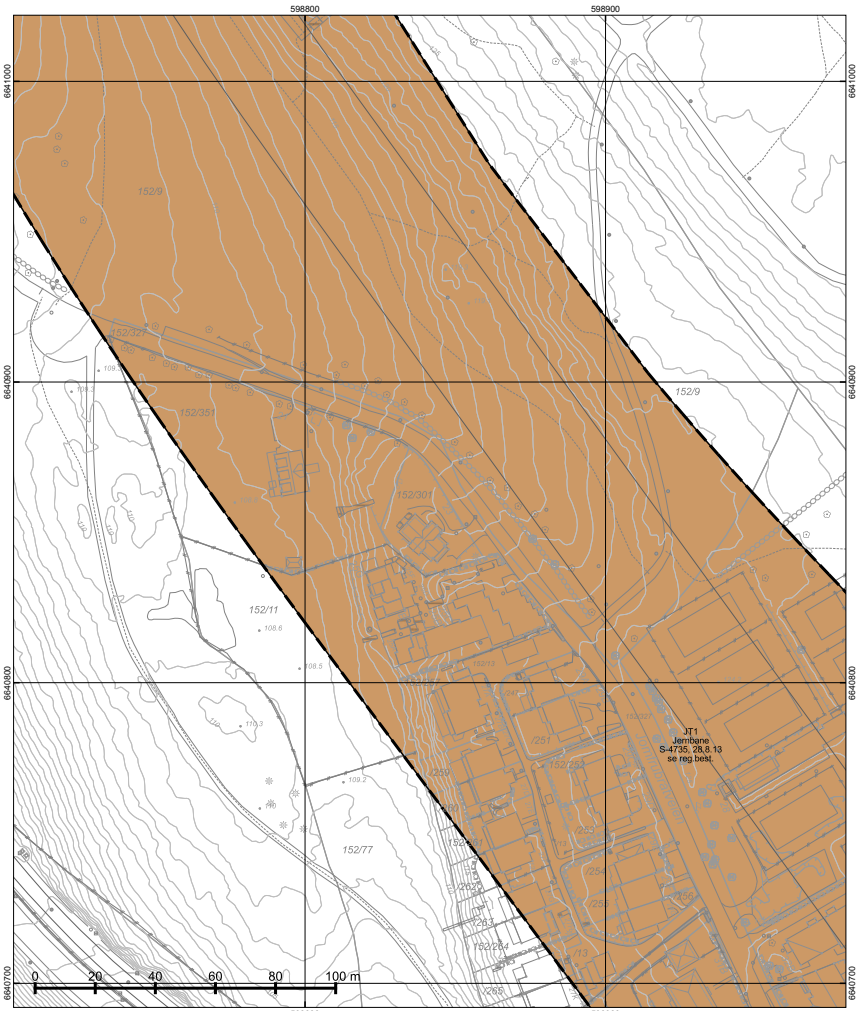
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

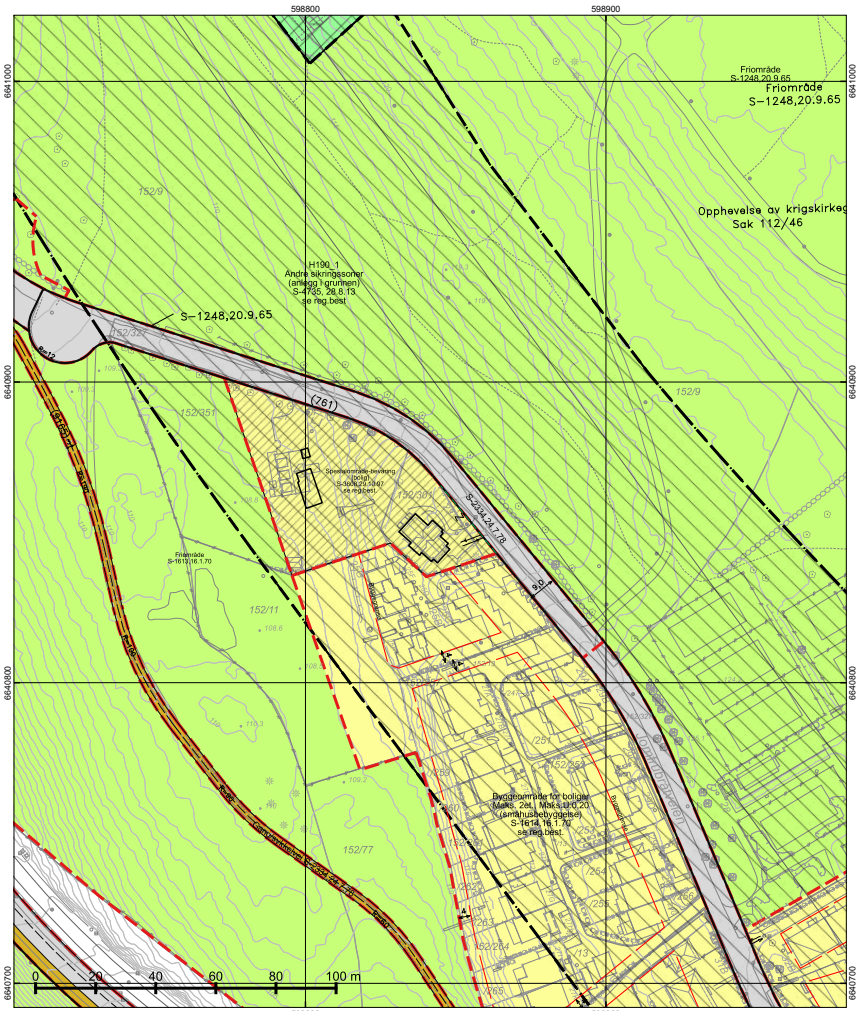
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137864/ 86504601
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: JOMFRUBRÅTVEIEN+23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 152/301

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: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

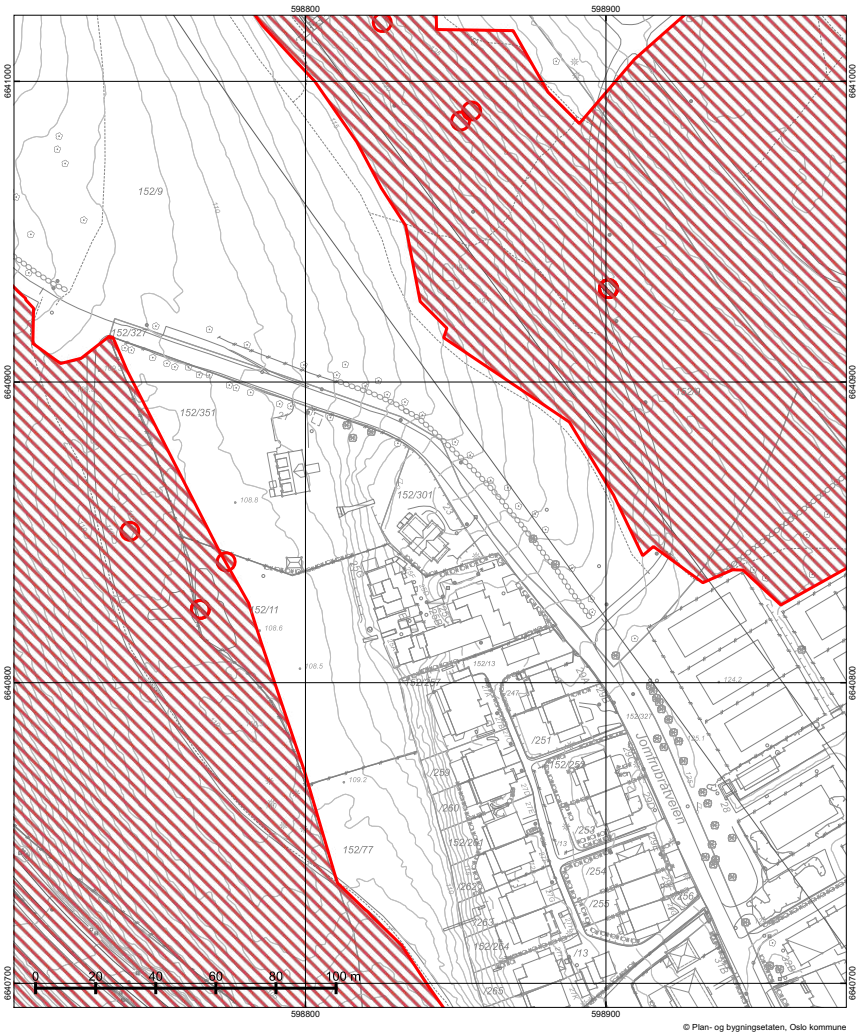
PlottID/Best.nr: 137864/ 86504601
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: JOMFRUBRÅTVEIEN+23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 152/301

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 2021 - Trasé for jernbane
- 3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

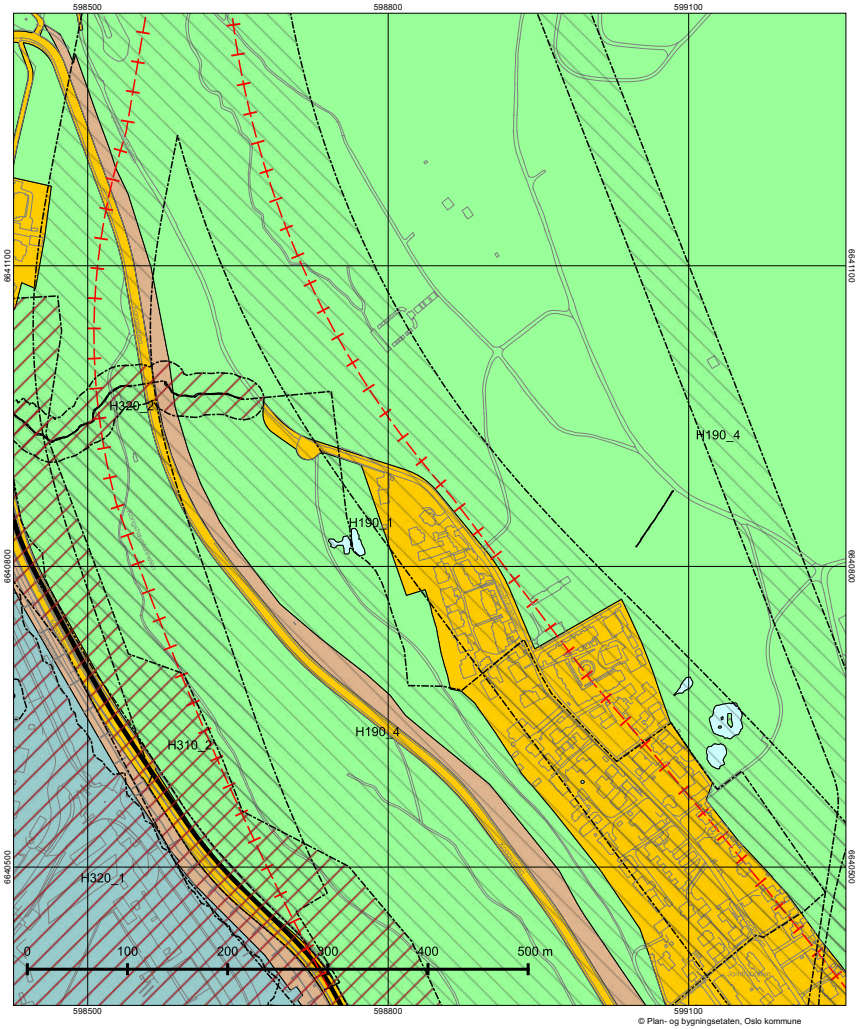
Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137864/ 86504601
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: JOMFRUBRÅTVEIEN+23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 152/301

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



Oslo

Dato: 29.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137864/86504601
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,2)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane
Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*
4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder
5.1 Generelt
a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner
a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*
Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.
Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.
Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.
Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.
Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.
Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*
7.1 Løsning for kryssing av Alna
Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen
Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

Oslo

S-3608

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 152 bnr.301 til spesialområde - bevaring (bolig). Jomfrubråtveien 23.

Vedtaksdato: 29.10.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505577
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 6959495

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV JOMFRUBRÅTVEIEN 23, GNR.152, BNR.301.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. FORMÅL:
Området reguleres til:
Spesialområde - bevaring (bolig).

§ 3. EKSISTERENDE BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ:
Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, som murer og terrasseringer, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres.

Ved utbedring og reparasjon på eksisterende sveitserstilbygning, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein og andre bygningselementer, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Dersom eksisterende bygning må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det tillates ny bebyggelse med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning.

§ 4. HAGE OG VEGETASJON:
Eksisterende hage skal bevares som frukthage. Eksisterende terreng skal bevares.
Endring / nyplanting skal skje i samråd med Byantikvaren.

$6. AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER:
Tiltakshaver plikter ved en eventuell utbygging i området eller andre inngrep i marken å undersøke om tiltaket vil kunne komme i konflikt med eventuelle automatisk fredete kulturminner (fornminner). Kfr. kulturminneloven.

$7. ATKOMST:
Eiendommen skal ha atkomst fra Jomfrubråtveien som vist med piler på plankartet.

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3664966/25636879
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 43

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1110306	200	17.12.2014	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	9	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

Doknr: 1110306 Tinglyst: 17.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2009-0024 Ekebergskråningen Naturreservat

Gnr. 152, 153, 197 og 235 i Oslo kommune

Påbegynt: 27.05.2010
Avsluttet:

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Jordskifteretten fattet den 06.03.2012 rettsfastsettende vedtak med slik:

Slutning:

1. Grenser for Ekebergskråningen naturreservat vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelsen inntatt nedenfor, og slik de er vist på jordskiftekartet som følger vedlagt.

2. Eiendomsgrenser som er sammenfallende med de i slutningen punkt 1 vedtatte vernegrenser vedtas slik det framgår av grensebeskrivelsen nedenfor, og slik de er vist på jordskiftekartet som følger vedlagt.

3. Eiendomsgrensepunkt som er sammenfallende med de i slutningen punkt 1 vedtatte vernegrenser vedtas slik det framgår av grensebeskrivelsen nedenfor, og slik de er vist på jordskiftekartet som følger vedlagt.

4. Varig merking utsettes.

5. Dette vedtaket settes til påanke straks.

Grensebeskrivelse og kart
De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartenes nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN" eller "MILJØVERNDEP. VERNEGRENSE".

Det er vedtatt utsatt merking, jf. slutningen punkt 4. Punkt som ennå ikke er varig merket, men som er forutsatt merket, er i beskrivelsen benevnt «Off. godkj. grensemerke», men uten at det er angitt hva merket står i.

Grensene er målt med (GPS/GLONASS) Topcon, med oppkobling mot Statens Kartverks posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Statens Kartverks standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" versjon 13.06.2000, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,1 m.

Grensepunktnummer er påført kart med kartnummer 030021. Kartet har ett blad i målestokk 1:7000 og 8 blad i målestokk 1:1000. Kartet følger som vedlegg til rettsboken, og tinglyses sammen med denne.

Grense 1: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Off. godkj. grensemerke			6641125,69	598554,64
		105,68	38,95		
1	Off. godkj. grensemerke			6641122,22	598593,43
		172,03	62,34		
2	Off. godkj. grensemerke			6641065,80	598619,95
		182,12	19,52		
3	Off. godkj. grensemerke			6641047,05	598625,36
		184,71	33,58		
4	Off. godkj. grensemerke			6641014,43	598633,34
		159,10	78,04		
5	Off. godkj. grensemerke			6640951,95	598680,11
		146,70	36,02		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6640927,83	598706,86
		191,86	16,01		
7	Off. godkj. grensemerke			6640911,95	598708,90
		141,19	13,79		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640903,64	598719,90
		57,73	18,91		
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6640915,30	598734,79

Grense 2: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 301
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 301
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 301 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6640915,30	598734,79
		169,94	79,61		
13	Off. godkj. grensemerke i jord			6640844,40	598771,00

Grense 3: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 11 og gnr. 152 bnr. 77
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 11
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 11 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	Off. godkj. grensemerke i jord			6640844,40	598771,00

		167,38	20,54		
14	Off. godkj. grensemerke i jord			6640826,49	598781,07
		180,40	97,69		
16	Off. godkj. grensemerke			6640733,40	598810,68

Punkt 16 er punkt i eiendomsgrensen mot gnr. 152 bnr. 9.

Grense 4: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 77
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 77
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 77 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
16	Off. godkj. grensemerke i stein			6640733,40	598810,68
		149,07	29,72		
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6640712,69	598832,00
		163,32	38,12		
18	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640680,72	598852,77

Punkt 16 er punkt i eiendomsgrensen mot gnr. 152 bnr. 9.

Grense 5: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 77
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640680,72	598852,77
		109,92	2,55		
19	Off. godkj. grensemerke i jord			6640680,33	598855,28
		116,46	7,28		
56	Umerket grensepunkt			6640678,47	598862,32

Grense 6: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 266
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
56	Umerket grensepunkt			6640678,47	598862,32
		159,06	0,32		
15	Off. godkj. grensemerke i stein			6640678,21	598862,51
		111,97	11,04		
68	Off. godkj. grensemerke i stein			6640676,15	598873,35
		59,34	0,43		
69	Umerket grensepunkt			6640676,40	598873,70

Grense 7: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 324
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
69	Umerket grensepunkt			6640676,40	598873,70
		147,58	18,60		
20	Off. godkj. grensemerke i jord			6640663,76	598887,34
		161,25	16,16		
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6640650,50	598896,58

Grense 8: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 10
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6640650,50	598896,58
		161,33	3,91		
25	Off. godkj. grensemerke i stein			6640647,29	598898,81
		164,02	16,29		
26	Off. godkj. grensemerke i stein			6640633,54	598907,53

Grense 9: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 295
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
26	Off. godkj. grensemerke i stein			6640633,54	598907,53
		164,17	26,34		
27	Off. godkj. grensemerke i stein			6640611,26	598921,58
		59,05	0,32		
28	Umerket grensepunkt			6640611,45	598921,84

Grense 10: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 216
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
28	Umerket grensepunkt			6640611,45	598921,84
		167,13	10,62		
30	Umerket grensepunkt			6640602,21	598927,08

		167,94	1,10		
29	Off. godkj. grensemerke i stein			6640601,25	598927,61

Grense 11: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 217
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
29	Off. godkj. grensemerke i stein			6640601,25	598927,61
		165,37	6,91		
33	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640595,34	598931,19
		156,30	2,70		
34	Off. godkj. grensemerke i jord			6640593,26	598932,90

Grense 12: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 218
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
34	Off. godkj. grensemerke i jord			6640593,26	598932,90
		155,87	6,02		
36	Off. godkj. grensemerke i jord			6640588,62	598936,75
		152,43	3,46		
35	Umerket grensepunkt			6640586,09	598939,09

Grense 13: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 219
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
35	Umerket grensepunkt			6640586,09	598939,09
		153,87	9,03		
37	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640579,33	598945,08

Grense 14: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 296
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
37	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640579,33	598945,08
		155,40	26,87		

38	Umerket grensepunkt			6640558,79	598962,40
		156,56	3,19		
39	Off. godkj. grensemerke i stein			6640556,32	598964,41

Grense 15: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 319
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
39	Off. godkj. grensemerke i stein			6640556,32	598964,41
		157,54	26,83		
40	Off. godkj. grensemerke			6640535,23	598981,01

Grense 16: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 209
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Off. godkj. grensemerke			6640535,23	598981,01
		156,89	16,20		
41	Off. godkj. grensemerke			6640522,61	598991,16

Grense 17: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 239
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
41	Off. godkj. grensemerke			6640522,61	598991,16
		157,30	34,04		
42	Off. godkj. grensemerke i jord			6640495,94	599012,32

Grense 20: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
42	Off. godkj. grensemerke i jord			6640495,94	599012,32
		163,52	32,66		
160	Off. godkj. grensemerke i jord			6640468,50	599030,02
		160,85	36,83		
45	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640438,42	599051,27

Grense 21: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 166
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
45	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640438,42	599051,27
		179,45	28,20		
46	Off. godkj. grensemerke i jord			6640411,67	599060,22

Grense 22: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 117
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
46	Off. godkj. grensemerke i jord			6640411,67	599060,22
		179,44	53,63		
47	Off. godkj. grensemerke			6640360,82	599077,24

Grense 23: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 159
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
47	Off. godkj. grensemerke i jord			6640360,82	599077,24
		172,06	4,20		
48	Umerket grensepunkt			6640357,02	599079,02
		169,21	31,35		
49	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640329,27	599093,60

Grense 24: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 167
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640329,27	599093,60
		266,97	11,52		
50	Off. godkj. grensemerke			6640323,55	599083,60
		361,96	68,67		
51	Off. godkj. grensemerke			6640380,32	599044,96
		361,72	92,79		
52	Off. godkj. grensemerke			6640456,83	598992,46

		367,94	44,50		
53	Off. godkj. grensemerke			6640495,81	598970,99
		357,98	45,02		
54	Off. godkj. grensemerke			6640531,37	598943,39
		356,08	66,27		
55	Off. godkj. grensemerke			6640582,49	598901,20
		343,41	62,45		
144	Umerket grensepunkt			6640621,84	598852,72
		345,62	45,73		
57	Off. godkj. grensemerke			6640651,88	598818,24
		355,80	25,97		
58	Off. godkj. grensemerke			6640671,83	598801,62
		345,92	30,27		
59	Off. godkj. grensemerke			6640691,83	598778,89
		341,39	16,84		
60	Off. godkj. grensemerke			6640702,02	598765,49
		342,40	56,00		
61	Off. godkj. grensemerke			6640736,62	598721,45
		344,92	38,91		
62	Off. godkj. grensemerke			6640761,85	598691,84
		358,60	66,13		
63	Off. godkj. grensemerke			6640814,48	598651,80
		362,92	35,89		
64	Off. godkj. grensemerke			6640844,46	598632,06
		370,08	42,62		
65	Off. godkj. grensemerke			6640882,46	598612,76
		377,20	35,94		
66	Off. godkj. grensemerke			6640916,12	598600,16
		381,49	35,51		
67	Off. godkj. grensemerke			6640950,14	598589,98
		380,45	8,88		
70	Off. godkj. grensemerke			6640958,61	598587,30
		391,49	48,72		
71	Off. godkj. grensemerke			6641006,89	598580,80
		387,77	42,88		
72	Off. godkj. grensemerke			6641048,99	598572,62
		388,06	49,62		
73	Off. godkj. grensemerke			6641097,74	598563,37
		380,74	29,28		
74	Off. godkj. grensemerke			6641125,69	598554,64

Grense 25: Vernegrense over gnr. 235 bnr. 48
Eiendom til venstre: Gnr. 235 bnr. 48
Eiendom til høyre: Gnr. 235 bnr. 48 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6641320,63	598431,33
		45,28	4,61		
76	Umerket grensepunkt			6641324,12	598434,33
		114,38	14,36		
77	Off. godkj. grensemerke i jord			6641320,90	598448,33
		149,14	18,54		
78	Off. godkj. grensemerke i stein			6641307,97	598461,61
		172,58	12,95		
79	Off. godkj. grensemerke i stein			6641296,20	598467,02
		178,40	31,48		
80	Off. godkj. grensemerke i stein			6641266,52	598477,50

Punkt 80 er punkt i eiendomsgrensen mellom gnr. 235 bnr. 48 og gnr. 152 bnr. 9.

Grense 26: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
80	Off. godkj. grensemerke i stein			6641266,52	598477,50
		177,85	138,51		
81	Off. godkj. grensemerke i stein			6641136,31	598524,73
		185,26	47,83		
82	Off. godkj. grensemerke i stein			6641089,76	598535,71
		207,61	8,40		
83	Off. godkj. grensemerke			6641081,43	598534,70
		215,35	11,51		
84	Off. godkj. grensemerke			6641070,25	598531,96
		196,90	11,19		
85	Off. godkj. grensemerke			6641059,07	598532,50
		179,11	24,44		
86	Off. godkj. grensemerke i jord			6641035,94	598540,38
		153,76	9,00		
87	Off. godkj. grensemerke			6641029,21	598546,36
		188,64	84,01		
88	Off. godkj. grensemerke i jord			6640946,53	598561,27
		183,35	32,31		

89	Off. godkj. grensemerke i jord			6640915,31	598569,62
		176,07	43,09		
90	Off. godkj. grensemerke i jord			6640875,23	598585,44
		169,35	37,95		
91	Off. godkj. grensemerke i jord			6640841,60	598603,01
		162,86	40,85		
92	Off. godkj. grensemerke i jord			6640807,50	598625,52
		156,93	83,09		
93	Off. godkj. grensemerke i jord			6640742,71	598677,54
		154,42	49,70		
94	Off. godkj. grensemerke i jord			6640705,21	598710,16
		147,63	22,94		
95	Off. godkj. grensemerke i jord			6640689,61	598726,98
		142,85	144,26		
96	Off. godkj. grensemerke i jord			6640599,68	598839,78
		150,38	47,98		
101	Off. godkj. grensemerke i jord			6640565,55	598873,50
		158,93	46,50		
100	Off. godkj. grensemerke i jord			6640528,39	598901,46
		159,27	64,67		
102	Off. godkj. grensemerke i jord			6640476,51	598940,07
		160,40	47,07		
103	Off. godkj. grensemerke i jord			6640438,26	598967,49
		165,26	56,98		
104	Off. godkj. grensemerke i jord			6640389,56	598997,07
		165,17	80,22		
105	Off. godkj. grensemerke i jord			6640321,05	599038,81
		167,30	183,09		
106	Off. godkj. grensemerke i jord			6640161,58	599128,76
		156,22	50,72		
107	Umerket grensepunkt			6640122,39	599160,96
		239,18	6,56		
98	Off. godkj. grensemerke i jord			6640117,04	599157,17
		151,35	47,61		
99	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640082,66	599190,11
		146,24	40,39		
108	Off. godkj. grensemerke i fjell			6640055,83	599220,31
		160,90	30,80		
109	Off. godkj. grensemerke i jord			6640030,66	599238,06
		239,67	11,77		
112	Off. godkj. grensemerke i jord			6640021,10	599231,20

		287,87	13,43		
111	Off. godkj. grensemerke i jord			6640018,56	599218,01
		187,16	14,31		
110	Off. godkj. grensemerke			6640004,54	599220,88
		171,60	79,36		
113	Off. godkj. grensemerke			6639932,95	599255,12

Punkt 80 er punkt i eiendomsgrensen mellom gnr. 235 bnr. 48 og gnr. 152 bnr. 9.

Grense 27: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 197 bnr. 544
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
113	Off. godkj. grensemerke			6639932,95	599255,12
		258,62	14,23		
114	Off. godkj. grensemerke			6639924,34	599243,79
		248,14	5,73		
115	Umerket grensepunkt			6639920,17	599239,86

Grense 28: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 197 bnr. 375
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
115	Umerket grensepunkt			6639920,17	599239,86
		248,38	5,98		
116	Off. godkj. grensemerke			6639915,84	599235,74
		258,21	5,48		
117	Off. godkj. grensemerke			6639912,49	599231,40
		257,18	5,75		
118	Off. godkj. grensemerke			6639908,91	599226,90

Grense 29: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 197 bnr. 631
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
118	Off. godkj. grensemerke			6639908,91	599226,90
		256,87	17,00		
119	Umerket grensepunkt			6639898,25	599213,66
		254,65	10,48		

120	Off. godkj. grensemerke			6639891,40	599205,73

Grense 30: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 197 bnr. 375
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
120	Off. godkj. grensemerke			6639891,40	599205,73
		254,58	19,20		
121	Off. godkj. grensemerke			6639878,84	599191,21

Grense 31: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 197 bnr. 683
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
121	Off. godkj. grensemerke			6639878,84	599191,21
		254,49	17,94		
122	Off. godkj. grensemerke			6639867,08	599177,67

Grense 32: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 153 bnr. 18
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
122	Off. godkj. grensemerke			6639867,08	599177,67
		254,84	3,05		
123	Off. godkj. grensemerke			6639865,09	599175,35
		382,38	1,01		
126	Off. godkj. grensemerke			6639866,06	599175,08
		382,09	5,29		
127	Off. godkj. grensemerke			6639871,14	599173,61
		371,05	43,39		
124	Off. godkj. grensemerke			6639910,12	599154,55

Grense 33: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 153 bnr. 17
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
124	Off. godkj. grensemerke			6639910,12	599154,55

		73,93	1,78		
125	Off. godkj. grensemerke			6639910,83	599156,19
		374,55	6,25		
128	Off. godkj. grensemerke			6639916,59	599153,75
		360,09	10,27		
129	Off. godkj. grensemerke			6639924,91	599147,73
		320,67	26,14		
130	Off. godkj. grensemerke			6639933,25	599122,95
		341,63	8,90		
131	Off. godkj. grensemerke			6639938,66	599115,89
		348,81	27,99		
134	Off. godkj. grensemerke			6639958,08	599095,72
		316,42	6,62		
133	Off. godkj. grensemerke			6639959,77	599089,33

Grense 34: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 153 bnr. 13
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
133	Off. godkj. grensemerke			6639959,77	599089,33
		377,40	12,68		
135	Umerket grensepunkt			6639971,66	599084,92
		377,89	2,73		
136	Umerket grensepunkt			6639974,23	599083,99
		374,62	22,42		
137	Off. godkj. grensemerke			6639994,89	599075,29
		387,51	14,66		
138	Off. godkj. grensemerke			6640009,27	599072,43

Grense 35: Vernegrense over gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til venstre: Gnr. 152 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
138	Off. godkj. grensemerke			6640009,27	599072,43
		369,49	2,69		
139	Off. godkj. grensemerke			6640011,66	599071,19

Grense 36: Verne- og eiendomsgrense
Eiendom til venstre: Gnr. 153 bnr. 30

Eiendom til høyre: Gnr. 152 bnr. 9 og Ekebergskråningen naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
139	Off. godkj. grensemerke			6640011,66	599071,19
		389,99	21,86		
140	Off. godkj. grensemerke			6640033,26	599067,77
		324,51	25,28		
142	Off. godkj. grensemerke			6640042,75	599044,33

Tinglysing

Tinglyses på følgende eiendommer som er berørt av vedtaket:

Gnr. 152, bnr. 9, 301, 77, 266, 324, 10, 295, 216, 217, 218, 219, 296, 319, 209, 239, 166, 117, 159, 167, 213, 211, 11

Gnr. 235, bnr. 48

Gnr. 197, bnr. 544, 375, 631, 683

Gnr. 153, bnr. 18, 17, 13, 30, 43

RETT KOPI BEKREFTES

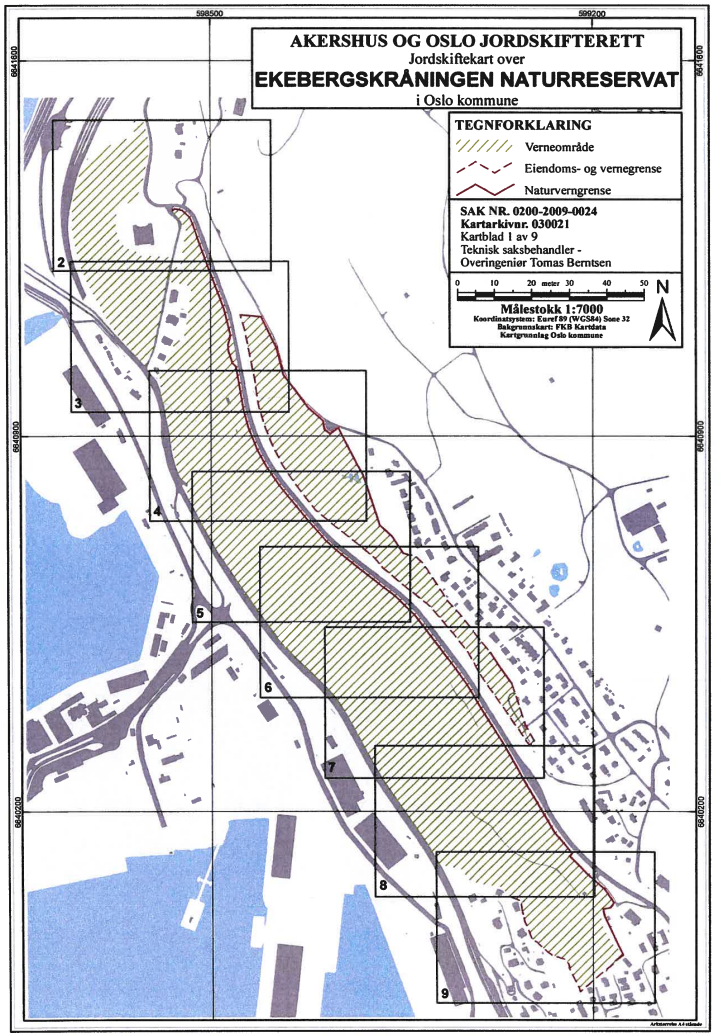
Lillestrøm 07.10.2014

16/12-14
Jeanett Kjørstad

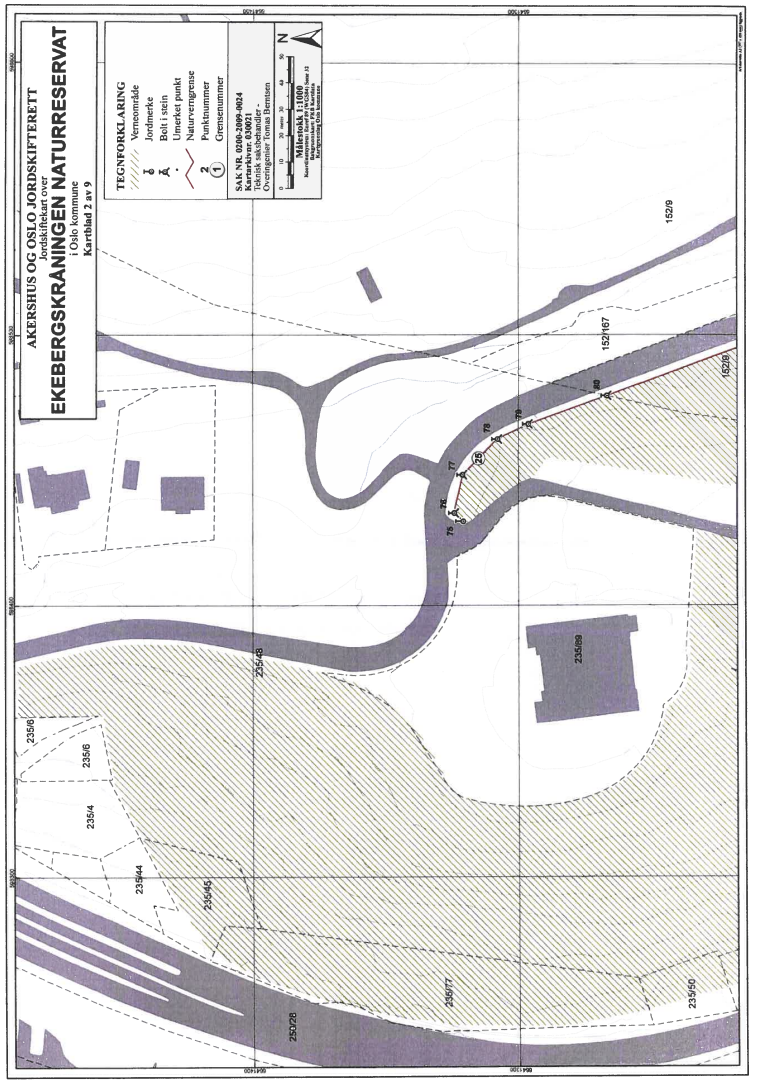
Tore Kraggerud/s

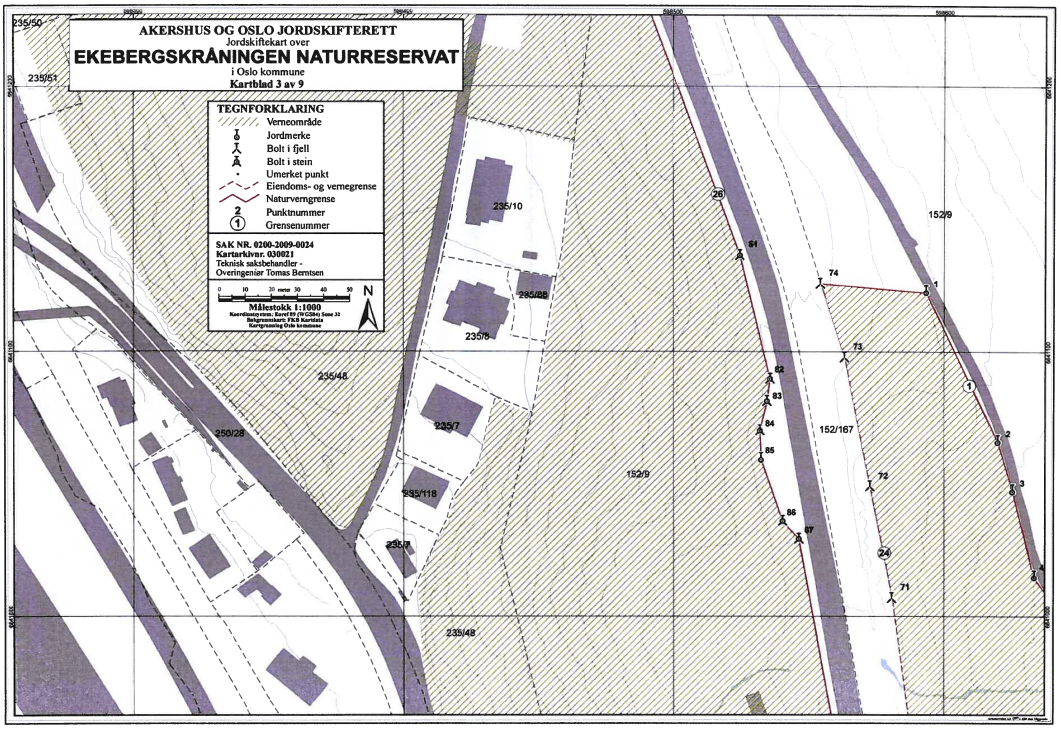
AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

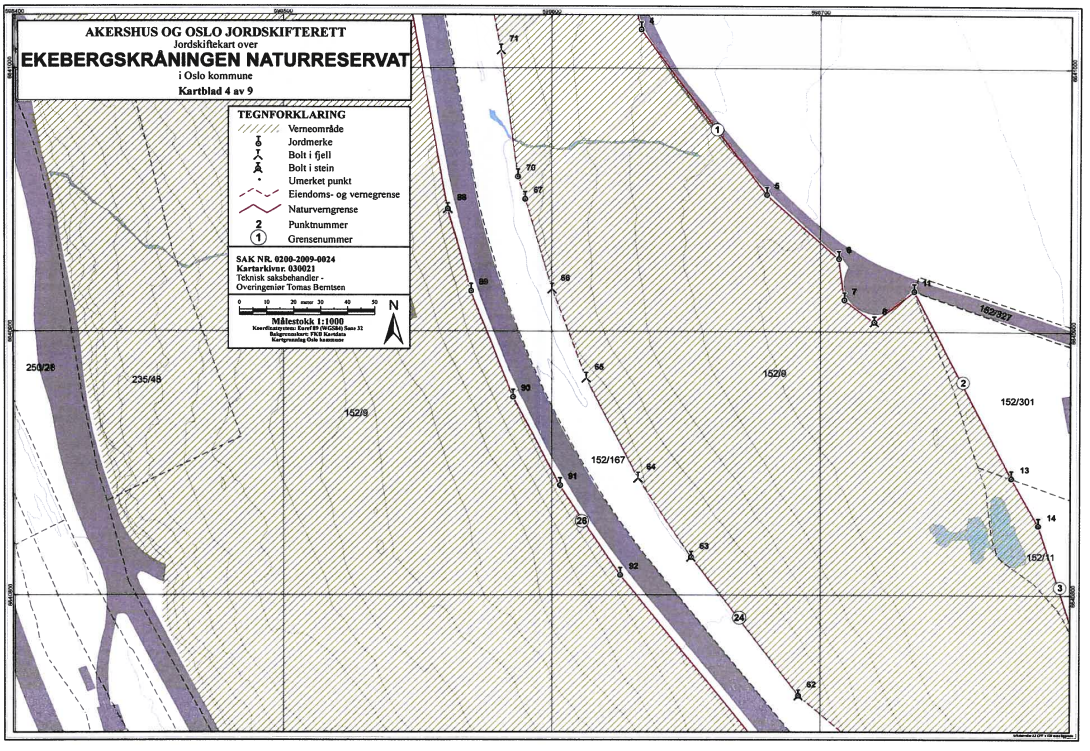
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1110306/200
Uthentet 2025-01-30 10:00

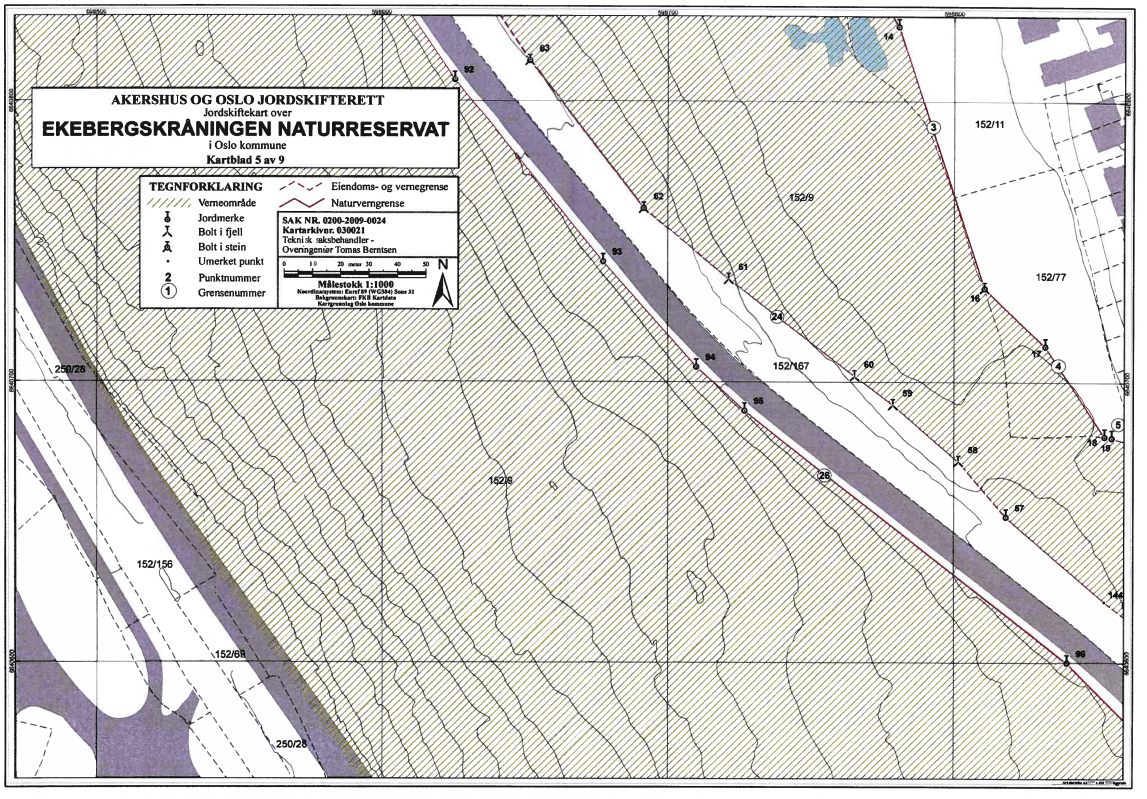


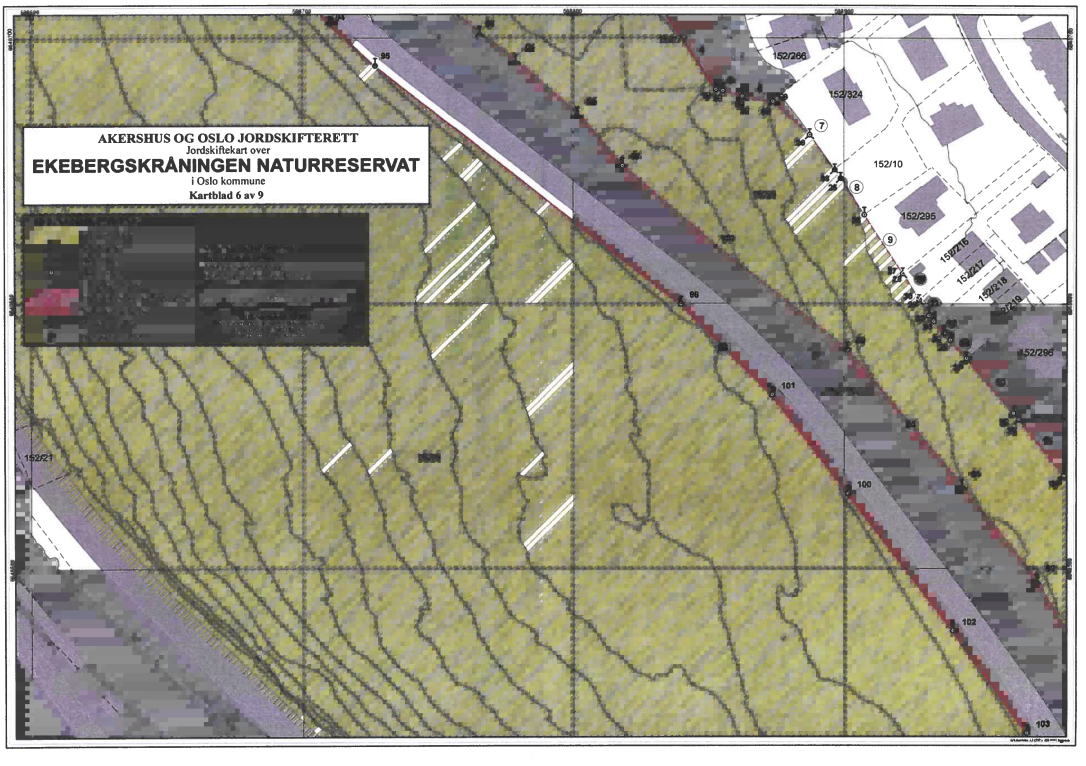
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1110306/200
Uthentet 2025-01-30 10:00

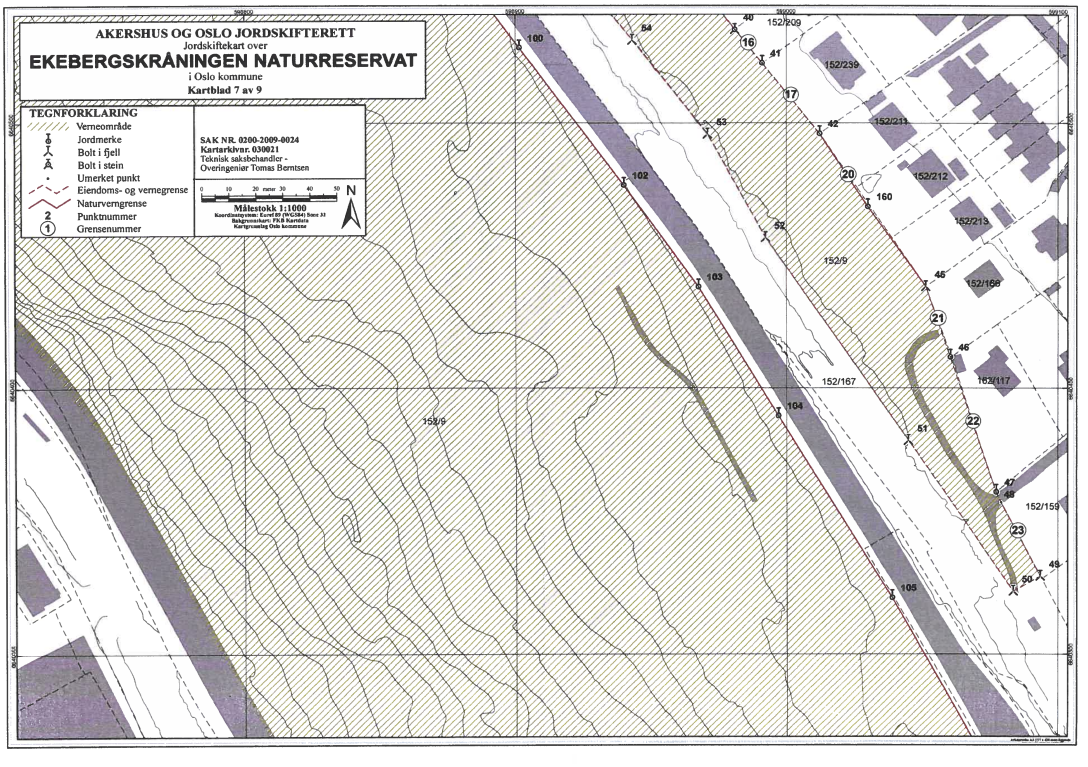



AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
EKEBERGSKRÅNINGEN NATURRESERVAT
i Oslo kommune
Kartblad 3 av 9
TEGNFORKLARING
Verneområde
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerket punkt
Eiendoms- og vernegrense
Naturverngrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 0200-2009-0024
Kartarkivnr. 030021
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Tomas Berntsen
Målestokk 1:1000
N
235/50
235/51
235/10
235/88
235/6
235/48
235/7
250/28
235/118
235/8
152/9
152/167
235/48


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
EKEBERGSKRÅNINGEN NATURRESERVAT
i Oslo kommune
Kartblad 4 av 9
TEGNFORKLARING
Verneområde
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerket punkt
Eiendoms- og vernegrense
Naturvernsgrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 0200-2009-0024
Kartarkivnr. 030021
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Tomas Berntsen
Målestokk 1:1000
250/26
235/48
152/8
152/167
152/301
152/11
N

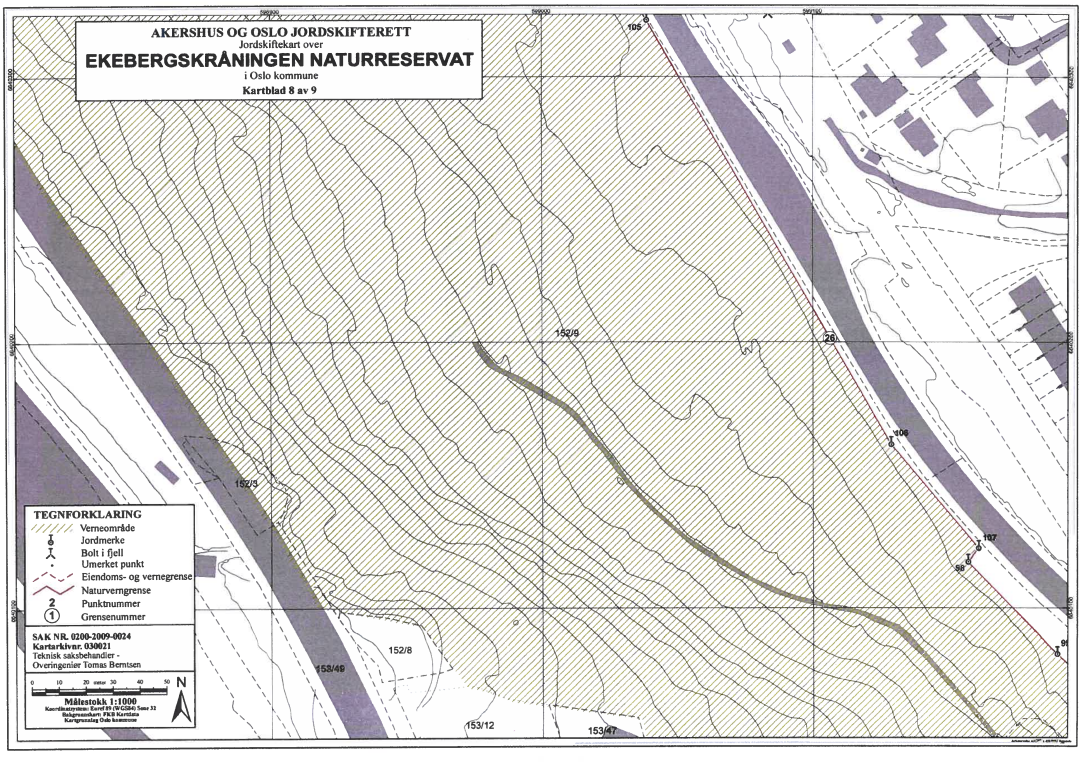

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
EKEBERGSKRÅNINGEN NATURRESERVAT
i Oslo kommune
Kartblad 5 av 9
TEGNFORKLARING
Verneområde
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerket punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og vernegrense
Naturverngrense
SAK NR. 0200-2009-0024
Kartarkivnr. 030021
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Tomas Berntsen
Målestokk 1:1000
152/11
152/9
152/77
152/167
152/8
152/156
152/68
250/26
250/28

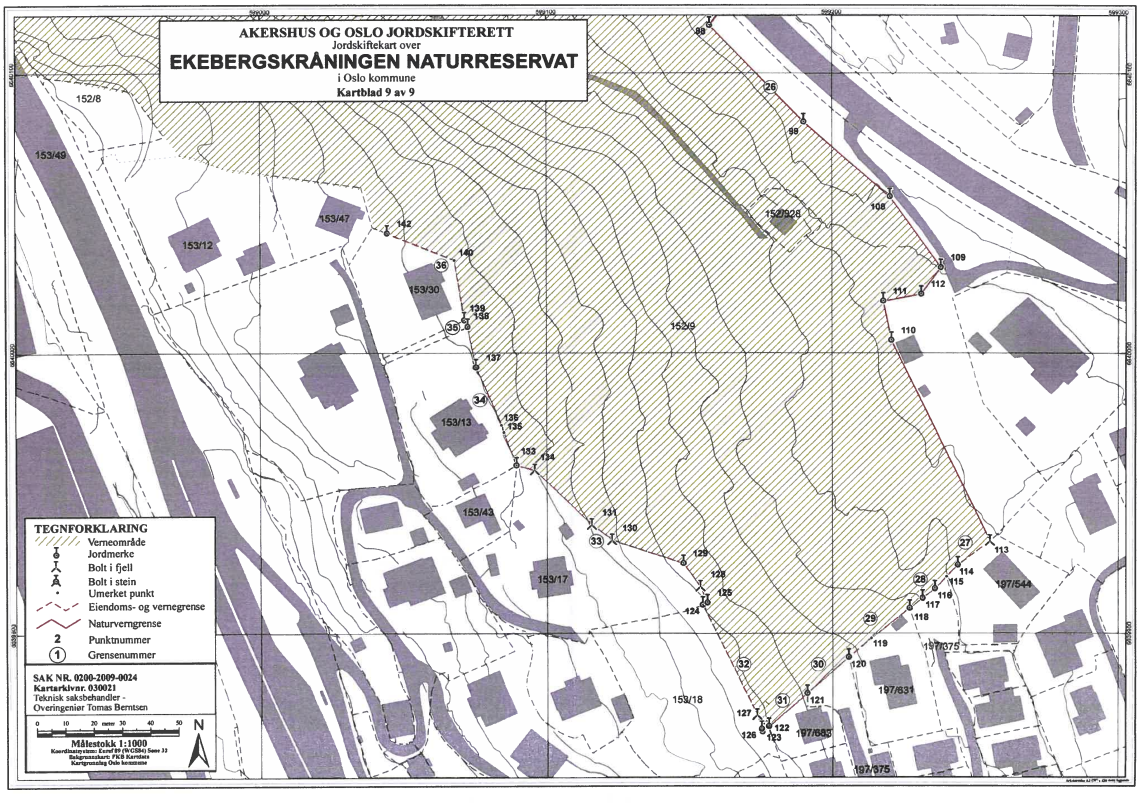

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
EKEBERGSKRÅNINGEN NATURRESERVAT
i Oslo kommune
Kartblad 6 av 9
152/266
152/324
152/10
152/295
152/296
152/21


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
EKEBERGSKRÅNINGEN NATURRESERVAT
i Oslo kommune
Kartblad 7 av 9
TEGNFORKLARING
Verneområde
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerket punkt
Eiendoms- og vernegrense
Naturverngrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 0200-2009-0024
Kartarkivnr. 030021
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Tomas Berntsen
Målestokk 1:1000
N
152/209
152/239
152/211
152/212
152/213
152/9
152/166
152/167
152/117
152/159
152/9

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1110306/200
Uthentet 2025-01-30 10:00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1110306/200
Uthentet 2025-01-30 10:00




AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
EKEBERGSKRÅNINGEN NATURRESERVAT
i Oslo kommune
Kartblad 9 av 9
TEGNFORKLARING
Verneområde
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerket punkt
Eiendoms- og vernegrense
Naturvernegrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 0200-2009-0024
Kartarkivnr. 030021
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Tomas Berntsen
Målestokk 1:1000
152/8
153/49
153/47
153/12
153/30
153/13
153/42
153/17
153/18
152/928
152/29
197/544
197/675
197/631
197/683

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1110306/200
Uthentet 2025-01-30 10:00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1110306/200
Uthentet 2025-01-30 10:00

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2009-0024	2379/2014	16.12.2014

Tinglysing av rettsfastsettende vedtak
jordskiftesak 0200-2009-0024 Ekebergskråningen Naturreservat

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oslo kommune

Gnr. 152, bnr. 9, 301, 77, 266, 324, 10, 295, 216, 217, 218, 219, 296, 319, 209, 239, 166, 117, 159, 167, 213, 211, 11

Gnr. 235, bnr. 48

Gnr. 197, bnr. 544, 375, 631, 683

Gnr. 153, bnr. 18, 17, 13, 30, 43

Tinglysingen er fritatt gebyr, jf. forskrift for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

IHS

Jeanett Kjærstad
Jeanett Kjærstad
Førstekonsulent

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 21 55 31 20	www.jordskifte.no
Skedsmogata 5	Skedsmogata 5	Telefax 21 55 31 21	Org.nr. 874 721 972
2000 Lillestrøm	2000 Lillestrøm	jlstpost@domstol.no	

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3664965/25636874
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 47

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
667983	200	12.8.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	301	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
17 FEB. 2014
SAKSNR 201211029-13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 0

Doknr: 667983 Tinglyst: 12.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201211029-9

ERKLÆRING

VEDRORENDE FØLGENDE GNR/BNR: 152/301, 351

1. FYSISK MARKERING:
Gnr. 152 bnr. 301 og gnr. 152 bnr. 351 skal ikke sette opp fysiske markeringer (gjerde, hekk eller liknende) i felles grense som strider mot gjeldende reguleringsformål (spesialområde – bevaring), vedtatt 29.10.1997 (S-3608).

2. VANN- OG AVLOPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 152 bnr. 351 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 152 bnr. 301 (grunneier) frem til påkoblingspunkt for felles private stikkledninger på gnr. 152 bnr. 301. *

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

3. VANN- OG AVLOPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 152 bnr 301 og gnr. 152 bnr. 351 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jomfrubråtveien og frem til eiendommene.
* over gnr. 152 bnr. 301
Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
152	301, 351

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 152/301,351: Nydalen 10-2-14 080173 [redacted]
Sted Dato Hennig Solberg Hjemmelshaver Fødselsnr 11 siffer

* rettet 11/8-2014

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: 11/8-2014

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3664964/25636869
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 50

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51384	105	8.8.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	301	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

02 07 2002 12:35 OSLO 47221478[illegible] BYGGS. → 022147808 NO.686 003

TINGLYST
DAGBOKNR. 51384
08 AUG 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVER SKRETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 152 bnr 301 Jomfrubråtveien 23 Snr.: 200203815

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Jomfrubråtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, 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 10 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 direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

0520, den 2/7 2002

Fødselsnr. 240563 [redacted]

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

Oslo, den 2/7 2002

Birgitte Plydrup Fødselsnr. 230861 [redacted]

Doknr 51384 Tinglyst 08.08.2002 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3664962/25636859
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 44

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59585	105	26.9.1997	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	11	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr 59585 Tinglyst 26.09.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Overenskomst

Mellom eierne av gnr. 152 bnr. 301 adresse Jomfrubråtveien 23

gnr. 152 bnr. 11 adresse Jomfrubråtveien 25

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledning for spillvannsavløp ifra hovedledning i Jomfrubråtveien, og etter følgende trase: Den felles spillvannsledning går fra endekum nr. 505 på hovedledning for spillvann/overvann i jomfrubråtveien utenfor nr. 29 d-e til oppbremsingskum i jomfrubråtveien utenfor nr. 29.c. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann og avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningens drift og vedlikehold.

Ledningseierne forplikter seg til ikke å utføre arbeider arbeider på fellesledning uten å varsle medeier.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden , og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på eiendommene. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann - og avløpsverk.

Oslo den
Gnr. 152 Bnr. 301

Birgitte Plejdrup
Birgitte Plejdrup 230861
Hans P Lundteppen
Hans P Lundteppen 240563

Oslo den 18.09.97
Gnr. 152 Bnr. 11

Ragnar Evensen A/S
JAN MYKLUND
org. nr. 911543958
Grethe C.N. Stubell
p.p. Grethe C.N. Stubell

Vi samtykker herved i tinglysning av nærværende dokument

STATSAUTORISERT ANDELSTAKSS EIENDOMSMEGLER

TINGLYST
26 SEP 1997
59585

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3664961/25636854
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 46

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11958	105	25.2.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	301	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/11958/105
Uthentet 2025-01-30 11:06

91/428-3

Vern- og vedlikeholdsavtale

for JOMFRUBRÅTVEIEN 23
(eiendommens navn)

gnr. 152 bnr. 301 matr.nr. ..... i Oslo kommune

Underskrivende eier har fått tilskudd av Oslo kommune til:

RESTAURERING AV GLASSVERANDA
OG ISTANDSETTING AV VINDUER
(kort beskrivelse av bygningen(e) og hva arbeidene gjelder)

Heftelsen gjelder :

VÅNINGSHUS
(presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

TINGRETT
25 FEB 1997
OSLO TINGRETTSVERNEMBETE
DAGBOKNR. 11958

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal legges frem for og godkjennes av rette myndighet, som er Byantikvaren i Oslo.

Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandring av bygningsmiljøet uten at Byantikvaren har gitt tillatelse.

Etter avtale kan Byantikvaren besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningen(e).

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke. I særlige tilfeller kan Byantikvaren fravike kravet om forsikring.

	Ja	Nei
Forsikring fravikes	[ ]	[X]

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo.

Birgitta Plydrup 230861 [redacted]
OSLO den 20.11.96
Hans Petter Lundteppen 240563 [redacted]
Birgitta Plydrup Hans Petter Lundteppen
(eier)

Vitne 1 Oddbjørn Lund
Fødselsdato 090358
Vitne 2 Thomas Sørsen
Fødselsdato 0312 64

Doknr 11958 Tinglyst 25.02.1997 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3666296/25647849
Bestilling: C3 2025-01-31 (4) 159

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6970	105	25.5.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	11	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1966/6970/105
Uthentet 2025-01-31 13:14

25 MAI 1966 6970

ERKLÆRING

Undertegnede Gullik O. Kirkevoll født 25/8 1895, gir Mobil Oil Norge, Norsk Brændselolje A/S, Norsk Caltex Oil A/S, A/S Norske Esso og A/S Norske Shell rett til å anlegge tunneler og lagre i Ekebergåsen under min eiendom, gnr. 152, bnr. 11, Jomfrubråt-veien 25, Bekkelagshøgda.

Retten skal hvile som en heftelse på min nevnte eiendom.

Spørsmålet om erstatning for mulig skade eller ulempe som følge av anlegget av eller virksomheten i lagrene blir å behandle efter vanlige erstatningsrettslige regler.

OSLO, den 12.mai 1966

Gullik O. Kirkevoll
Gullik O. Kirkevoll

Vi bekrefter at Gullik O. Kirkevoll egenhendig har undertegnet dette dokument, og at han er over 21 år.

1. [signature]

2. [signature]

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0012/25
Vår referanse: 3666301/25647874
Bestilling: C3 2025-01-31 (4) 160

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8559	105	30.6.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	152	11	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/8559/105
Uthentet 2025-01-31 13:14

Dagbokført
30 JUNI 1954 8559

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av ~~matr.nr.~~ gr. 182 b.nr. 11 i Aker
Sompabråtveien 21 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 30.6. 1954

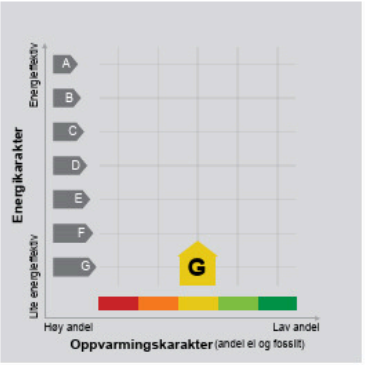
A. Kirkhusmo
Skjøteinnehaver.

A. Kirkhusmo
Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/8559/105
Uthentet 2025-01-31 13:14

ENERGIATTEST

Adresse	Jomfrubråtveien 23
Postnummer	1179
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81389055
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75287
Dato	04.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 beredere reduseres til 70gr.

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jomfrubråtveien 23 1179 OSLO

Betegnelse: Gnr 152, bnr 301 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no