

Lillevannsveien 27B



Velkommen til

# Lillevannsveien 27B



Salgsoppgaven produsert 4. september 2024

# Voksenlia/Holmenkollen

## Idyllisk enebolig m/spektakulær utsikt, solrike uteplasser og hage - Mulighet for hybel - 2 garasjeplasser - Oppussing

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 13 250 000,- |
| Omkostninger | 332 600,- |
| Totalpris | 13 582 600,- |
| BRA-i | 205 kvm |
| Totalt BRA | 222 kvm |
| Soverom | 5 |
| Boligtype | Enebolig |
| Eieform | Eierseksjon |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1987 |


| | |
|---|---|
| Megler | Fredrik Buer Moe |
| Telefon | 408 81 458 |
| E-post | f.moe@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Meget attraktiv og idyllisk enebolig med fantastisk utsikt over by- og fjord. Boligen har flere solrike uteplasser m/nydelig utsikt og frodig hage. Meget barnevennlig beliggenhet m/umiddelbar nærhet til marka. Boligen disponerer 2 biloppstillingsplasser i felles garasje.

Boligen holder en enkel standard m/behov for oppussing - her kan man skape drømmenboligen! Separat inngang i u. etg m/mulighet for hybel.

Innhold:
U. etg: Vindfang, entre, 2 soverom, vaskerom, bad, badstu og bod
1. etg: Stue, spisestue og kjøkken
2. etg: 3 soverom og 2 bad

Høydepunkter:

- 2 garasjeplasser og peis
- Kort vei til t-bane og marka
- God planløsning og mange muligheter
- Høytsvevende beliggenhet med fantastisk utsikt
- Mulighet for hybel eller egen "ungdomsavdeling"
- Solrike uteplasser - perfekte for late sommerdager

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 205 kvm |
| BRA-e: | 17 kvm |
| Totalt BRA: | 222 kvm |
| TBA: | 44 kvm |

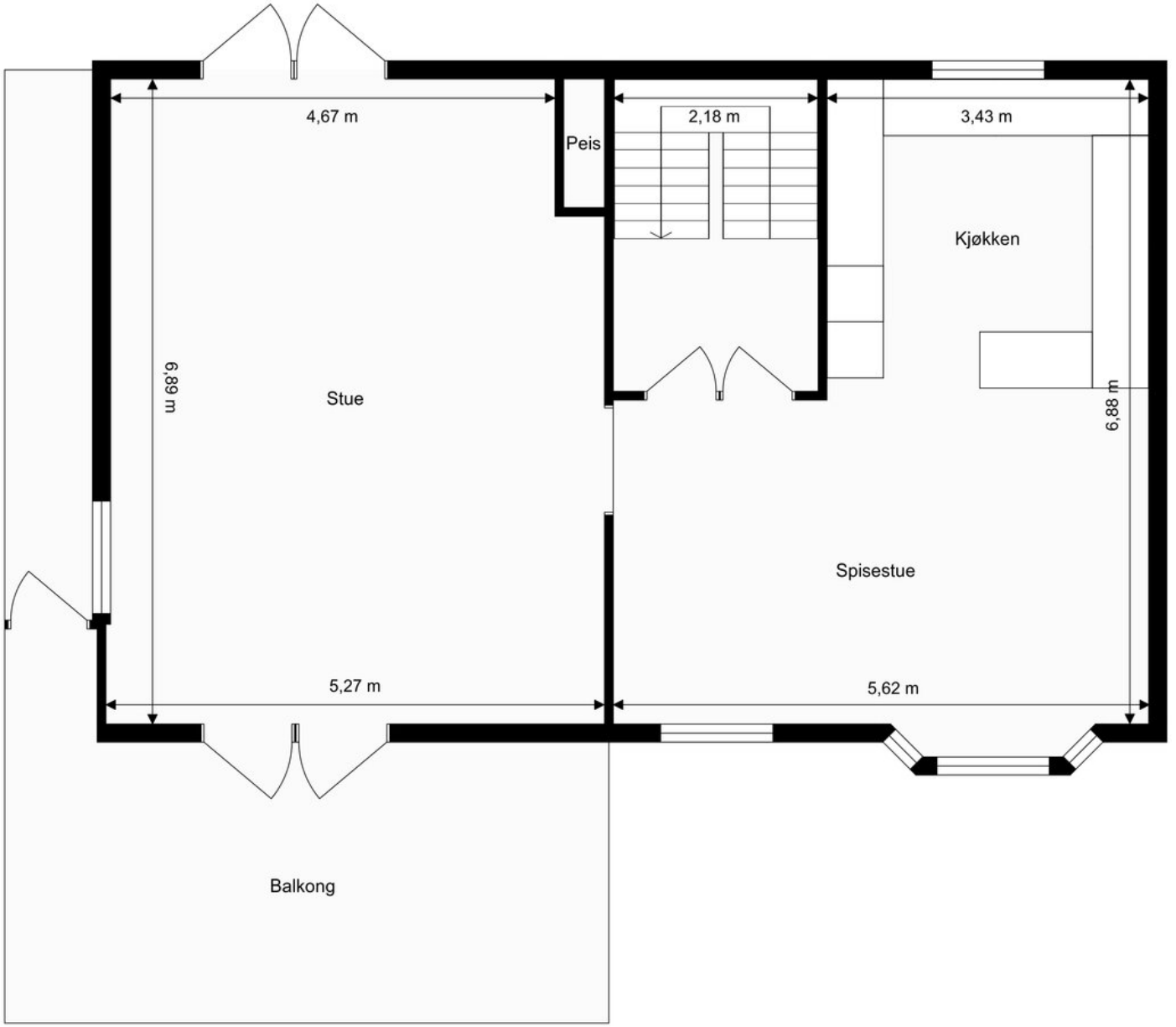
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 28 kvm.

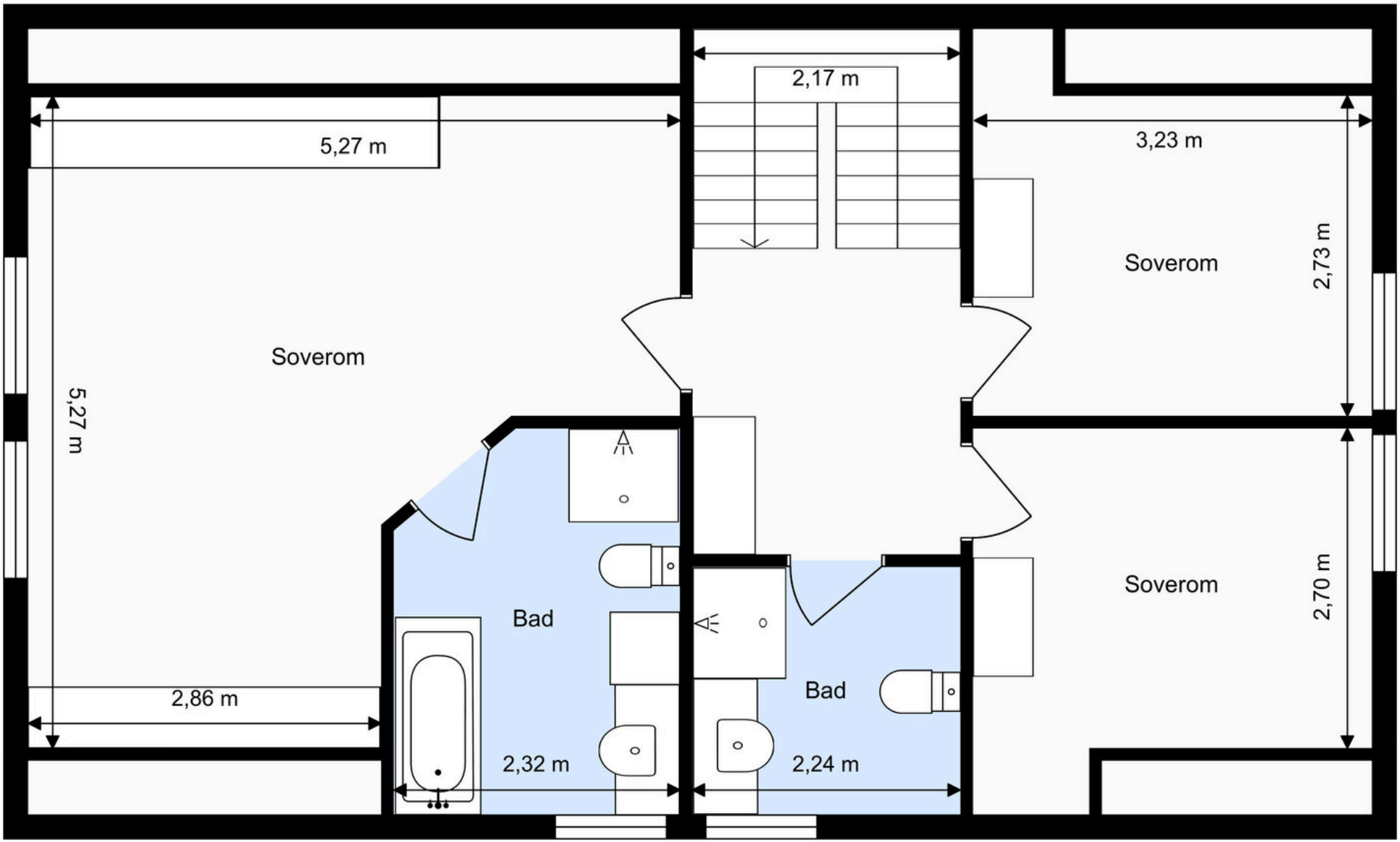
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.


4,67 m
Peis
2,18 m
3,43 m
Kjøkken
6,89 m
Stue
6,88 m
Spisestue
5,27 m
5,62 m
Balkong

1. etg


2,17 m
5,27 m
3,23 m
Soverom
2,73 m
Soverom
5,27 m
Bad
Soverom
2,70 m
2,86 m
Bad
2,32 m
2,24 m

2. etg


1,82 m
1,80 m
Bod
Vaskerom
2,17 m
1,53 m
Badstu
1,52 m
Bad
3,29 m
Vindfang
4,74 m
Soverom
Entré
Soverom
3,37 m
5,17 m
2,20 m
3,28 m
Terrasse

U. etg

















































Informasjon

# Lillevannsveien 27B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0234/24

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Lillevannsveien 27B, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 904, snr 4 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selgere
Shaheen Asghar
Caroline Sand
Steven  Akhtar

### Kjøpesum og omkostninger
13 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
331 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
332 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
351 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 582 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 601 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

## Om boligen

### Byggeår
1987

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 205 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 222 kvm
TBA: 28 kvm

**Beskrivelse:**
Underetasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

## Innhold

Kjeller: 2 soverom, vindfang, entre, vaskerom, bad, badstu, bod.
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken.
2. etasje: 3 soverom, 2 bad.

## Standard

Kjeller:
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til platting.

Vindfang: Flis på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Entre: Flis på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og servantskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, servantskap og wc.

Badstu: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Badstueovn.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og vask.

1. etasje:
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og panelovn. Utgang til balkong.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og nedbygget platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri fra Grohe.

2. etasje:
Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, servantskap og wc.

Bygningsdeler med TG3:
Våtrom: U.etasje:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997
gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Sluk må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2:
Drenering:
Oppsummering: Synlig knotteplast langs grunnmur. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Eiendommen ligger på en tomt med noe fall inn mot grunnmur på baksiden, men det er ingen symptomer på at dette har medført problemer.
Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkong:
Oppsummering: Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører:
Oppsummering: Enkelte innerdører tar i karm og har behov for justering. Enkelte løse dørhåndtak. Terassedør i underetasjen har treg åpne/lukke mekanisme. Noe avflasset maling på karmer og dørblad. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne. På vinduene ved karnapp i spisestue er det fare for å falle ut av vindu for små barn.
Anbefalte tiltak: Justeringer/smøring anbefales. Dørhåndtak må festes. Overflatebehandlinger må påregnes. Det må etableres barnesikring på vinduer i karnapp.

Yttervegger:
Oppsummering: Det registreres stedvis råteskader i trekledning, gjelder noen

hjørnekasser. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Enkelte steder mangler det musetetting.
Anbefalte tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Ved for eksempel å bore 10 mm hull i klosser. Råteskadet hjørnekasser bør byttes ut.

Taktekking:
Oppsummering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utstyr på tak:
Oppsummering: Det mangler snøfanger over inngangspartiet.
Anbefalte tiltak: Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering:
U etg:
Entre: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
1 etg:
Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 6 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
2. etg:
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 16 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Knirk enkelte steder.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein:
Oppsummering: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.
Anbefalte tiltak: Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Det registreres fukt/skader rundt vask. Benkeplata har råteskader. Det registreres fuktskader i kjøkkenskrog under vasken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og nedbygget platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri fra Grohe.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å utbedre råteskadet benkeplate og kjøkkenskrog under vask.
Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Trapp:

Oppsummering: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp: Utvendig
Oppsummering: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør:
Oppsummering: Det registreres sen avrenning fra kum på vaskerom. Det registreres sen avrenning i servant på bad i u etg. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Anbefalte tiltak: Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger:
Oppsummering: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektris:
Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Ledning til bereder går gjennom en vegg og kontroll om brunsvidd støpsel er ikke kontrollerbart. Bereder er plassert i rom med sluk. Vaskerommet er fra byggeår uten kjent bruk av membran, så det anbefales etablert en lekkasjestopper.
Anbefalte tiltak: Adkomst til ledning/kontakt gjennom vegg bør etableres for inspeksjon.

Våtrom: 2. etasje venstre
Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket. Misfarget siliconefug langs gulvet bak dusjkabinett.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Da det ikke foreligger dokumentasjon

på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Tiltak anses ikke som nødvendig.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: 2. etasje høyre
Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (8 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. Vindu er plassert i våtsone. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett/badekar. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Løs skapdør.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å feste løs skapdør.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: U.etasje
Oppsummering av overflater: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket. Misfarget siliconefug langs gulvet.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet

(endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Løs dør.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å feste dør.
Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere større tilluftspalte under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom
Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert. ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne
nedover i bygget. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved rørføringer kontrollerbart. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader/råte pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det registreres løs skillevegg i skap under vasken.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Påviste avvik bør utbedres.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Parkering

Boligen disponerer 2 stk biloppstillingsplasser i garasje. Garasjen deles med nabo i 27C.

## Byggemåte

Enebolig oppført i tre etasjer. Bygningen har støpt plate på mark og grunnmur på 3 sider av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

## Innbo og løsøre

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder 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

For utleie av deler av boligen kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 30 899,-pr. 2025

Boligen er en del av et sameie bestående av 4 seksjoner pluss garasjeseksjon. Seksjonering for sameiet følger vedlagt.

Boligene betaler i fellesskap kostnader knyttet til måking og grusing av innkjørselen samt strøm til fellesarealene. Dette betales vanligvis én gang i kvartalet. Boligen deler også garasje med 27C, noe som innebærer at boligene deler på strømutgiftene der. I utgangspunktet skal dette fordeles 50/50, men siden selger har hatt en elbil og naboen ikke har det, inngikk selger og naboen en avtale seg imellom. Ny eier må selv bli enige med naboen om egen avtale rundt dette, for eksempel ved å montere en egen måler for elbilen eller bruke en app til å kalkulere kostnadene for lading.

Det har ikke lykkes å oppdrive vedtekter for sameiet. Sameiet består av fire hus, og alle har iht. selger felles ansvar for innkjørselen samt fellesarealene, med en dugnad én gang i året. Utover dette skjer det meste på initiativbasis.

Fellesutgifter estimert av styreleder:
Snørydding ca. 20.000,- pr. år.
Strøm fellesgarasje ca. 2000,- pr. år.

Fellesutgifter og investeringer ellers avtales ved behov.

### Eiendomsskatt

Kr 16 256,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 658 583,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 15 501 307,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 283 kvm (Eiertomt)
Tomteareal gjelder hele sameiet. Areal rundt boligene er iht. sameiets seksjonering fellesareal, men benyttes av den enkelte seksjon.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Voksenlia/Holmenkollen med nærhet til marka, offentlig kommunikasjon (Voksenlia t-banen rett ved), flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Meget barnevennlig med kort vei til Grindbakken skole. Boligen sogner til populære Midstuen skole. Det finnes også mange populære barnehager i området, blant annet Skistua barnehage på Frognerseteren. Det er også gode idrettsmiljøer med Heming og Ready. Hos Ready er det fotball på kunstgress om sommeren og en av Norges største ungdomsklubber i bandy på vinteren. Heming er kjent for sitt langrenn- og skimiljø, orientering og fotball med helt nytt kunstgressanlegg. Umiddelbar nærhet til skiløyper (lysløyper og Holmenkollen skianlegg) og flotte skogstier som fører deg inn i marka. Nærhet til Tryvann vinterpark. I området finnes det også flere flotte restauranter, blant annet Holmenkollen restaurant og Frognerseteren restaurant. På Holmenkollen Park Hotell er det spa og treningssenter - veldig populært tilbud i området. Ett fantastisk sted for et aktivt familieliv med natur og friluft.

Nordmarka har idylliske løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Det er ca. 2.9 km til Bogstad badeplass med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her finner du også Oslo Golfklubb, en av Norges desidert flotteste golfbaner. Bogstad gård har kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

God offentlig kommunikasjon med Voksenlia stasjon som tar deg direkte til sentrum (to minutters gange fra boligen). Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix Besserud, Rema 1000 Arnebråtveien og søndagsåpne Joker Holmenkollen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest for oppføring av eiendommen. For eiendommen foreligger det brukstillatelse for enebolig datert 1988, melding om gjenstående arbeider datert 1991 og etterslepsrapport for enebolig datert 1993. For eiendommen foreligger det også melding om gjenstående arbeider for garasjeanlegg datert 1991 og tilsynsomslag (henlegges) for garasjeanlegg datert 1991. Dokumentene følger vedlagt.

En mindre del av soverom i underetasje er på byggemeldte tegninger fra 1986 oppgitt som bod. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med særskilte landskapshensyn. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Saksnummer 202210390: Lillevannsveien 31 A - Oppføring av enebolig - Hus A.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210395: Lillevannsveien 31 A - Oppføring av enebolig - Hus B.
Status: Søknad under behandling.
Saksnummer 202210398: Lillevannsveien 31 A - Oppføring av enebolig - Hus C.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210403: Lillevannsveien 31 A - Oppføring av enebolig - Hus D.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210405: Lillevannsveien 31 A - Riving av eksisterende bebyggelse.
Status: Rammetillatelse gitt.

Plan- og bygningsetaten mottok 08.07.2022 søknad om oppføring av 4 stk eneboliger på eiendommen Lillevannsveien 31 A, fordelt på 5 søknader inkl. rivesøknaden på saksnummer: 202210390 (Hus A), 202210395 (Hus B), 202210398 (Hus C), 202210403 (Hus D), og sak 202210405 (riving av eksisterende bebyggelse). Sakene vurderes i sammenheng og behandles parallelt som en seriesak. Det er gitt rammetillatelse til riving samt for oppføring av enebolig for hus A, C og D. Søknad for hus B er under behandling.

Saksnummer 202210416: Lillevannsveien 29 - Oppføring av enebolig - Hus G.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210423: Lillevannsveien 29 - Oppføring av enebolig - Hus H.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210409: Lillevannsveien 29 - Oppføring av enebolig - Hus E.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210412: Lillevannsveien 29 - Oppføring av enebolig - Hus F.
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210394: Lillevannsveien 29 - Riving av eksisterende bebyggelse.
Status: Rammetillatelse gitt.

Plan- og bygningsetaten mottok 08.07.2022 søknad om oppføring av 4 stk eneboliger på eiendommen Lillevannsveien 29, fordelt på enebolig Hus E (sak 202210409), enebolig Hus F (sak 202210412), enebolig Hus G (sak 202210416) og enebolig Hus H (sak 202210423). Søknadene behandles parallelt som en seriesak. Det er gitt rammetillatelse til riving samt for oppføring av enebolig for hus G, H, E og F.

Saksnummer 202454311: Lillevannsveien 23C - Bruksendring av rom i kjeller til bolig, bruksendring av tomannsbolig til enebolig, fasadeendringer og oppføring av carport. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## 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:
301/33/904/4:

15.03.1918 - Dokumentnr: 900997 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1918 - Dokumentnr: 900998 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1959 - Dokumentnr: 3595 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

19.07.1974 - Dokumentnr: 14250 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

29.11.1983 - Dokumentnr: 36997 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

30.05.1986 - Dokumentnr: 32076 - Erklæring/avtale
ANG BEPLANTNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyste forpliktelser knyttet til beplantning, se vedlagte dokument.
Dokumentet følger vedlagt.

12.08.1986 - Dokumentnr: 49309 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

18.02.1987 - Dokumentnr: 10897 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL. KJØPESUM
OG INNENFOR 90% AV VERDITAKST,
TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1987 - Dokumentnr: 10897 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/41
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

07.12.1950 - Dokumentnr: 13471 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1010 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1010 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

## 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: 0,80% av salgssum
Tilrettelegging: 14 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 400,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

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.

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.

### 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 1. mai 2025

### Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Lillevannsveien 27B

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Akhtar, Steven | 9578-5998-4-2299016 | 2025-04-28 15:57:27 |
| Asghar, Shaheen | 9578-5998-4-842592 | 2025-05-01 20:13:52 |
| Akthar, Caroline | 9578-5998-4-888046 | 2025-05-01 10:09:54 |

SIGNICAT 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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0234/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lillevannsveien 27B, 0788 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Caroline Sand, Steven Akhtar , Shaheen Asghar

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juli 1998

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Shaheen Asghar

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Akhtar Hussain

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 34572690
Forsikret i: DnB

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Badekar i 1etg er satt inn ved egeninnsats, samt dusjkabinett i 3etg.

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Taklekkasje på forsiden av huset i 2019 førte til fuktskader i 1. etasje. Skaden på innsiden ble utbedret av Reco AS gjennom på oppdrag fra forsikringsselskap og Olaf Johansens eftf. AS. utbedret skader fra tak på oppdrag av huseier

**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?**

Nei

**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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Taklekkasje på forsiden av huset i 2019 førte til fuktskader i 1. etasje. Skaden på innsiden ble utbedret av Reco AS gjennom på oppdrag fra forsikringsselskap og Olaf Johansens eftf. AS. utbedret skader fra tak på oppdrag av huseier

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Espagnolett for balkongdør i kjellerstue er anbefalt å byttes ut

## 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

**Eventuell kommentar:** Taksering av bolig fra 2024

**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

**Eventuell kommentar:** Oppføring av nye eneboliger i Lillevannsveien 29 og 31

**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

**Eventuell kommentar:** Oppføring av nye eneboliger i Lillevannsveien 29 og 31 kan medføre midlertidig økt støy

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0234/24**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Akthar, Caroline** | **2025-05-01** | **Asghar, Shaheen** | **2025-05-01** |

Identifikasjon

bankID Akthar, Caroline

Identifikasjon

bankID Asghar, Shaheen

| Navn | Dato |
|---|---|
| **Akhtar, Steven** | **2025-04-28** |

Identifikasjon

bankID Akhtar, Steven

SIGNICAT

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

# Lillevannsveien 27B
# 0788 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
BRA: 205 $m^2$
BRA-i: 205 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 8 | 30 | 1 | 0 |

Supertakst
GNR: 33 BNR: 904 SNR: 4
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Lillevannsveien 27B
0788 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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, ildsted / 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 opplysningspliikt 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 omfang, 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/19536

### 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

### Våtrom: U.etasje

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Sluk må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

### Drenering

**Oppsummering**

Synlig knotteplast langs grunnmur.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Eiendommen ligger på en tomt med noe fall inn mot grunnmur på baksiden, men det er ingen symptomer på at dette har medført problemer.

**Anbefalte tiltak**

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

### Balkong, terrasse, platting: Balkong

**Oppsummering**

Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

**Anbefalte tiltak**

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

## Vinduer og dører

**Oppsummering**

Enkelte innerdører tar i karm og har behov for justering.

Enkelte løse dørhåndtak.

Terassedør i underetasjen har treg åpne/lukke mekanisme.

Noe avflasset maling på karmer og dørblad.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

På vinduene ved karnapp i spisestue er det fare for å falle ut av vindu for små barn.

**Anbefalte tiltak**

Justeringer/smøring anbefales.

Dørhåndtak må festes.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det må etableres barnesikring på vinduer i karnapp.

## Yttervegger

**Oppsummering**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, gjelder noen hjørnekasser.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Enkelte steder mangler det musetetting.

**Anbefalte tiltak**

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Ved for eksempel å bore 10 mm hull i klosser.

Råteskadet hjørnekasser bør byttes ut.

## Taktekking

**Oppsummering**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Anbefalte tiltak**

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

## Utstyr på tak

**Oppsummering**

Det mangler snøfanger over inngangspartiet.

**Anbefalte tiltak**

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.



## Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

U etg

Entre: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1 etg

Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 6 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2. etg

Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 16 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Knirk enkelte steder.

**Anbefalte tiltak**

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

## Ildsted/Skorstein

**Oppsummering**

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

**Anbefalte tiltak**

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

## Kjøkken

**Oppsummering av overflater og innredning**

Det registreres fukt/skader rundt vask. Benkeplata har råteskader. Det registreres fuktskader i kjøkkenskrog under vasken.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og nedbygget platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri fra Grohe.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å utbedre råteskadet benkeplate og kjøkkenskrog under vask.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

## Trapp

**Oppsummering**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

## Trapp: Utvendig

**Oppsummering**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## Avløpsrør

**Oppsummering**

Det registreres sen avrenning fra kum på vaskerom.

Det registreres sen avrenning i servant på bad i u etg.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

**Anbefalte tiltak**

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

## Vannledninger

**Oppsummering**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

**Anbefalte tiltak**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Elektrisk

**Oppsummering**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.



**Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Ledning til bereder går gjennom en vegg og kontroll om brunsvidd støpsel er ikke kontrollerbart.

Bereder er plassert i rom med sluk. Vaskerommet er fra byggeår uten kjent bruk av membran, så det anbefales etablert en lekkasjestopper.

**Anbefalte tiltak**

Adkomst til ledning/kontakt gjennom vegg bør etableres for inspeksjon.

## Våtrom: 2. etasje venstre

**Oppsummering av overflater**

Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Misfarget siliconefug langs gulvet bak dusjkabinett.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Oppsummering av sanitærutstyr**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Tiltak anses ikke som nødvendig.

**Oppsummering av ventilasjon**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Våtrom: 2. etasje høyre

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (8 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Vindu er plassert i våtsone.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett/badekar.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Løs skapdør.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å feste løs skapdør.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.



## Våtrom: U.etasje

### Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Misfarget siliconefug langs gulvet.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Løs dør.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å feste dør.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere større tilluftspalte under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved rørføringer kontrollerbart.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader/råte pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres løs skillevegg i skap under vasken.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik bør utbedres.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **20.6.2024** | **3.9.2024** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Hussain Akhtar** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| | | Representant v/befaring: | **Sønnen til hjemmelshaver.** |
| Navn: | **Shaheen Asghar** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Christian Omre** | Telefon: | **93060672** |
| Firma: | **Fidens as** | Epost: | **rodelokkatakst@gmail.com** |
| Adresse: | **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lillevannsveien 27B, 0788 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **33** | Bruksnr: | **904** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **4** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1987** | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Enebolig oppført i tre etasjer. Bygningen har støpt plate på mark og grunnmur på 3 sider av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2024 | Ingen tiltak siste 5 år, ifølge dagens eier. | Nei |

# 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-article2588-919.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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 205 | 205 | 0 | 0 | 44 |
| Garasje | 17 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **222** | **205** | **17** | **0** | **44** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 74 | 74 | 0 | 0 | 28 |
| **1. etasje** | 76 | 76 | 0 | 0 | 16 |
| **2. etasje** | 55 | 55 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **205** | **205** | **0** | **0** | **44** |



### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 74 | 74 | 0 | Entre, vindfang, bad, bod, vaskerom, 2 soverom, badstue. | |
| **1. etasje** | 76 | 76 | 0 | Kjøkken, spisestue, stue. | |
| **2. etasje** | 55 | 55 | 0 | | |
| **Totalt m²** | **205** | **205** | **0** | | |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Garasje** | 17 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **17** | **0** | **17** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Boligen disponerer 2 stk biloppstillingsplasser i garasjen, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Bruksareal er oppmålt etter beste evne. På bakgrunn av utformingen av planet og endel takvinkler/karnapp kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

# 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? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** — **TG-2**

Synlig knotteplast langs grunnmur.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Eiendommen ligger på en tomt med noe fall inn mot grunnmur på baksiden, men det er ingen symptomer på at dette har medført problemer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje, Plate på mark |

Det er støpt betongdekke og støpt grunnmur på 3 sider.

| | |
|---|---|
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell |

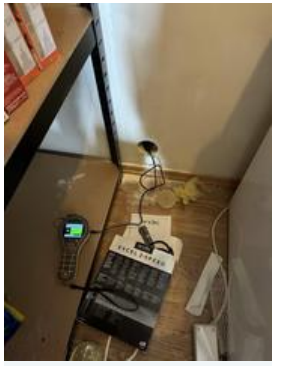
Antatt fjell. Eiendommen ligger i skrått terreng.

| | |
|---|---|
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** — **TG-1**



## 6.3 Rom under terreng



Måler under 6 vektprosent, hvilket er ok.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

**Oppsummering av rom under terreng** — **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i teknisk rom og under trapp. Under trapp var veggen skummet så ikke mulig å måle fukt der, men registrerer ikke fukt ved visuell kontroll.

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 6,7% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |

Balkong med tregulv på ca. 16 m2 med adkomst fra stue. Sydvendt.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** — **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting

| | |
|---|---|
| Type | Platting |
| Sydvent platting på ca 28 m² med betongheller. Utgang fra underetasjen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.6 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass fra byggeår. | |
| Ytterdør i malt utførelse. | |
| Innerdører i tre, ukjent årstall. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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** |
| Enkelte innerdører tar i karm og har behov for justering. | |
| Enkelte løse dørhåndtak. | |
| Terassedør i underetasjen har treg åpne/lukke mekanisme. | |
| Noe avflasset maling på karmer og dørblad. | |
| Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. | |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne. | |
| På vinduene ved karnapp i spisestue er det fare for å falle ut av vindu for små barn. | |



| |
|---|
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| Justeringer/smøring anbefales. |
| Dørhåndtak må festes. |
| Overflatebehandlinger må påregnes. |
| Det må etableres barnesikring på vinduer i karnapp. |

## 6.7 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |
| Weatherboard kledning. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja |
| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-2** |
| Det registreres stedvis råteskader i trekledning, gjelder noen hjørnekasser. | |
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. | |
| Enkelte steder mangler det musetetting. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Ved for eksempel å bore 10 mm hull i klosser. | |
| Råteskadet hjørnekasser bør byttes ut. | |

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Lite kaldtloft med luke fra soverom i 2 etasje. ca 1 m takhøyde og 2 meter bredt. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ja |

| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | **TG-1** |
|---|---|
| Luken opp til kaldtloft er kun en treplate. Anbefaler å lage en luke med plast og isolering for å hindre varm luft i å stige opp til kaldtloftet. | |

## 6.9 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

| **Oppsummering av renner og nedløp** | **TG-1** |
|---|---|

## 6.10 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-1** |
|---|---|

## 6.11 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |



| **Oppsummering av taktekking** | **TG-2** |
|---|---|
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.<br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. | |

## 6.12 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-2** |
|---|---|
| Det mangler snøfanger over inngangspartiet. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. | |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke, Trebjelkelag |
| Underetasje er et betong dekke. Øvrige etasjer er trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
|---|---|

U etg

Entre: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1 etg

Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 6 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2. etg

Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 16 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Knirk enkelte steder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.14 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Åpen peis |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |



| Oppsummering av ildsted/skorstein | TG-2 |
|---|---|

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Det registreres fukt/skader rundt vask. Benkeplata har råteskader. Det registreres fuktskader i kjøkkenskrog under vasken.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og nedbygget platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri fra Grohe.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å utbedre råteskadet benkeplate og kjøkkenskrog under vask.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Testet med papir og den fungerer som tiltenkt.

## 6.16 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder er målt til i 2. etg
Soverom: 2.40 m.
Bad: 2.32 m.

Takhøyder er målt til i 1 etg.
Stue: 2.37 m.
Kjøkken: 2.38 m.

Takhøyder er målt til i u etg.
Entré/gang: 2.37m.
Bad: 2.38 m.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Ja |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.



## 6.18 Trapp: Utvendig

Beskrivelse

Åpen tretrapp fra balkong og ned til hagen.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| 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**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.19 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Ja |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
|---|---|
| Det registreres sen avrenning fra kum på vaskerom. | |
| Det registreres sen avrenning i servant på bad i u etg. | |
| Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. | |

## 6.20 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| 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? | Ja |
| 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 |
|---|---|
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. | |
| Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. | |
| Stoppekran er plassert på vaskerom. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. | |

## 6.21 Elektrisk





Sikringskap plassert i bod i underetasjen.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Type anlegg | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er utført en risikovurdering og sluttkontroll på deler av anlegget i 2019. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| 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-2 |
|---|---|
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. | |
| Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. | |

## 6.22 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |

| | |
|---|---|
| Årstall | |
| 2018 | |
| Størrelse | |
| 300 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Ledning til bereder går gjennom en vegg og kontroll om brunsvidd støpsel er ikke kontrollerbart.

Bereder er plassert i rom med sluk. Vaskerommet er fra byggeår uten kjent bruk av membran, så det anbefales etablert en lekkasjestopper.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til ledning/kontakt gjennom vegg bør etableres for inspeksjon.

## 6.23 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

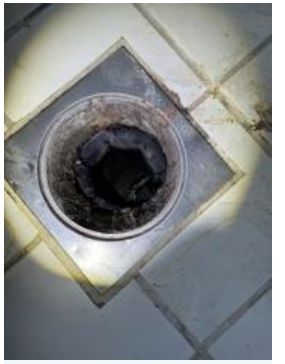
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Klaffventiler på yttervegg. Periodisk mekanisk avtrekk på bad i u etsasje.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

## 6.24 Våtrom: 2. etasje venstre



Måleresultat under 6 vektprosent, hvilket er ok.



Sluk på bad.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Bad fra byggeår. | |
| 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? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Misfarget siliconefug langs gulvet bak dusjkabinett.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Sluk fra byggeår. | |
| 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? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, gulvstående klosett, og dusjkabinett.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Tiltak anses ikke som nødvendig.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra kanal i taket. Åpningsbart vindu.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |



**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.25 Våtrom: 2. etasje høyre



Sluk på bad.



Måler under 6 vektprosent, hvilket er ok.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |

Bad fra byggeår.

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| 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**

Høydeforskjell (8 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Vindu er plassert i våtsone.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett/badekar.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### 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? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, gulvstående klosett, dusjkabinett og badekar.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Løs skapdør.



**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Anbefaler å feste løs skapdør.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra kanal i tak. Åpningsbart vindu.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.26 Våtrom: U.etasje



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |

Bad fra byggeår.

| | |
|---|---|
| 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 |

| | |
|---|---|
| Måler under 6 vektprosent, hvilket er ok. | |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Misfarget siliconefug langs gulvet.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| 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? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-3**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Sluk må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk** | **Under 10 000** |



### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap, gulvståendeklosett og badekar. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Løs dør.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Anbefaler å feste dør.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Merknad: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere større tilluftspalte under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Frase på alle bad pluss anbefale kabinett

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.27 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.



Måler under 6 vektprosent, hvilket er ok.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Vaskerom fra byggeår. | |
| Flislagt gulv og strie på vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | Ja |
| 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**

Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Støpejern |
| 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? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG2 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved rørføringer kontrollerbart.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap og garderobe. Vaskemaskin og tørketrommel. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Det er fuktskader/råte pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres løs skillevegg i skap under vasken.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Påviste avvik bør utbedres.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |
| Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet. | |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.28 Øvrig: Badstue

| |
|---|
| Beskrivelse |

Det er ikke foretatt inspeksjon av badstue. Den var full av møbler på befaringsdagen. Usikkert om denne virker og ikke utført kontroll på om den er bygget på riktig måte.

## 6.29 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.30 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.31 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.32 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |



## 6.33 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ARB/BYGNE | Enebolig | | | | JOURNR. | 84/4768 |
| ADRESSE | Lillevannsveien 27 Hus 4 | | | | GNR./BNR. | 33/904 |
| BYGGHERRE | Byggandera A/S | | | | BYGN.ENH.NR | 81014701 |
| SAKENS STATUS | AVSLÅTT | APPROBERT | BYGGETILL. | BRUKSTILL. | FERD.ATTEST. | |
| | | 24.6.86 | 30.6.86 | 7.8.87 | 5.12.91 | |

Bebyggelsesplanen ble opprinnelig anmeldt med 6. boligenheter. Dette medførte protester og komitebehandling, på b.l.a. utnyttelsesgrad og hensyn til vegtasjon.

Utbygger og naboer inngikk den 21.5.86, en avtale om hvordan eiendommen skulle utbygges med 4. boligenheter, og dette ble aprobert den 24.6.86.

Ifølge vår melding til byggherren dat. 6.12.91, gjenstår det mindre vesentlige mangler som må rettes før ferdigattest kan gis.

En kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding, hverken fra byggherre eller fra ansvarshavende, på at arbeidene er endelig utført.

Siste frist for tilbakemelding om at mangler er rettet, er blitt satt til den, 1.5.92.

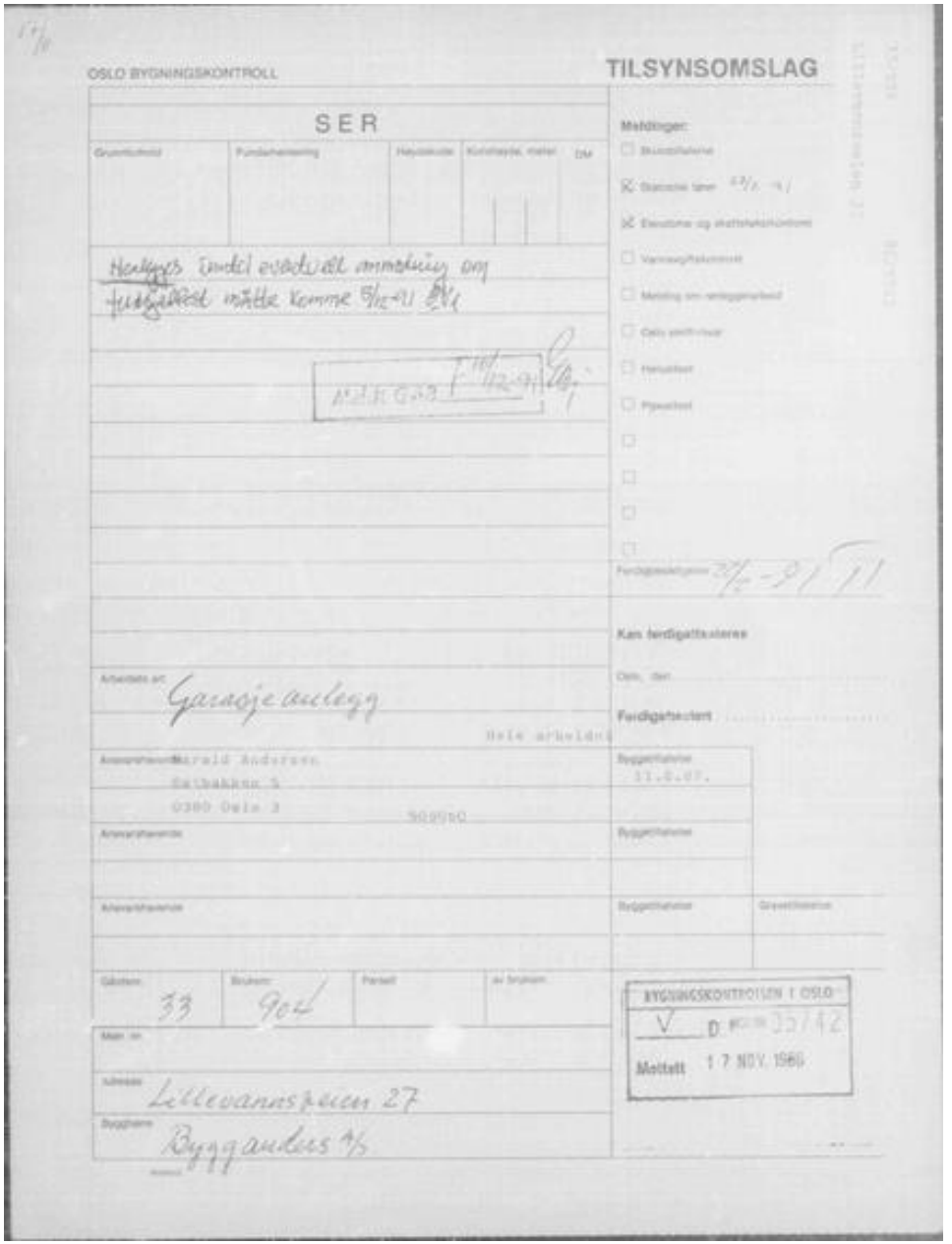
Saken henlegges uten ferdigattest.

21. januar 1993

Gullik Strand

| REG.NR/LD VE.PROJ. | GAB | SKATTETAKST | VANNAVGIFT | | BESIKTIG. | BESIKTIG. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON: | FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1) | | FERDIGBEHANDLING (FASE 2) | |
|---|---|---|---|---|
| | DATO | SIGN | DATO | SIGN |
| SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING | | | | |
| FERDIGATTESTERES | | | | |
| HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST | | | 21.1.93 | |
| SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES | | | | |
| SANERES OG SENDES PÅ MARKIV | | | 21.1.93 | |
| SAKEN FORBEDLES I FASE 2 | | | | |



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold | Fundamentering | Høydekurs | Kontrollpkt. metet | DM

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Sluttsjekk tømrer 27/1-71
- ☒ Elkontroll og skattefunksjonskontroll
- ☐ Varmeanlegg/Fyrkontroll
- ☐ Melding om ferdiggjørelsesarbeid
- ☐ Celle godkjent
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbefaringen 27/2-71

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattest sendt

Arbeidets art: Garasjeanlegg

Hele arbeidet

Byggetillatelse 11.8.67.

Byggetillatelse

Byggetillatelse | Gravetillatelse

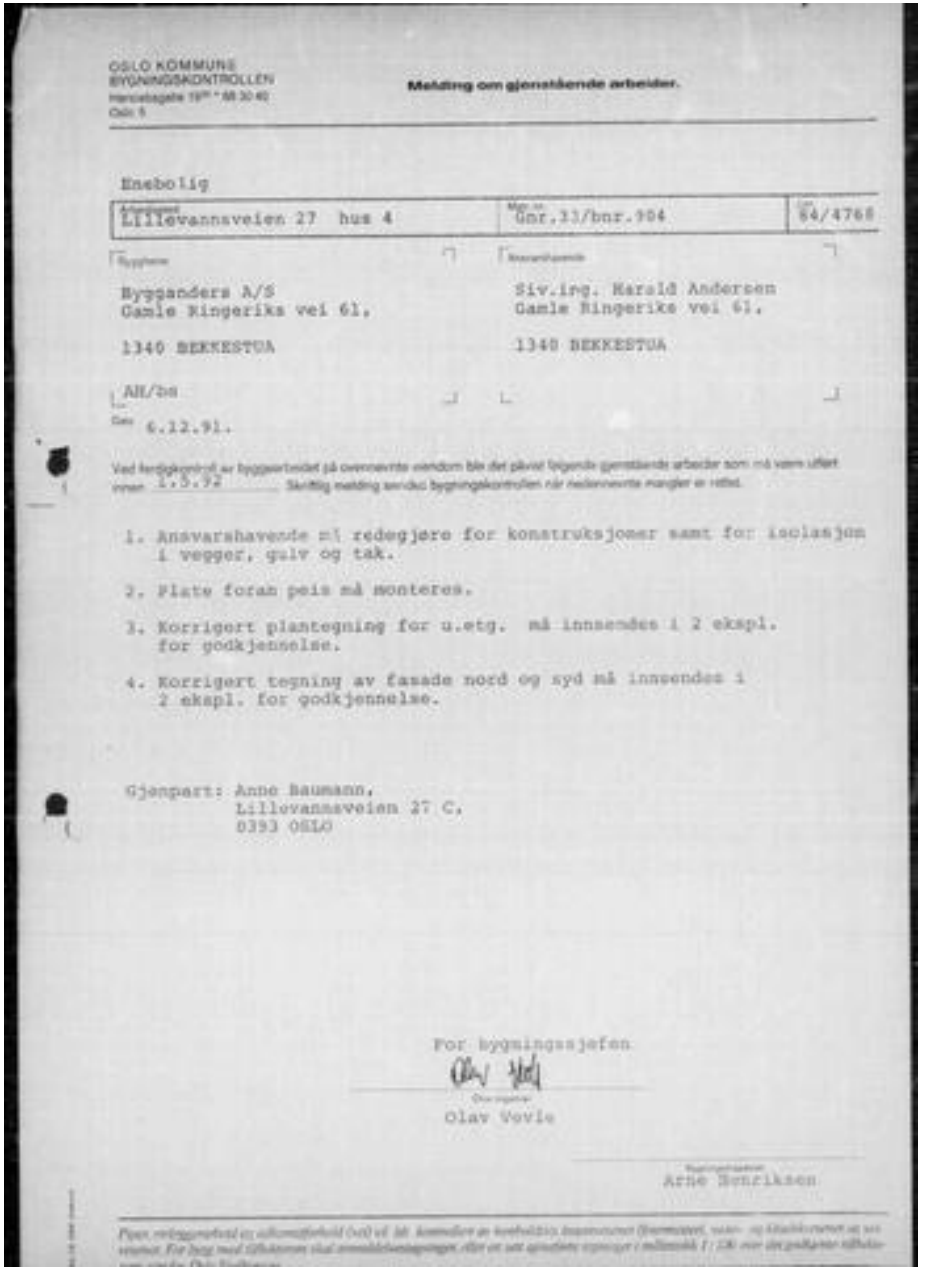
Gårdsnr. 33 | Bruksnr. 902 | Parsell | av bygsom

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D nr. 33/42
Mottatt 17 NOV. 1969

Mott. av

Adresse: Lillevannsveien 27

Byggherre: Byggandes A/S



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hercebergate 19[illegible] * 68 30 40
Oslo 6

**Melding om gjenstående arbeider.**

Enebolig

| Adresse/gnr | Mgl. nr. | Gnr. |
|---|---|---|
| Lillevannsveien 27 hus 4 | Gnr.31/bnr.904 | 64/4768 |

Byggherre
Byggandere A/S
Gamle Ringeriks vei 61,

1340 BEKKESTUA

Ansvarshavende
Siv.ing. Harald Andersen
Gamle Ringerike vei 61.

1340 BEKKESTUA

AH/bs

Dato 6.12.91.

Ved ferdigbefaring av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.3.92 Skriftlig melding sendes byggningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ansvarshavende må redegjøre for konstruksjoner samt for isolasjon i vegger, gulv og tak.

2. Plate foran peis må monteres.

3. Korrigert plantegning for u.etg. må innsendes i 2 ekspl. for godkjennelse.

4. Korrigert tegning av fasade nord og syd må innsendes i 2 ekspl. for godkjennelse.

Gjenpart: Anne Baumann,
Lillevannsveien 27 C,
0393 OSLO

For bygningssjefen

Olav Vovle

Arne Henriksen

*Paper, redegjørelse og selvkontrollskjema (ved vil. bl. kontrollere at konstruksjons-dokumenter (konstruksjoner, materialer og utførelse) er som vedtatt. For bygg med tilbakevirkende arbeidsomfang eller av stor spesiell egenart (jfr. § 1 SK) over det godkjente tilfelle-*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

**Brukstillatelse**

V 900 000,-

Meldt GAB 4.15.1.88

Enebolig

| | | |
|---|---|---|
| Lillevannsveien 27 hus 4 | Gnr.33/bnr.904 | 84/4768 |

Byggherre
Byggmanders A/S
Gamle Ringeriks vei 61,
1340 BEKKESTUA

Ansvarshavende
Siv.ing. Harald Andersen
Gamle Ringeriks vei 61,
1340 BEKKESTUA

KS/nb

Dato
13.jan.1988

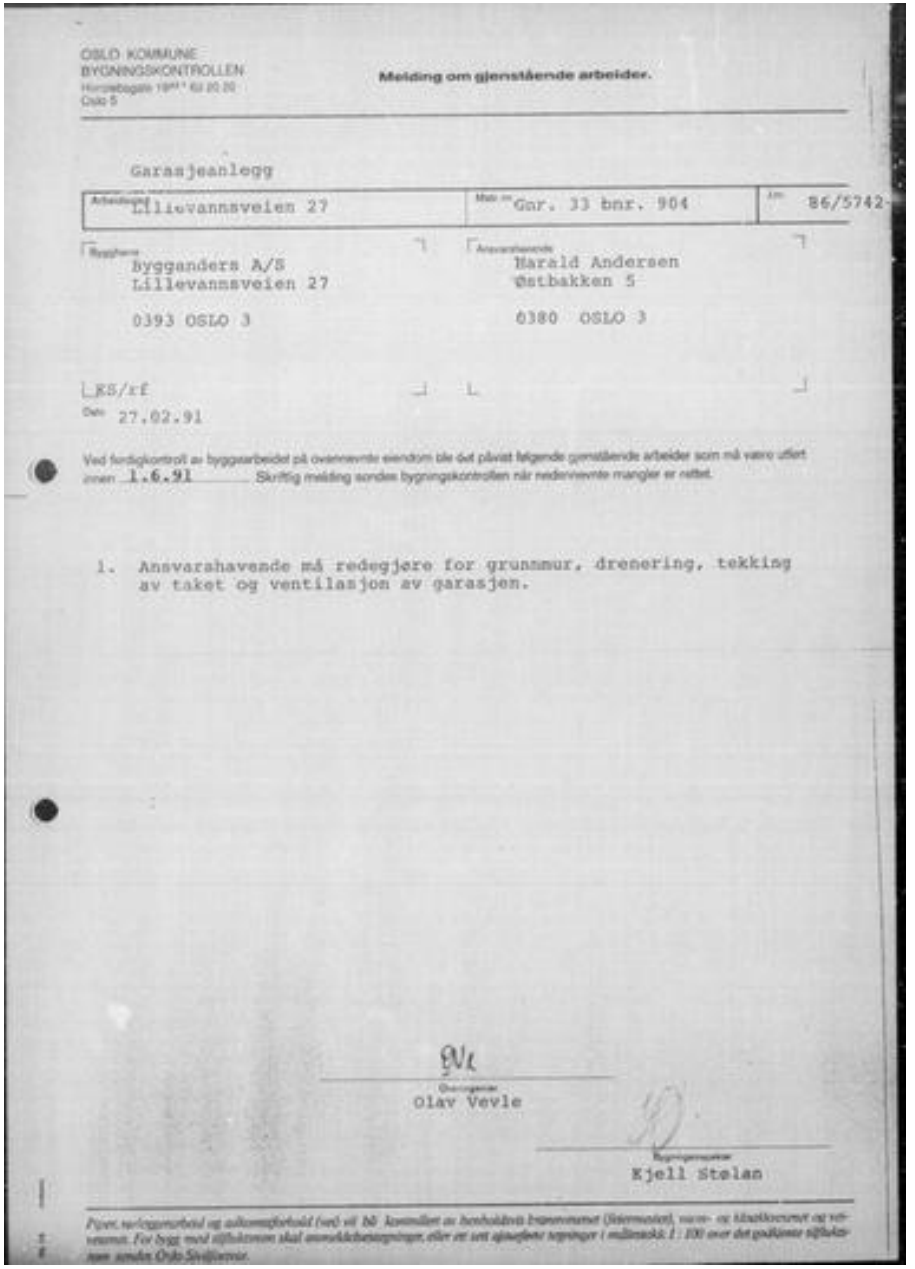
Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedenfr. nevnte mangler blir rettet innenfr

1. Ansvarshavende må redegjøre for konstruksjoner samt for isolasjon i vegger, gulv og tak.
2. Røykvarsler må monteres.
3. Plate foran peis må monteres.
4. Korrigert plantegning for u.etg. må innsendes i 2 eksemplarer.
5. Husnummer- og henvisningsskilt må oppsettes.
6. Stige for adkomst tak må anskaffes.
7. Korrigert tegning for fasade nord og syd må innsendes i 2 eksemplarer

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningskontrollør
Kjell Stølan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedbygget 19[ET] Etj 20.20
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

Garasjeanlegg

| Arbeidsstedet | Matr.nr | Aar |
|---|---|---|
| Lillevannsveien 27 | Gnr. 33 bnr. 904 | 86/5742 |

Byggherre
byggandere A/S
Lillevannsveien 27

0393 OSLO 3

Ansvarshavende
Harald Andersen
Østbakken 5

0380 OSLO 3

KS/rf

Dato 27.02.91

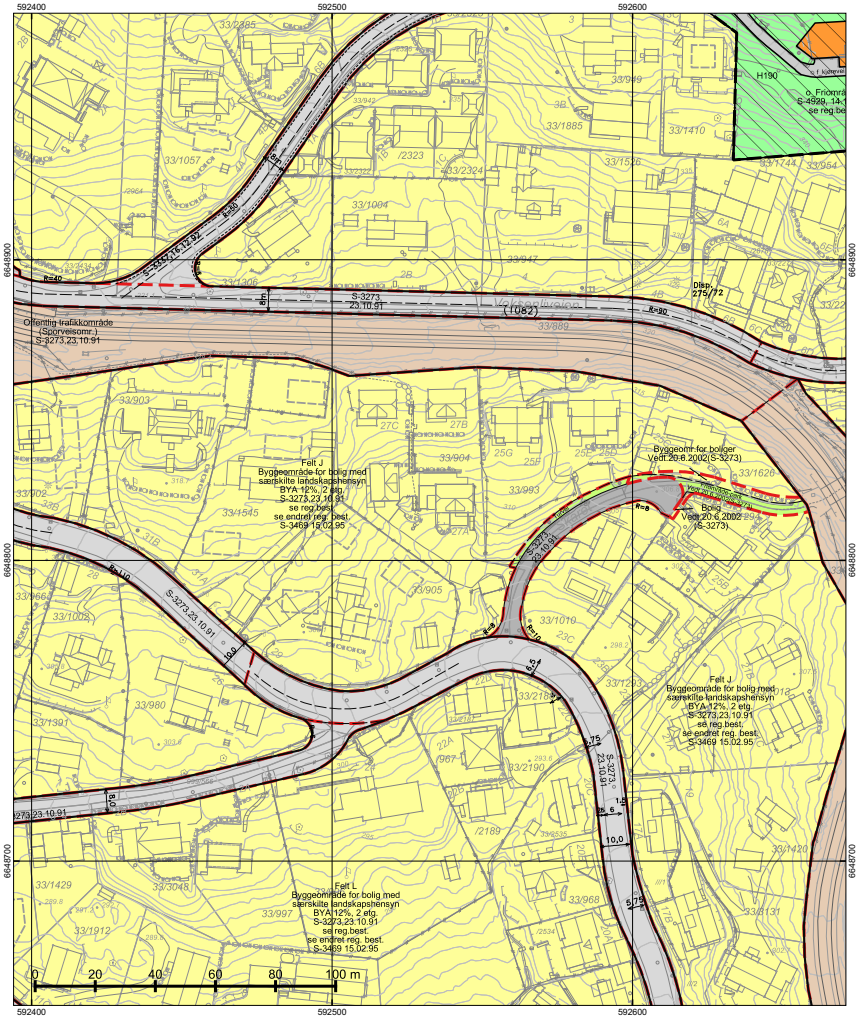
Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.6.91. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedenevnte mangler er rettet.

1. Ansvarahavende må redegjøre for grunnmur, drenering, tekking av taket og ventilasjon av garasjen.

Olav Vevle
Overingeniør

Kjell Stølan
Bygningssakkyndig

*Fjerv. nybyggarbeid og saksomfang/avhold (ved vil bli kontrollert av beholdtvis bygningsmyndighet (fasermaskin), varme- og ventilasjonsrør og ventesmut. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsesbegrensninger, eller et sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 231813/ 86492740
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: LILLEVANNSVEIEN 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/904

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

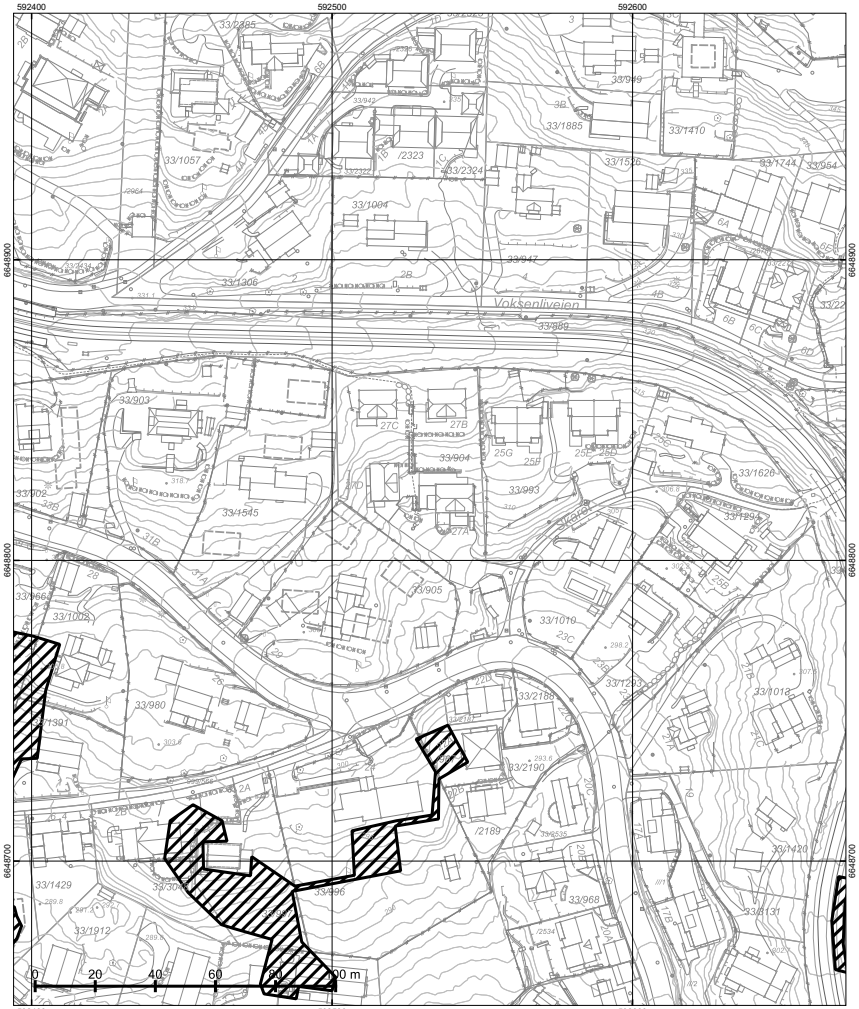
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 3040 - Friområde

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Beregnet senterlinje veg




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

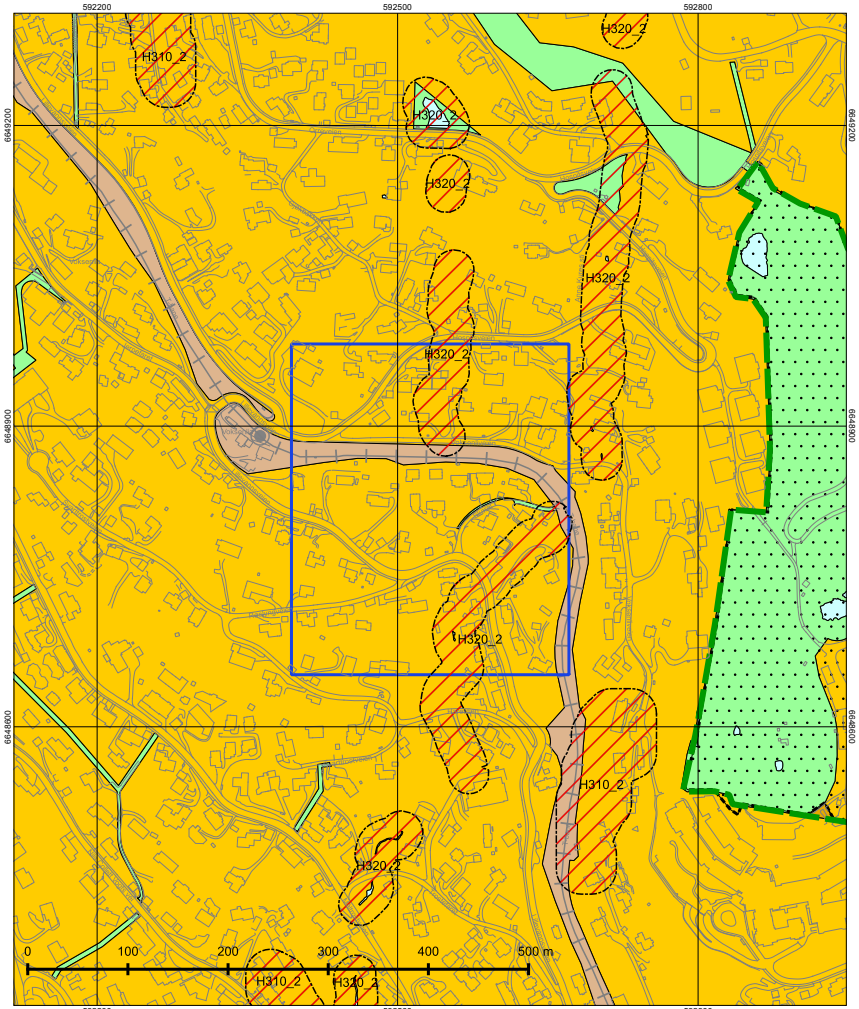
Dato: 05.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 231813/ 86492740
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: LILLEVANNSVEIEN 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/904

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231813/86492740
Deres ref.: 41245/ KB@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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
LILLEVANNSVEIEN 27B

Dato: 05.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492740
7863633

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 904

Vi viser til bestilling av 20240605 for LILLEVANNSVEIEN 27B.

**GNR. 33 BNR. 904**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.09.1917.

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

**3285 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

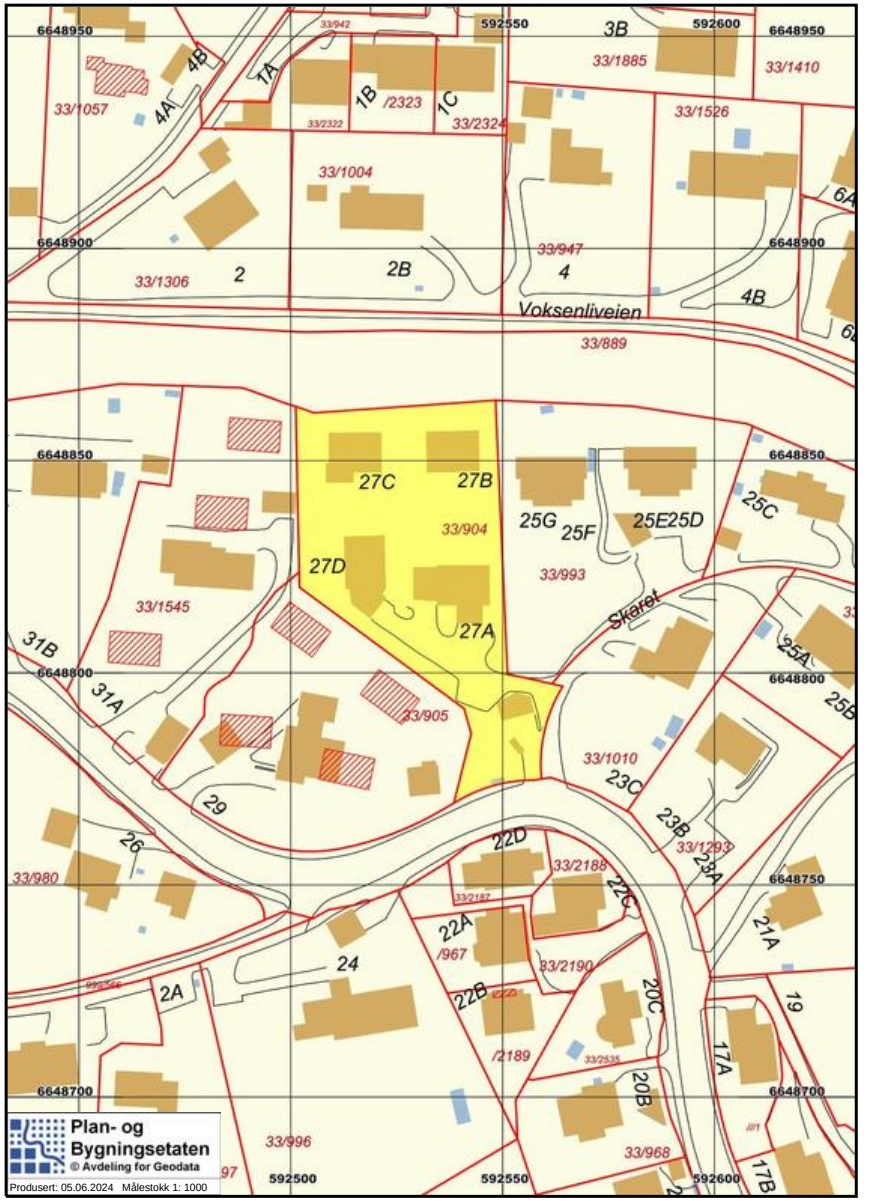
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

# S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

**Vedtaksdato:** 23.10.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198850019

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Se endret reg.best. S-3469

**Knytning(er) mot andre planer:** V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 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



*SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).*
*Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)*
*Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09*

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelings-
planer belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.





Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.





2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
- enkel behandling av enkle saker
- omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

---

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.





A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0234/24
Vår referanse: 3502767/24202464
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 77

Dato
06.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3595 | 105 | 1.4.1959 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 33 | 904 | 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



2 APR 1959 3595

**ERKLÆRING**

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 33/904

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

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte 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 inne-holder 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 eien-dommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i for-skriftsmessig 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 17.3. 1959.

Valborg K. Ramm
Skjøteinnehaver.

Valborg K. Ramm
Eier

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

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

.....

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0234/24
Vår referanse: 3502763/24202444
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 76

Dato
06.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 32076 | 105 | 30.5.1986 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 33 | 904 | 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



DAGBOKFØRT

Bilag 4

30.MAJ 86 032076 Erklæring

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede eiere av eiendommene gnr. 33, bnr. 904 og gnr. 33 bnr. 1545 i Oslo, forplikter oss herved til å holde et nærmere avgrenset område på våre eiendommer, vist på kartbilag, beplantet med grantrær, eller, etter nærmere avtale, annen egnet vegetasjon. Eksisterende furutrær og lørvtre blir stående.

Etter at feltet er anlagt og besørget beplantet av Bygganders, dekker hver eier utgiftene til vedlikehold og eventuell nyplanting av trærne innenfor egen eiendom. Hvis en av partene misligholder sin forpliktelse til å holde sin del av vegetasjonsbeltet i tilplantet stand, kan den annen sørge for planting, nyplanting og vedlikehold av vegetasjonsbeltet hos den som misligholder, for dennes regning.

Denne erklæring gjelder også senere eier av våre eiendommer. Ved eventuell deling av eiendommene skal erklæringen kun gjelde de parseller som har felles grense i vegetasjonsbeltet.

Denne erklæring kan tinglyses på våre eiendommer:

Oslo, den 21.05.86

pp. MS Nærheim Utbyggingsservice

.....

Ektefellesamtykke:

.....

Oslo, den 21. mai 86.

.....

Ektefellesamtykke:

.....

Til vitterlighet:

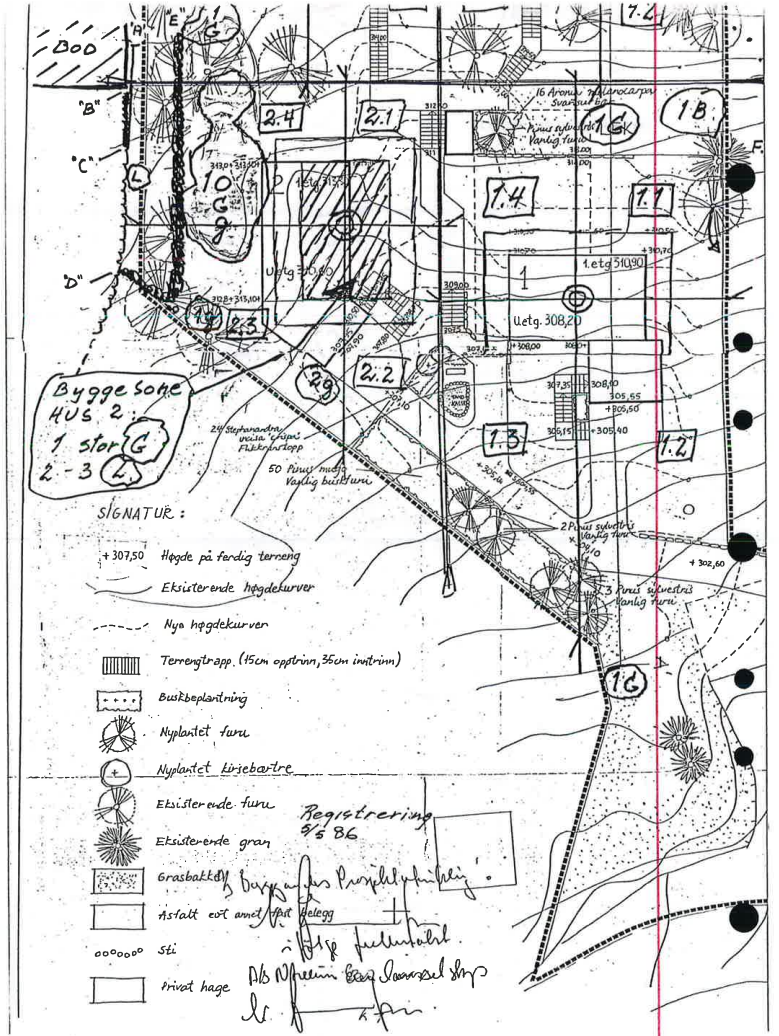
.....

.....

.....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32076/105
Uthentet 2024-06-06 09:36


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/32076/105
Uthentet 2024-06-06 09:36


- 3 -

Beskrivelse av nærmere båndlagt plantefelt. (Del av pkt. 3.4)

Feltet er inntegnet av oss 5/5-86 på Fischers utomhusplan (udatert).

Bodhjørnet B - C: murt naturstenskant, ca. 6 m lang og ca. 60 cm. høy.

C - D: Ca. 10 m eksisterende tørrmur som dekkes med platon-plast.

D - E (følg antydet murkant fra D sydøst og derefter nordover til E på tegning): naturstens tørrmur, ca. 23 m lang og ca. 1,5 m høy, bortsett fra siste 8 m mot E, hvor den går ned til ca. 60 cm.

Det båndlagte felt strekker seg således på begge sider av nabo-grensen langs oppkjørselen på nr. 31 A, og videre et par meter inntil og forbi boden på nr. 31 A, som vist på skissen.

Med 4 - 5 m totalbredde blir feltet således:

På nr. 31 A-siden:

1 m bredt i nord,
2 m bredt i syd,

på grunn av eksisterende bod, vei, mur.

På nr. 27-siden:

3 - 4 m bredt i nord,
2 - 3 m bredt i syd.

Det bör bli effektiv plass til et plantefelt på ca. 4 m. bredde mellom murene.

DAGBOKFØRT

30.MAI 86 032076

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0234/24
Vår referanse: 3502765/24202454
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 75

Dato
06.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 36997 | 105 | 29.11.1983 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 33 | 904 | 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



Nettst.nr. 5219
Lillevannsveien 27

DAGBOKFØRT

29.NOV.83 036997

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 33 bnr. 904, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 5 000,- én gang for alle.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den Mai - 1983.

Eier: K.Tollefsen
Katharine

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 21.november 1983.
Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0234/24
Vår referanse: 3502766/24202459
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 71

Dato
06.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 14250 | 105 | 19.7.1974 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 33 | 904 | 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



14250
19 JUL 1974

# *Erklæring*

***vedrørende***

Gnr. 33 bnr. 904, Lillevannsveien 25.
Eiendom

Garasje. 73/3534
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 21.2.74 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 71 (jfr. veilovens § 29)

~~*byggeforskriftenes knr.*~~ *§*

~~*kortlevedtekts nr.*~~

*i anledning:* avstand til vei (Skaret) mindre enn 12,5 m.

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.*

*Oslo, den* 15/7-1974

**Avskriftens riktighet bekreftes**

Byggherrens underskrift.

Skiftoinnehavers underskrift.

Skj. B 20 A.

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0234/24
Vår referanse: 3502731/24202281
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 72

Dato
06.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 49309 | 105 | 12.8.1986 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 33 | 904 | 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



E R K L Æ R I N G

FOR FELLES PRIVATE VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Undertegnede eier av gnr. 33, bnr. 904 Oslo Kommune og senere utskilte parseller, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som heftelse på eiendommen og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann og avløpsverk.

Undertegnede eier av gnr. 33, bnr. 904 og senere utskilte parseller anlegger felles ledninger for vann og spillvannsledninger.

Eierene er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger. For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

DAGBOKFØRT
12.AUG.86 049309
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, 11.8.1986
Eier av gnr. 33, bnr. 904

E Tollefsen

Katharina Tollefsen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0234/24
Vår referanse: 3502727/24202254
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 73

Dato
06.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 10897 | 105 | 18.2.1987 | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 33 | 904 | 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



DAGBOKFØRT
18.FEB.87 010897
BYSKRIVEREN I OSLO

**Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Steinar Moe as<br>Statsaut.eiendomsmeglere, | Prof. Dahls gate 22,0353 Oslo 3 | 46.80.84 |

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 33 | 904 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| KATARINA TOLLEFSEN | 140923 35446 |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 l.f.)**

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/10897/105
Uthentet 2024-06-06 09:36


**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | B | 10/41 | | 21 | | | | 41 | | | |
| 2 | B | 10/41 | | 22 | | | | 42 | | | |
| 3 | B | 10/41 | | 23 | | | | 43 | | | |
| 4 | B | 10/41 | | 24 | | | | 44 | | | |
| 5 | G | 1/41 | | 25 | | | | 45 | | | |
| 6 | | | | 26 | | | | 46 | | | |
| 7 | | | | 27 | | | | 47 | | | |
| 8 | | | | 28 | | | | 48 | | | |
| 9 | | | | 29 | | | | 49 | | | |
| 10 | | | | 30 | | | | 50 | | | |
| 11 | | | | 31 | | | | 51 | | | |
| 12 | | | | 32 | | | | 52 | | | |
| 13 | | | | 33 | | | | 53 | | | |
| 14 | | | | 34 | | | | 54 | | | |
| 15 | | | | 35 | | | | 55 | | | |
| 16 | | | | 36 | | | | 56 | | | |
| 17 | | | | 37 | | | | 57 | | | |
| 18 | | | | 38 | | | | 58 | | | |
| 19 | | | | 39 | | | | 59 | | | |
| 20 | | | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | 41/41 | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ....Lillevannsveien 27, Oslo.....

**7. Supplerende tekst**

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon med et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan videre vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90% av verditakst til enhver tid.

Boligene har ikke kjeller eller loft.

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 14/1-87 | A Tollefsen |
| Sted | |
| Oslo | 140923-35446 |

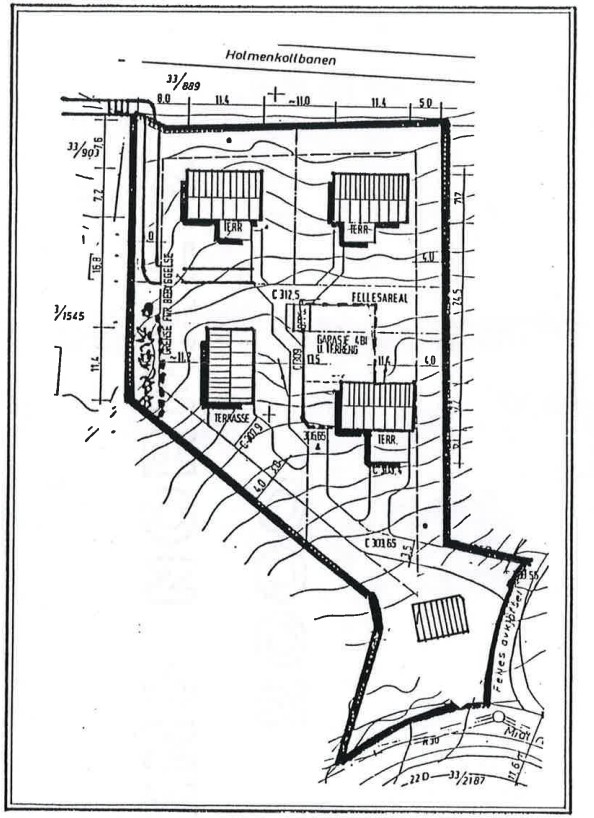
Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/10897/105
Uthentet 2024-06-06 09:36


**Lillevannsveien 27**

**Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 904, Oslo kommune**
**Side 1**

**SITUASJONSKART**
**med fellesarealer**



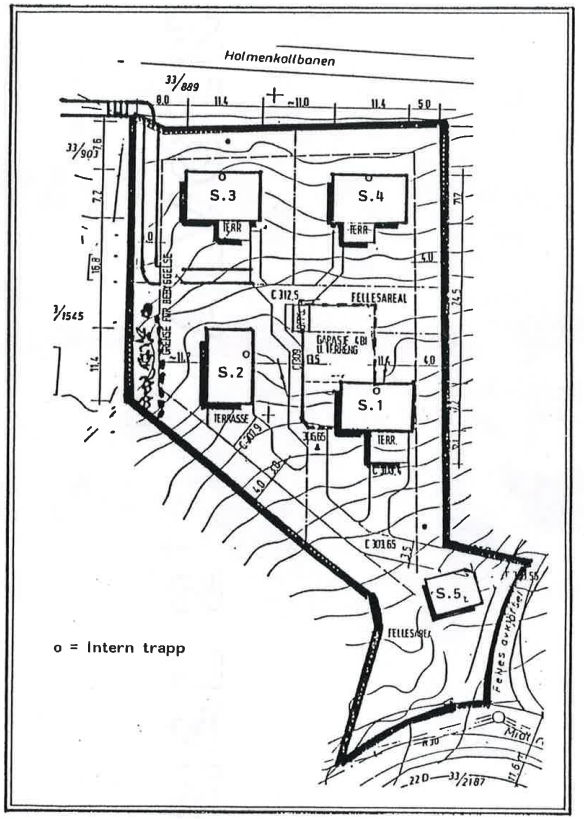
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/10897/105
Uthentet 2024-06-06 09:36



## Lillevannsveien 27

**Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 904, Oslo kommune**
**Side 2**

**UNDERETASJE**
**Seksjonene 1, 2, 3 og 4. Alle seksjoner fortsetter på side 3**
**Seksjon 5**



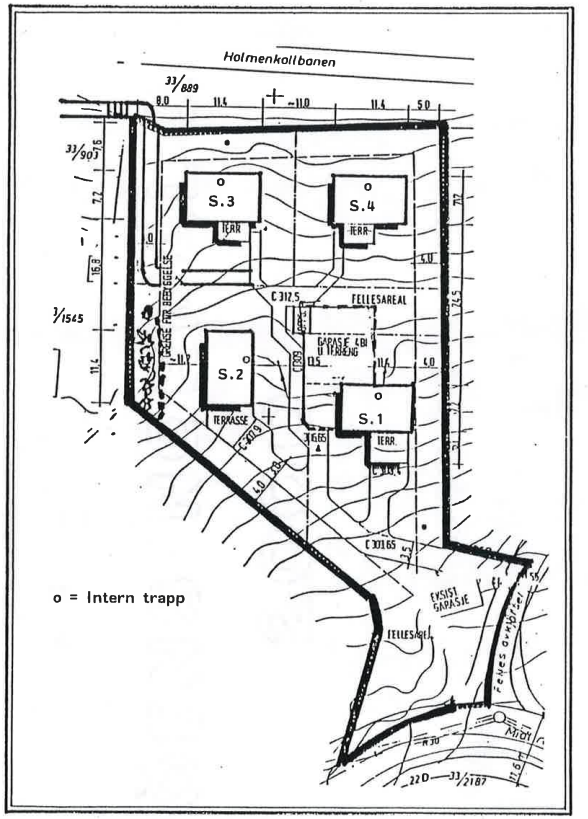

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/10897/105
Uthentet 2024-06-06 09:36



## Lillevannsveien 27

**Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 904, Oslo kommune**
**Side 3**

**HOVEDETASJE**
**Seksjonene 1, 2, 3 og 4. Alle seksjoner fortsetter på side 4**



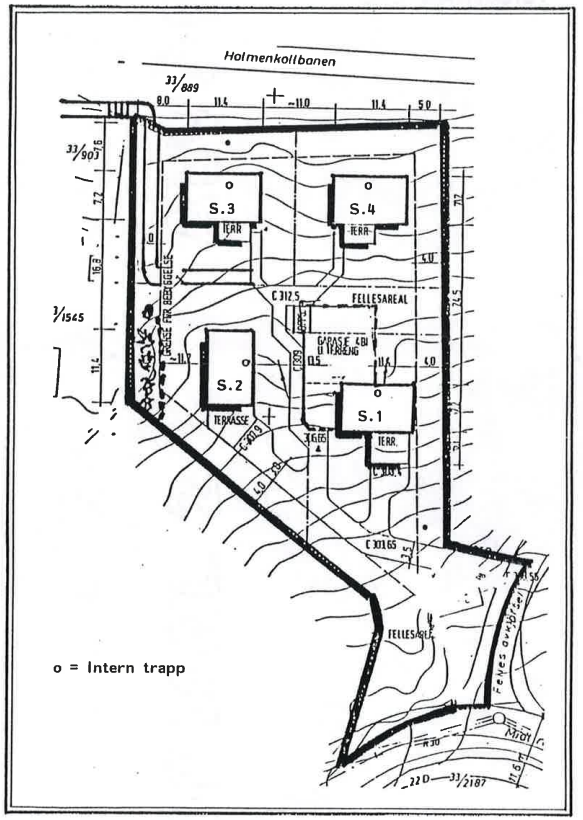
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/10897/105
Uthentet 2024-06-06 09:36



## Lillevannsveien 27

**Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 904, Oslo kommune**
**Side 4**

**2.ETASJE**
**Seksjonene 1, 2, 3 og 4.**



# Lillevannsveien 27B

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 99 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Grindbakken skole (1-7 kl.)** | 547 elever, 26 klasser | 12 min 🚶 0.9 km |
| **Svendstuen skole (1-7 kl.)** | 384 elever, 15 klasser | 6 min 🚗 2.7 km |
| **Voksen skole (1-7 kl.)** | 509 elever, 28 klasser | 7 min 🚗 2.5 km |
| **Midtstuen skole (8-10 kl.)** | 517 elever, 25 klasser | 6 min 🚗 2.6 km |
| **Hovseter skole (8-10 kl.)** | 703 elever, 46 klasser | 12 min 🚗 4.1 km |
| **Persbråten videregående skole** | 650 elever, 25 klasser | 11 min 🚗 3.9 km |
| **Blindern videregående skole** | 810 elever, 24 klasser | 11 min 🚗 6 km |

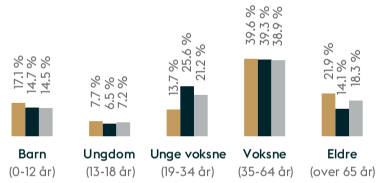
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Voksenlia** | Linje 1 | 7 min 🚶 0.5 km |
| **Grindbakken** | Linje 42, 42N, 45, 46X | 17 min 🚶 1.2 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 17 min 🚗 7.1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 25 min 🚗 10.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 48 min 🚗 |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Grindbakken barnehage (1-5 år)** | 54 barn | 11 min 🚶 0.8 km |
| **Måltrosten barnehage (0-5 år)** | 63 barn | 18 min 🚶 1.4 km |
| **Liabakken barnehage (0-5 år)** | 46 barn | 24 min 🚶 1.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Besserud/Holmenkollen | 2 303 | 993 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

### Naboskapet
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Grindbakken skole | 11 min 🚶 |
| Hospitsveien balløkke | 18 min 🚶 |
| Holmenkollen Park - Fitness og... | 22 min 🚶 |
| Hovseter Velvære | 8 min 🚗 |

*«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

# 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: 8-0234/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Lillevannsveien 27B 0788 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 33, bnr 904, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## 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