

Setra vei 22B



Velkommen til

Setra vei 22B



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Holmenkollen

Nybygget og eksklusiv enebolig tegnet av LOGG arkitekter. Fantastisk utsikt og gode solforhold. Bergvarme. Dobbelgarasje

Prisantydning	51 500 000,-
Omkostninger	185 600,-
Totalpris	51 685 600,-
BRA-i	223 kvm
Totalt BRA	294 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2025

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Eksklusiv og nyoppført enebolig signert LOGG Arkitekter. Et hjem hvor førsteklasses materialvalg og gjennomtenkte løsninger møtes. Her får du en unik kombinasjon av estetikk, funksjonalitet og luksus, alt pakket inn i et hjem med fantastisk utsikt og gode solforhold.

Denne arkitekttegnede eneboligen er bygget med fokus på eksklusivitet og lavt vedlikeholdsbehov. Fasaden og de åpne romløsningene gir et moderne uttrykk, mens store vindusflater fra gulv til tak inviterer lyset og landskapet inn i hjemmet.

- Bergvarmesystem fra Nibe. Vannbåren gulvvarme
- Hakwood parkett
- SieMatic kjøkken
- Gaggenau hvitevarer
- Dornbracht armaturer
- Integrert belysning fra SG
- Italiensk baderomsinnredning og fliser fra Bella Flis
- Romslig dobbelgarasje med mulighet for treningsrom

Arealer og innhold

BRA-i:	223 kvm
BRA-e:	71 kvm
Totalt BRA:	294 kvm
TBA:	16 kvm

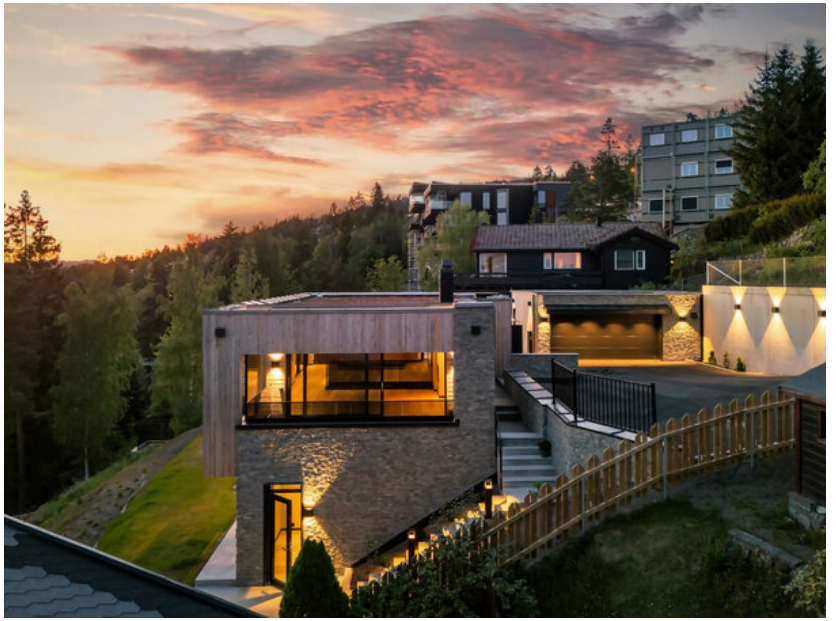
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 128 kvm. Trapperom, gang, teknisk rom, bad/vaskerom med badstue, tre bad/wc og fem soverom.
BRA-e: 35 kvm. Garasje/treningsrom
Total BRA: 163 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré / gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken/spisestue, stue og trapperom.
BRA-e: 36 kvm. Garasje med plass til to biler.
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse med utgang fra stue.

Forklaring av bilde/rommet























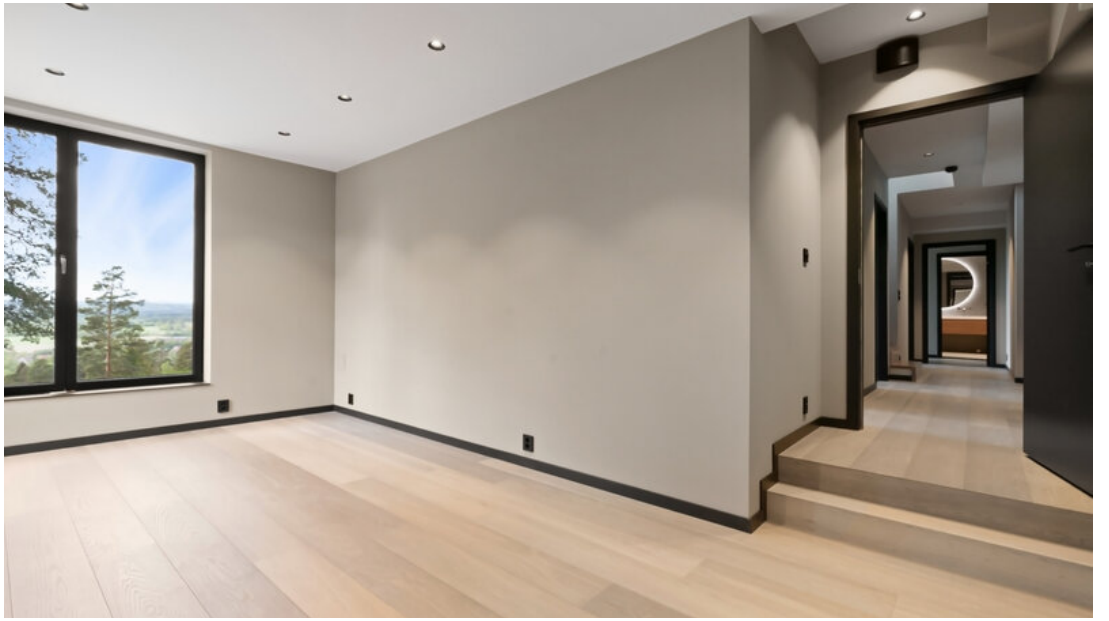
















Informasjon

Setra vei 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0203/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Setra vei 22B, 0786 OSLO
Gnr 33, bnr 3128 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sm Investment AS

Kjøpesum og omkostninger
51 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
184 250,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi kr. 7.370.000,-.)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
185 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
204 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
51 685 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
51 704 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2025

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 71 kvm
Totalt BRA: 294 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 128 kvm. Trapperom, gang, teknisk rom, bad/vaskerom med badstue, tre bad/wc og fem soverom.
BRA-e: 35 kvm. Garasje/treningsrom
Total BRA: 163 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré / gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken/spisestue, stue og trapperom.
BRA-e: 36 kvm. Garasje med plass til to biler.
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse med utgang fra stue.

Innhold

1. etasje: Entré / gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken - spisestue, stue og trapperom.
Underetasje: Trapperom, gang, teknisk rom, bad/vaskerom med badstue, tre bad/wc og fem soverom.

Terrasse på ca. 16 m² med utgang fra stue.
Dør ut til frokostplass fra vaskerom og kjøkken.
Dør ut fra gjestesoverom til hage.
Dør ut fra hovedsoverom til hage/jacuzzi.

Kjøkken:
Velutstyrt og moderne Seamatic kjøkken med svarte finer fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenøy med nedfelt Gaggenau induksjon platetopp. Integrert stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Hvitevarer fra Gaggenau. Gaggenau integrert ventilator i platetopp med motor. Avtrekk gjennom luftekanal til yttervegg.

Toalettrom i 1. etasje:
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis og malte flater på vegg. Senket og malt platehimling med LED belysning. Baderomsmøbel fra Italiensk Idea med benkeplate med servant og underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Waterguard. Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

Vaskerom i 1. etasje:
Vaskerom med benkeplate med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Balansert ventilasjon. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling. Malte veggflater. Kantflis.

Hulltaking er ikke utført da vaskerom ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Badstue i u. etasje:
Badstue med treplank på gulv, trepanel på vegger og innvendig tak. Glassdør.

Bad I i u. etasje med adkomst fra et soverom:
Bad/wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført dabad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad II i u. etasje med adkomst fra gang:
Bad/wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført da bad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad III i u. etasje med adkomst fra hovedsoverom:
Bad/wc med badekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Heldekkende dobbelservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjon. Senket og malt platehimling med LED belysning.

Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.

Hulltaking er ikke utført da bad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad/vaskerom i u. etasje:
Bad/vaskerom med dusjnisje med regn og håndusj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Senket og malt platehimling med LED belysning.
Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført da bad / vaskerom ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Overflater:
Gulvflater: Parkett HAKWOOD 15 x 218 mm. Fliser i entré/gang 1. etasje og tek. rom u. etasje. Fliser på alle bad.
Veggflater: Malte flater og fliser på bad.
Himlinger: Nedsenket malt plater. Takhøyde i stue 1. etasje = 2,55 m. Takhøyde i soverom u. etasje = 2,54 m.

Innvendige dører:
Malte glatte dører fra Swedoor. Skyvedør til toalettrom.

Innvendige trapper:
Plassbygde trapper med trinn i eik og innfelt LED belysning i vegg.
Rekkverk i glass.

Dører:
Malt hovedytterdør med kodelås.

Terrassedører med 2 lags isolerglassfelt.
Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

Terrasse:
Terrasse ut fra stue. Gulv belagt med tredekke.
Stikk for strøm og utebelysning.
2srk. stråleovner. El. terrassemarkise.

Pipe og ildsted:
Schiedel pipesystem (stålpipe) med fjern kontroll.
Peis med glassdør i stue, type Meteor Jupiter 550 XXL.

Varmtvannstank:
V. bereder ca. 200 l. Plassert i tek. rom. Sirkulasjonspumpe.
Årstall: 2025.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flexit ventilasjonsaggregat i teknisk rom.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Nordan vinduer. Årstall: 2022.

Andre installasjoner:
Belysning utvendig og innvendig fra SG.
Brytere og dimmere er fra Plejd.
Stikkontakter er fra Elko pluss.

Alt er koblet sammen via smarthus.

Elektrisk anlegg:
Nytt elektrisk skjult elektrisk anlegg.
Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.
Elko plus stikk. Brytere og dimmere fra Plejd.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 2 stykk.
TG0 - 54 stykk.

1) Innvendige trapper har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Plassbygde trapper med trinn i eik og innfelt LED belysning i vegg.
Rekkverk i glass.

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

Konsekvens/tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Dette har med sikkerhet å gjøre.

Parkering

Romslig dobbelgarasje over 2 plan på til sammen 71 kvm. Leddport fra Hörmann.
2 stykk elbilladere.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Yttertak tekket med sedum tak. Gesims med malt metall.
Innvendig nedløp.
Vartdal veggelementer som er ferdig isolerte og fylt med betong.
Yttervegger utvendig kledd med malmfuru, Dovre skifer og malt fiberpuss.
Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Malt hovedytterdør med kodelås.
Terrassedører med 2 lags isolerglassfelt.
Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Terrasse ut fra stue. Gulv belagt med tredekke. Stikk for strøm og utebelysning.
2srk. stråleovner. El. terrassemarkise.
Plasstøpte utvendige trapper på begge sider av boligen.
Varmekabler i begge trapper.
Granittstolper med dobbel port ved nedkjørsel. Styres via Smarthus.
Jacuzzi ved nedsiden av boligen.
1 stk. utekran med k. vann. 1 stk. utekran med v. vann og k.vann plassert.
Varmekabler i nedkjørsel og på gårdsplass.

Dobbelgarasje over 2 plan. 1.- etasje og kjeller.
Leddport fra Hormann. Sidedør.
Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke.
Vartdal veggelementer som er ferdig isolerte og fylt med betong.

Yttervegger utvendig kledd med malmfuru og Dovre skifer.
Yttertak tekket med sedum tak. Gesims med malt metall.
Gulv med malt epoxy i 1.etasje og flislagtgulv i kjeller. Vannbåren gulvarme i begge etasjer.
Elbillader.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen har mulighet for hybel som en del av boligen (gjesteavdelingen), med ekstern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut, som en del av boligen, ikke som en egen utleiedel.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Bergvarme.
Schiedel pipesystem (stålpipe) med fjern kontroll.
Peis med glassdør i stue, type Meteor Jupiter 550 XXL.

Informasjon om strømforbruk

Boligen er nyoppført. Det foreligger derfor ikke målinger av strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Boligen er nyoppført. Det foreligger derfor ikke eksakte beregninger av kommunale avgifter p.t. Kommunale avgifter må påregnes.

Formuesverdi

Boligen er nyoppført. Det foreligger derfor ikke eksakte beregning av formuesverdi p.t.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 294 kvm (Eiertomt)
Skrånende sydvendt tomt. Tomten opparbeidet med plen, beplantning og busker. Støttemurer i plasstøpt betong. Gjerde mot noen naboeiendommer.

Radonmåling

Boligen er nybygget med radonsperre utført ihht forskrifter.
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Holmenkollen - natur, nærhet og kvalitet i hverdagen

Setra vei 22A ligger idyllisk til i et av Oslos mest ettertraktede boligområder – Holmenkollen – kjent for sin unike kombinasjon av natur, ro og tilgjengelighet. Her bor du bokstavelig talt med Marka som nærmeste nabo, samtidig som du har enkel tilgang til både sentrum og et rikt utvalg av fasiliteter.

Naturopplevelser året rundt
Fra boligen er det kort vei til noen av de beste tur- og rekreasjonsområdene hovedstaden har å by på. Nordmarka og Voksenåsen ligger like i nærheten og byr på et omfattende nettverk av turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper. Enten du foretrekker søndagsturer til Frognerseteren, skiturer i nypreparerte løyper, eller rolige kveldsturer i skogkledd terreng, ligger alt til rette for et aktivt og naturnært liv.

Unike skimuligheter
Holmenkollen er selve hjertet av skisporten i Norge, og Setra vei 22A gir deg umiddelbar nærhet til både Holmenkollen nasjonalanlegg, Kollenhopp, og langrennsarenaer med lysløyper.

Familievennlig med gode skoler
Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige bomiljø, og tilbyr et solid utvalg av skoler og barnehager. Skolene har svært godt renommé, og det finnes også private alternativer innenfor kort avstand.

Effektiv kollektivtransport
Til tross for den tilbaketrukne beliggenheten, er kommunikasjonen med resten av byen svært god. Midtstuen T-banestasjon (linje 1) ligger i gangavstand og tar deg til Majorstuen og videre til sentrum på under 20 minutter. I tillegg går det buss i nærområdet og gode gang- og sykkelveier gjør det enkelt å kombinere bilfritt hverdagsliv med naturnære omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 09.04.2025. Se ferdigattest og tilhørende tegninger med byggemeldt romfordeling vedlagt salgsoppgave.

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

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. Reguleringsbestemmelser S-3273 Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2 gjelder.
Se endret reg.best. S-3469.
Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3,V051200, V010704.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Setra vei 24 A - Riving av bebyggelsen
Saksnummer: 202212741
Siste dok. 12.12.2024

Måltrostveien 11 F - Påbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 202553779
Siste dok. 06.05.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/3128:
20.03.2012 - Dokumentnr: 229158 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1080

20.03.2012 - Dokumentnr: 229158 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1950

20.03.2012 - Dokumentnr: 229158 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1950

Rett til felling av trær.

20.03.2012 - Dokumentnr: 229158 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1950

20.03.2012 - Dokumentnr: 229158 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1950

20.03.2012 - Dokumentnr: 229158 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1080

Forklaring:

33/1950 har rett til å felle tær som tar sol på eiendommen som selges.
33/1080 har rett til å føre opp garasje ved innkjøringen fra Setra vei.

Kostnad for brøyting av areal ved Setra vei deles av 33/ bnr. 3128/1080 og 1950

Se vedlagte dokumenter i salgsoppgave. Det legges til grunn at kjøper har gjort seg kjent med dette før budgivning.

12.12.2011 - Dokumentnr: 1037040 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1080

12.12.2011 - Dokumentnr: 1037061 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1080
Bestemmelse om rett til snuplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Forklaring:
Denne eiendommen har adkomstrett/veirett over 1080 i 4m bredde. Det ser ut til at dette arealet i senere tid er overført til denne eiendommen og at denne adkomstretten er unødvendig.

Se vedlagte dokumenter i salgsoppgave. Det legges til grunn at kjøper har gjort seg kjent med dette før budgivning.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

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
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Setra vei 22B

Setra vei 22B

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	545 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Holmen skole (1-6 kl.)	472 elever, 28 klasser	22 min 1.7 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	406 elever, 16 klasser	22 min 1.9 km
Voksen skole (1-7 kl.)	520 elever, 24 klasser	5 min 2.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	499 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 4.1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	9 min 5.3 km

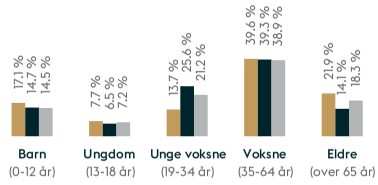
Offentlig transport

Holmenkollen	Linje 1	5 min 0.3 km
Besserud T	Linje 1N	12 min 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 4.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	14 min 6.2 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	23 min 9.6 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Gladh...	70 barn, 4 avdelinger	12 min 0.9 km
Fuglekongen familiebarnehage (...	10 barn	13 min 1.2 km
Måltrosten barnehage (0-6 år)	70 barn	15 min 1.2 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

Kragskogen	19 min
Voksen skole	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	12 min
Hovseter Velvære	6 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 Frogner 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 2023

Tilstandsrapport

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 3128

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1828 **Referansenummer:** JX9379

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående bolig fra 2025 bygget etter TEK 17.
Det foreligger ferdigattest.
Bolig over 2 plan. U. etasje og 1. etasje.

Det er lagt stor vekt på kvalitet når det gjelder materialvalg, tekniske løsninger og håndverksmessig utførelse.
Det er valgt kostbare og funksjonelle løsninger når det gjelder kjøkkeninnredning, oppvarming, styringssystemer, innredninger etc.
Hele eiendommen både utvendig og innvendig holder en meget høy standard.

Dobbelgarasje over 2 plan. 1. etasje og trapp til kjeller fra 2025.

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

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med sedum tak. Gesims med malt metall.
Innvendig nedløp.
Vartdal veggelementer som er ferdig isolerte og fylt med betong.
Yttervegger utvendig kledd med malmfuru, Dovre skifer og malt fiberpuss.

Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass. Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Malt hovedytterdør med kodelås.
Terrassedører med 2 lags isolerglassfelt. Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

Terrasse ut fra stue. Gulv belagt med tredekke.
Stikk for strøm og utebelysning.
2srk. stråleovner.
El. terrassemarkise.

Plasstøpte utvendige trapper på begge sider av boligen.
Varmekabler i begge trapper.

-Granittstolper med dobbel port ved nedkjørsel. Styres via Smarthus.
-Jacuzzi ved nedsiden av boligen.
-1 stk. utekran med k. vann. 1 stk. utekran med v. vann og k.vann plassert.
-Varmekabler i nedkjørsel og på gårdsplass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Parkett HAKWOOD 15 x 218 mm. Fliser i entre/gang 1. etasje og tek. rom u. etasje.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Nedsenket malt plater.
Takhøyde i stue 1. etasje = 2,55 m.
Takhøyde i soverom u. etasje = 2,54 m

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.
Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

Boligen har stålpipe. Vifte på pipehatt.
Peis med glassdør i stue.

Plassbygde trapper med trinn i eik og innfelt LED belysning i vegg.
Rekkverk i glass.

Malte glatte dører fra Swedoor. Skyvedør til toalettrom.

Uttak for vann og avløp i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
1. etasje
Vaskeromskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på vaskerommet er fagmessig utført.
Senket og malt platehimling. Malte veggflater. Kantflis.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Vaskerom med benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da vaskerom ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad/vaskerom
U. etasje
Dusjbad fra 2025. Arbeidene på bad er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på bad.
Det er fremlagt dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Hovedsluk i plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.
Bad / vaskerom med dusjnisje med regn og håndusj. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Balansert ventilasjon
Hulltaking er ikke utført da bad / vaskerom ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad / wc
U. etasje
Bad med adkomst fra et soverom.

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Baderomskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på badet er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på badet.
Det er fremlagt dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.
Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon
Hulltaking er ikke utført dabad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad / wc 2
U. etasje
Bad med adkomst fra gang.
Baderomskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på badet er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på badet.
Det er fremlagt dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.
Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon
Hulltaking er ikke utført da bad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

Bad / wc 3
U. etasje
Bad med adkomst fra hovedsoverom.
Baderomskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på badet er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på badet.
Det er fremlagt dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk under badekar.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.
Bad / wc med badekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Heldekkende dobbelservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon
Hulltaking er ikke utført da bad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og moderne kjøkken med svarte finer fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenøy med nedfelt Gaggenau induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Seamatic kjøkken.
Hvitevarer fra Gaggenau.
Gaggenau integrert ventilator i platetopp med motor. Avtrekk gjennom luftekanal til yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis og malte flater på vegg. Senket og malt platehimling med LED belysning.
Baderomsmøbel fra Italiensk Idea med benkeplate med servant og underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Waterguard.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

U. etasje
Badstue med treplank på gulv, trepanel på vegger og innvendig tak.
Glassdør.
Harvia badstovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene.
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flexit ventilasjonsaggregat i teknisk rom.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Nibe varmepumpe til vannbåren varme.
V. bereder ca. 200 l. Plassert i tek. rom. Sirkulasjonspumpe.
Belysning utvendig og innvendig fra SG.
Brytere og dimmere er fra Plejd.
Stikkontakter er fra Elko pluss.
Alt er koblet sammen via smarthus.
Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.
Nytt elektrisk skjult elektrisk anlegg.
Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.
Elko plus stikk.
Brytere og dimmere fra Plejd.
Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ny drenering med nye drensrør.
Det er opplyst at det er grunnmur av systemblokker. Støpt betong i dekke.
Plaststøpte forstøtningsmurer.
Skrånende tomt.
Ny avløpsledning i plast fra huset ut til offentlig ledning i gaten.
Ny inntaksledning i plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

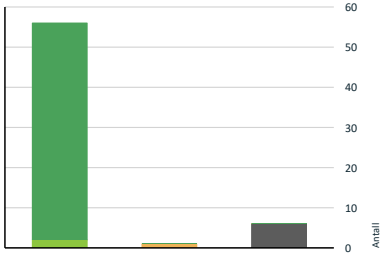
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med sedum tak. Gesims med malt metall.

TG 0 Nedløp og beslag

Innvendig nedløp.

TG 0 Veggkonstruksjon

Vartdal veggelementer som er ferdig isolerte og fylt med betong.
Yttervegger utvendig kledd med malmfuru, Dovre skifer og malt fiberpuss.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass. Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Nordan vinduer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Malt hovedytterdør med kodelås.
Terrassedører med 2 lags isolerglassfelt. Utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue. Gulv belagt med tredekke.
Stikk for strøm og utebelysning.
2srk. stråleovner.
El. terrassemarkise.

Utvendige trapper

Plasstøpte utvendige trapper på begge sider av boligen. Varmekabler i begge trapper.

Andre utvendige forhold

-Granittstolper med dobbel port ved nedkjørsel. Styres via Smarthus.
-Jacuzzi ved nedsiden av boligen.
-1 stk. utekran med k. vann. 1 stk. utekran med v. vann og k.vann plassert.
-Varmekabler i nedkjørsel og på gårdsplass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulvflater består av:
Parkett HAKWOOD 15 x 218 mm. Fliser i entre/gang 1. etasje og tek. rom u. etasje.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Nedsenket malt plater.
Takhøyde i stue 1. etasje = 2,55 m.
Takhøyde i soverom u. etasje = 2,54 m

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.
Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 0 Radon

Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

TG 0 Pipe og ildsted

Schiedel pipesystem (stålpipe) med fjern kontroll.
Peis med glassdør i stue.
Peis er type Meteor Jupiter 550 XXL.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2 Innvendige trapper

Plassbygde trapper med trinn i eik og innfelt LED belysning i vegg.
Rekkverk i glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Dette har med sikkerhet å gjøre.

TG 0 Innvendige dører

Malte glatte dører fra Swedoor. Skyvedør til toalettrom.

Andre innvendige forhold

Uttak for vann og avløp i et soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

1. etasje
Vaskeromskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på vaskerommet er fagmessig utført.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Malte veggflater. Kantflis.

Årstall: 2025

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vaskerom ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

U. etasje
Dusjbad fra 2025. Arbeidene på bad er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på bad.
Det er fremlagt dokumentasjon.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / vaskerom med dusjnisje med regn og håndusj. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bad / vaskerom ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

U. ETASJE > BAD / WC

Generell

U. etasje
Bad med adkomst fra et soverom.
Baderomskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på badet er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på badet.
Det er fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2025

U. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

U. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

U. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.

U. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

U. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

U. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført dabad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

U. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

U. etasje
Bad med adkomst fra gang.
Baderomskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på badet er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på badet.
Det er fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2025

U. ETASJE > BAD / WC 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

U. ETASJE > BAD / WC 2

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

U. ETASJE > BAD / WC 2

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.

U. ETASJE > BAD / WC 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

U. ETASJE > BAD / WC 2

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

U. ETASJE > BAD / WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

U. ETASJE > BAD / WC 3

Generell

U. etasje
Bad med adkomst fra hovedsoverom.
Baderomskonstruksjon fra 2025. Arbeidene på badet er fagmessig utført. Det er i tillegg utført uavhengig kontroll på badet.
Det er fremlagt dokumentasjon.

U. ETASJE > BAD / WC 3

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

U. ETASJE > BAD / WC 3

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

U. ETASJE > BAD / WC 3

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Banemembran.

U. ETASJE > BAD / WC 3

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med badekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Heldekkende dobbelservant med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

U. ETASJE > BAD / WC 3

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

U. ETASJE > BAD / WC 3

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bad ikke er tatt i bruk samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførene membranarbeider.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt og moderne kjøkken med svarte finer fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenøy med nedfelt Gaggenau induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Seamatic kjøkken.
Hvitevarer fra Gaggenau.

1. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 0 Avtrekk

Gaggenau integrert ventilator i platetopp med motor. Avtrekk gjennom luftekanal til yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis og malte flater på vegg. Senket og malt platehimling med LED belysning.
Baderomsmøbel fra Italiensk Idea med benkeplate med servant og underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Waterguard.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BADSTUE

TG 0 Overflater og konstruksjon

Badstue med treplank på gulv, trepanel på vegger og innvendig tak.
Glassdør.

U. ETASJE > BADSTUE

TG 0 Teknisk anlegg

Harvia badstovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG IU Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flexit ventilasjonsaggregat i teknisk rom.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

TG 0 Varmesentral

Nibe varmepumpe til vannbåren varme.

TG 0 Varmtvannstank

V. bereder ca. 200 l. Plassert i tek. rom. Sirkulasjonspumpe.

Årstall: 2025

TG 0 Andre installasjoner

Belysning utvendig og innvendig fra SG.
Brytere og dimmere er fra Plejd.
Stikkontakter er fra Elko pluss.
Alt er koblet sammen via smarthus.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt elektrisk skjult elektrisk anlegg.
Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.

Elko plus stikk.
Brytere og dimmere fra Plejd.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering med nye drensrør.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Det er opplyst at det er grunnmur av systemblokker. Støpt betong i dekke.

TG 1 Forstøtningsmurer

Plaststøpte forstøtningsmurer.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ny avløpsledning i plast fra huset ut til offentlig ledning i gaten.
Ny inntaksledning i plast.

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Dobbelgarasje med kjeller fra 2025. Ikke tatt i bruk.

Byggeår
2025

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje over 2 plan. 1.- etasje og kjeller.
Leddport fra Hormann.
Sidedør.
Flatt takkonstruksjon i armert betongdekke.
Vartdal veggelementer som er ferdig isolerte og fylt med betong. Yttervegger utvendig kledd med malmfuru og Dovre skifer.
Yttertak tekket med sedum tak. Gesims med malt metall.
Gulv med malt epoxy i 1.etasje og flislagtgulv i kjeller. Vannbåren gulvarme i begge etasjer.
Elbillader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

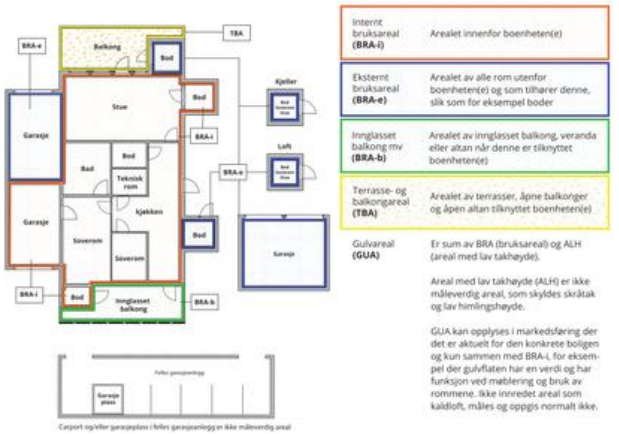
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	95			95	16
U. etasje	128			128	
SUM	**223**				**16**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken - spisestue, Stue, Trapperom		
U. etasje	Trapperom, Gang, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Badstue, Bad / wc, Bad / wc 2, Bad / wc 3, 4 soverom		

Kommentar

Terrasse ca. 16 m² med utgang fra stue.
Dør ut til frokostplass fra vaskerom og kjøkken.

Dør ut fra gjestesoverom til hage.
Dør ut fra hovedsoverom til hage / jacuzzi.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Enebolig fra 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		36		36	
Kjeller		35		35	
SUM		**71**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Dobbelgarasje	
Kjeller		Bod	

Kommentar
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Milos Stevanovic	Kunde
	Sasa Nedeljkovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	3128		0	1294.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Setra vei 22 B

Hjemmelshaver
Sm Investment AS

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen beliggende i Holmenkollen. Etablert boligstrøk med villabebyggelse.
Gode solforhold hele dagen. Kort vei til skoler og barnehager.
Gode offentlig kommunikasjon i området med buss og t-bane. Store omkringliggende rekreasjonsarealer med Nordmarka i umiddelbar nærhet. Rikelig med tur- og sykkelstier i området.
Nærbutikk på Besserud.

Adkomstvei
Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Skrånende sydvendt tomt. Tomten opparbeidet med plen, beplantning og busker. Støttemurer i plasstøpt betong. Gjerde mot naboeiendommer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 370 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Antar fullverdiforsikret. Polise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Setra vei 22 B, 0786 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3128
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JX9379

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Setra vei 22B

Postnummer: 6786 Sted: OSLO

Gr.nr.: 33 B.nr.: 3128 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger: SM INVESTMENT AS

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK FROGNER

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 15/10 2019

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: DNB NOR Polisenummer: –

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr: 14-0203/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Huset er nybygd med ferdig attest 9/4-25

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar: Hy våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Huset er nybygd.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Alt elektrisk er helt nytt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
2 stk

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Helt nytt.

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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
pumpekum pumper vann til offentlig avløp i Setra vei

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Huset er nytt å bygget med radon sperre!

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

ferdig attest gitt 9/4-25

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

utgår

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar: utgår

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

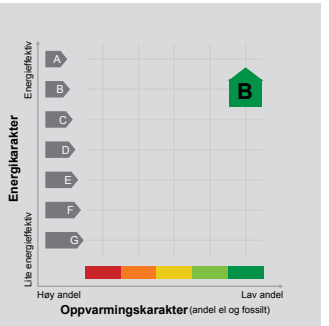
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: OSLO 7/5-25

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver HEDELJKOVIC SKARA	Blokkbokstaver

ENERGIATTEST

Adresse	Setra vei 22B
Postnummer	0786
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	3128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300837602
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128537
Dato	30.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUTIC ARKITEKTER
Parkveien 79
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.04.2025
	202001464 - 80 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	SETRA VEI 22B	Eiendom:	33/3128/0/0
Tiltakshaver:	SM INVESTMENT AS	Søker:	MUTIC ARKITEKTER
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Setra vei 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig, mottatt 21.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001464			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Overvannsplan			6/18
Fasade vest	E7	17.01.2020	6/22
Fasade øst	E6	17.01.2020	6/23
Situasjonplan_revA	A-15-0001	21.09.2020	29/10
Utomhusplan_rev A	D2	21.09.2020	29/11
Plan underetasje_rev A	E1	12.10.2020	29/12
Plan hovedetasje_rev A	E2	12.10.2020	29/13
Snitt AA_rev A	E3	12.10.2020	29/14
Fasade sør_rev A	E5	12.10.2020	29/16
Fasade nord			71/4

Andre forhold

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

Vann- og avløpsetatens kvittering for å ha mottatt sluttdokumentasjon foreligger. Den er datert og mottatt oss 06.02.2025.

Klagefristen er tre uker

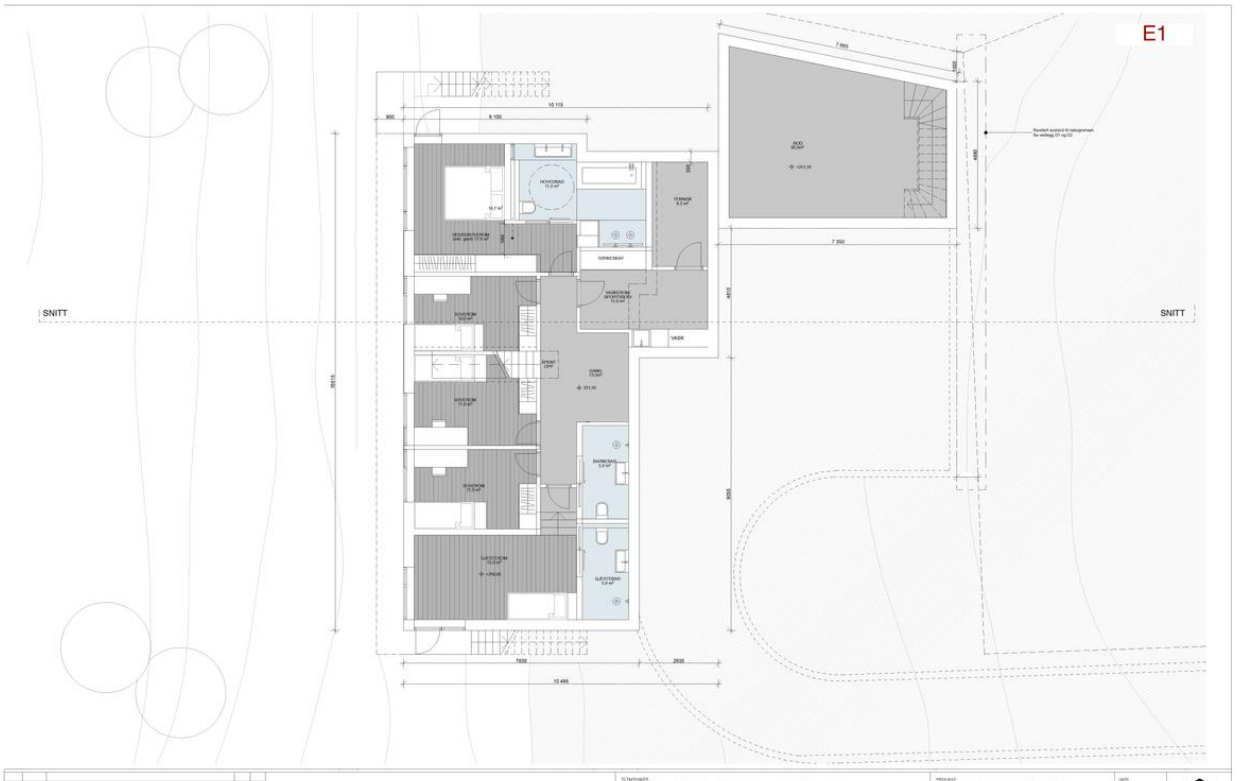
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

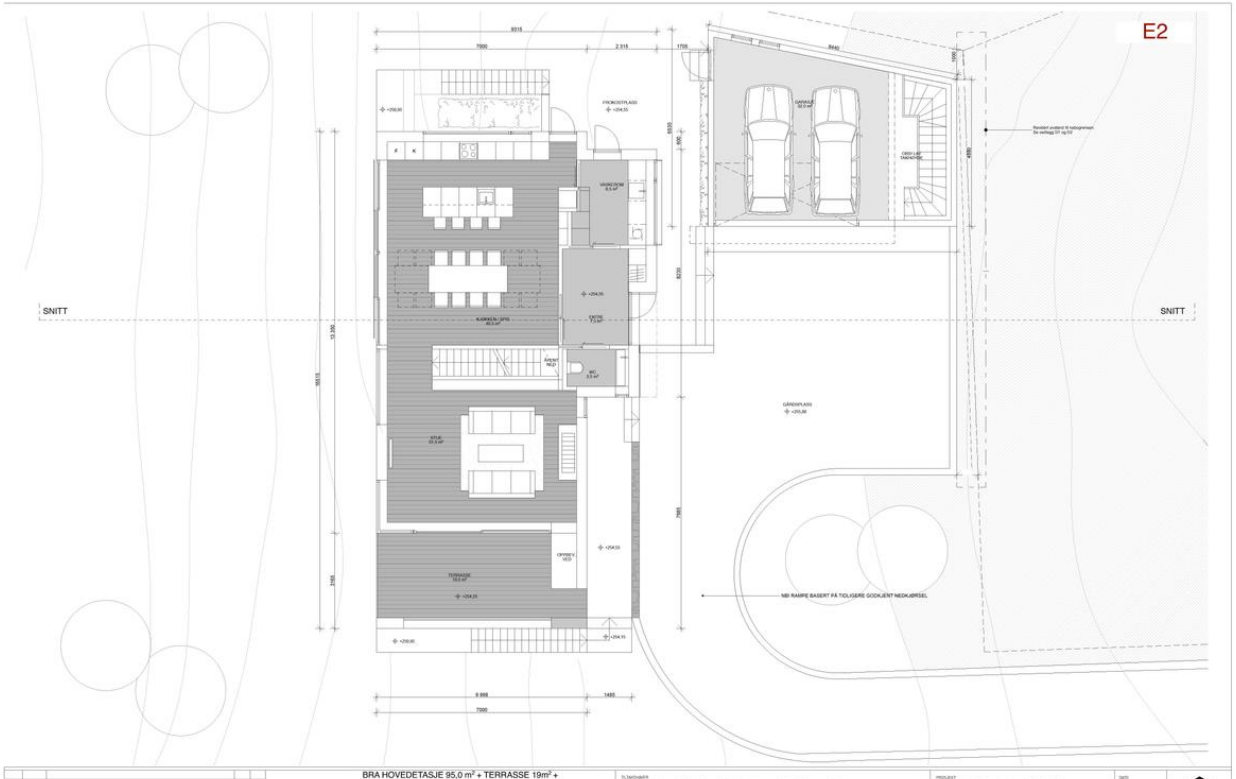
enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
SM INVESTMENT AS, Drammensveien 70, 0271 OSLO



A	10.10.2020	Tilleggsdokumentasjon						
	17.01.2020	Søknadsnivå						
INDEX	DATO	BESKRIVELSE						

TILTAKSHAVER: SM Investment AS v/Sasa Nedeljkovic og Milos Stevanovic		PROSJEKT: Setravei 22B. gnr/bnr - 33/3128			DATO: 17.01.2020		
ENTREPRENØR: -	FASE: 1-trinnssøknad	TEGNING: E1 - PLAN UNDERETASJE			MÅL I A3: 1:100	ARK: A3	LOGG
		PROSJ.NR: 201224	TEGN.NR: E1	INDEKS: A	TEGNET: HHP	KONTROLL: JB	LOGG ARKITEKTER AS WWW.LOGG.NO



BRA HOVEDETASJE 95,0 m² + TERRASSE 19m² + GARASJE 32,0m² =146m²

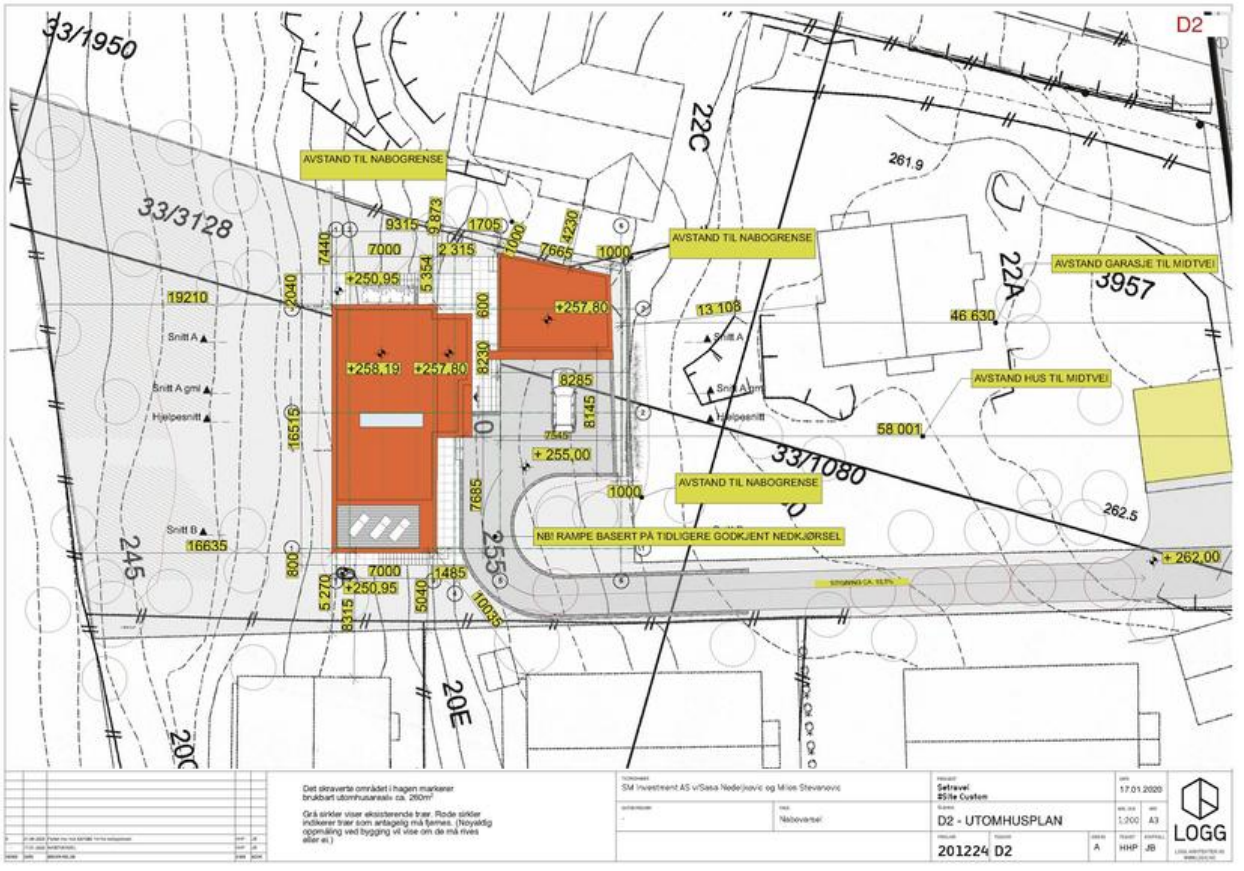
TOTAL BRA= HOVEDPLAN OG UNDERETASJE= 146m²+166,5m²=312,5m²

BYA GARASJE 36,7 m²
BYA BOLIG 117,8 m²
SUM BYA 154,5 m²

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	GODK
A	10.10.2020	Tilleggsdokumentasjon	HHP	JB
	17.01.2020	Søknadsmodell	HHP	JB

TILTAKSHAVER: SM Investment AS v/Sasa Nedeljkovic og Milos Stevanovic
ENTREPRENØR: -
FASE: 1-trinnssøknad
PROSJEKT: Setravei 22B. gnr/bnr - 33/3128
TEGNING: E1 - PLAN HOVEDETASJE
PROSJ.NR: 201224
TEGN.NR: E2
DATO: 25.06.2020
MÅL I A3: 1:100
A3
REVISJON: A
TEGNET: HHP
KONTROLL: JB

LOGG
LOGG ARKITEKTER AS
WWW.LOGG.NO


D2
33/1950
33/3128
AVSTAND TIL NABOGRENSE
AVSTAND TIL NABOGRENSE
AVSTAND GARASJE TIL MIDTVEI
AVSTAND HUS TIL MIDTVEI
AVSTAND TIL NABOGRENSE
NB! RAMPE BASERT PÅ TIDLIGERE GODKJENT NEDKJØRSEL
33/1080
22C
22A
20E
245
255
261.9
262.5
3957
46 630
58 001
13 108
19210
16635
16516
+250,95
+257,80
+258,19
+257,80
+255,00
+250,95
+ 262,00
Snitt A
Snitt A gml
Hjelpesnitt
Snitt B
9315
9 873
1705
4230
7440
7000
2 315
1000
7665
1000
5 354
600
8230
8285
8145
7545
7685
2040
800
7000
1485
5 270
8315
5040
10035
Det skraverte området i hagen markerer brukbart utomhusareal≈ ca. 260m²
Grå sirkler viser eksisterende trær. Røde sirkler indikerer trær som antagelig må fjernes. (Nøyaktig oppmåling ved bygging vil vise om de må rives eller ei.)
SM Investment AS v/Sasa Nedeljkovic og Milos Stevanovic
Nabovarsel
Setravel
Site Custom
17.01.2020
D2 - UTOMHUSPLAN
1:200
A3
201224 D2
A
HHP
JB
LOGG

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0203/25
Vår referanse: 3707636/26009217
Bestilling: C3 2025-03-21 (6) 130

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
229158	200	20.3.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	3128	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Sonja E Henske Flatebø	Doknr: 229158 Tinglyst: 20.03.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Setra vei 22 C	
Postnummer: 0786 | Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 090149[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lilian Katrine Henske	280353[redacted]
Sonja E Henske Flatebø	090149[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	33	3128		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	33	1950		
0301	Oslo	33	1080		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
190312	Sonja E Henske Flatebø Lilian Katrine Henske

Rett kopi bekreftes
UDH

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Se vedlegg 1.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 190312	Sonja E Henske Flatebø Lilian Katrine Henske

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Gnr33 bnr3128 kan kun bebygges med enebolig. Mønehøyde på bolig må ikke overstige kotehøyde 258,2 og på garasje/carport ikke overstige kotehøyde 257,8 slik inntegnet i byggesak og beskrevet i rammetillatelse gitt 01.10.10. Hvis boligen flyttes mot øst nærmere grensen til 33/1080 må kotehøyde på møne ikke overstige planlagt kotehøyde på topp garasje: 257,8.
På carport/garasjetak må det ikke oppføres gjerder, sittegrupper, beplantning eller andre ting som stenger for fjordutsikten til 33/1950. (Vedlegg 2).

Gnr 33 bnr 1950 har rett til felling av trær på gnr 33 bnr 3128 som skygger for sol og/eller tar utsikt eller er fare for eiendommen ved trefall.

Gnr 33 bnr 1950 skal ha rett til biloppstillingsplass i sydøstlige hjørne av 33/3128 mot Setra vei tilsvarende avmerking på vedlagte kart/skisse(Vedlegg 3)

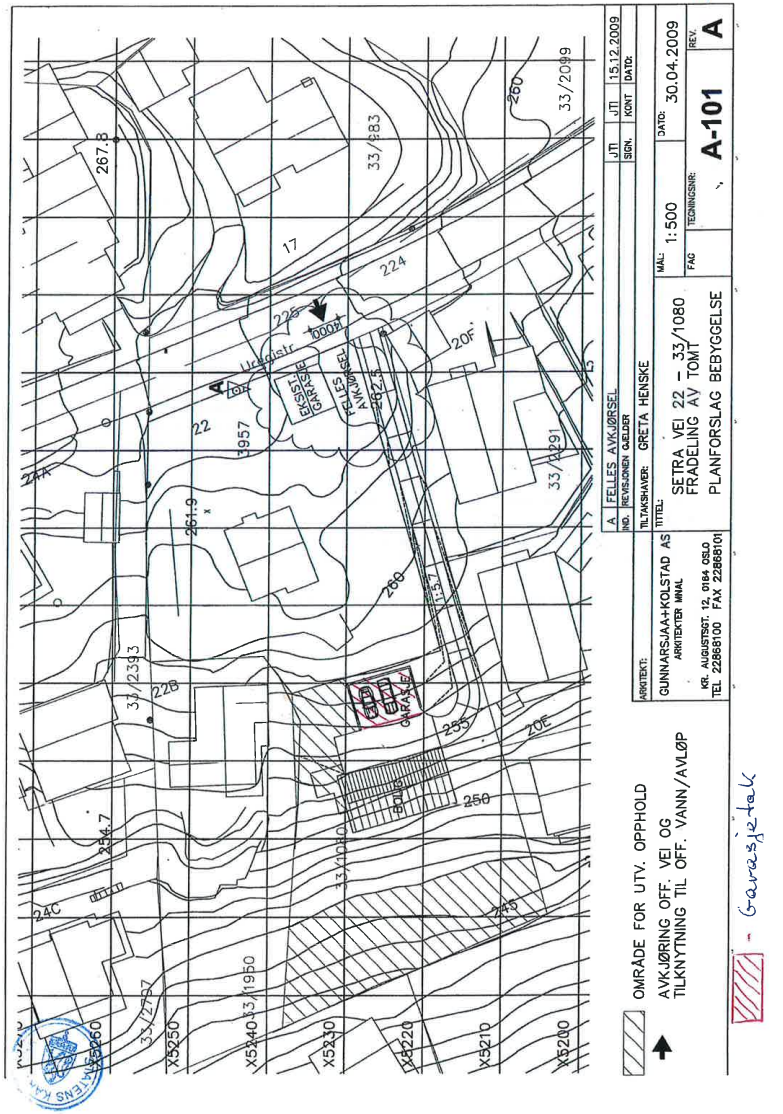
Gnr 33 bnr 1950 har en garasje oppført på gnr 33 bnr 1080 og har rett til adkomst og snuareal til denne også over gnr 33 bnr 3128 slik avmerket på vedlagte kart/skisse (vedlegg 3). Det er søkt Plan og bygningsetaten om fradeling av areal der garasjen er oppført tilsvarende fotavtrykk av garasjen, og ved delingsgodkjennelse skal det nye bruksnummer (garasjeteig) ha samme rett til adkomst og snuareal eventuelt slik Plan- og bygningsetaten vil bestemme i forbindelse med delingssak.

Gnr 33 bnr 3128 forplikter seg til å samtykke i oppføring av eventuell garasje/ carport for bnr 1080 slik vist på skisse (vedlegg 3).
Gnr 33 bnr 1080 skal ha rett til adkomst og snuareal på gnr 33 bnr 3128 tilnærmet slik angitt på vedlagte kart/skisse (vedlegg 3) eller slik Plan – og bygningsetaten måtte godkjenne.

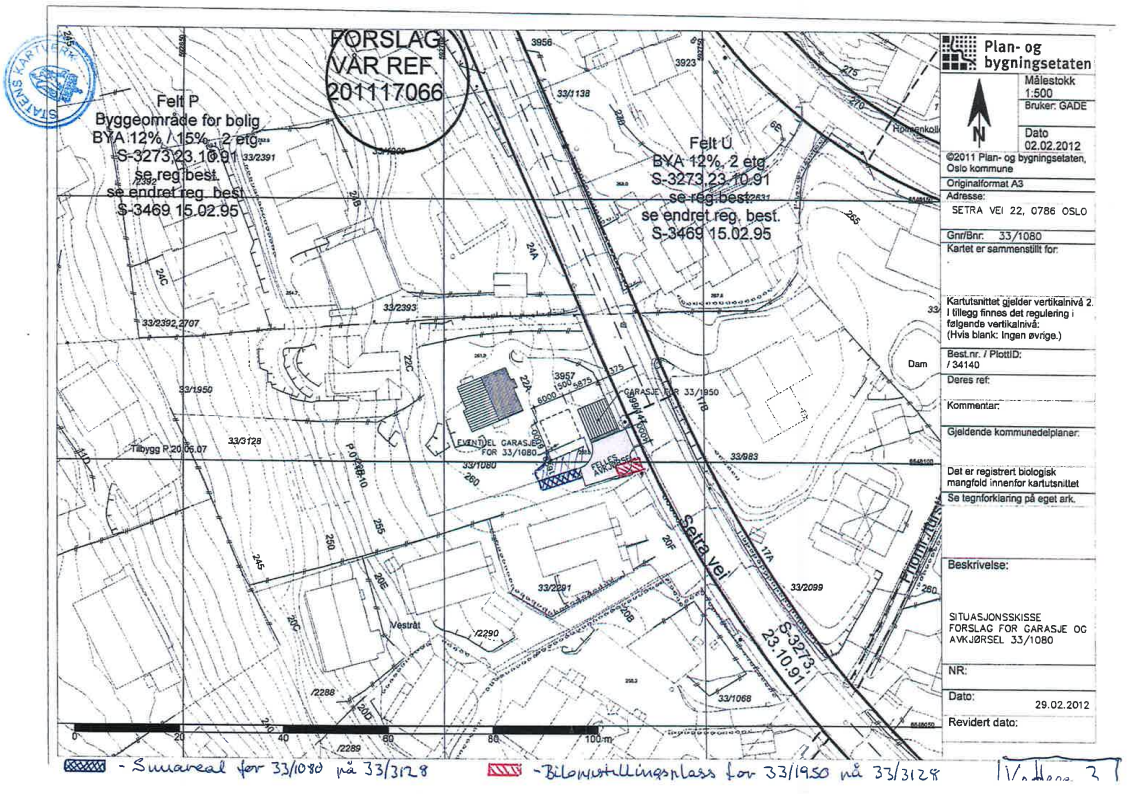
Ansvar for vedlikehold og snøbrøyting av adkomstarealet og snuarealet deles likt mellom brukerne gnr 33 bnr 3128 .-1950 – 1080.

Vedlegg 1.

Vedlegg 2.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/229158/200
Uthentet 2025-03-21 13:02
Side 5 av 5



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0203/25
Vår referanse: 3707638/26009227
Bestilling: C3 2025-03-21 (6) 125

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1037061	200	12.12.2011	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1080	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Sign: 7/12-2011

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1037061 Tinglyst: 12.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201013551-6-2

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FOLGENDE GNR/BNR: 33/1080, 3128.

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 33 bnr. 3128 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Setra vei over gnr. 33 bnr. 1080 som vist med blå farge på kart.

2. SNUMULIGHET:
Gnr. 33 bnr. 1080 skal ha bruksrett til snumulighet på gnr. 33 bnr. 3128 som vist med grønn farge på kart.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	1080, 3128

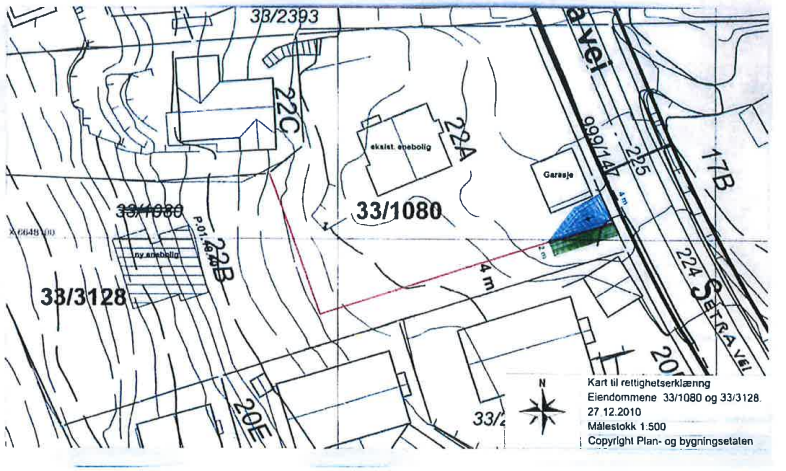
18/10-11 Gitte Henriksen 280353 [redacted]

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. 18/10-11 Sonja E. Henriksen Flatebø 090149 [redacted]

Underskrifter: 10.03.11 [redacted]

For eiendommene 33/1080, 3128: Oslo 10-1-11 Greta Henriksen

Sted Dato Greta H. Berge Hjemmelshaver Fødselsnr. 11 siffer



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen
SETRA VEI 22B

Dato: 20.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508103
8389611

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3128

Vi viser til bestilling av 20250320 for SETRA VEI 22B.

GNR. 33 BNR. 3128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.12.2011.

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

1294.6 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

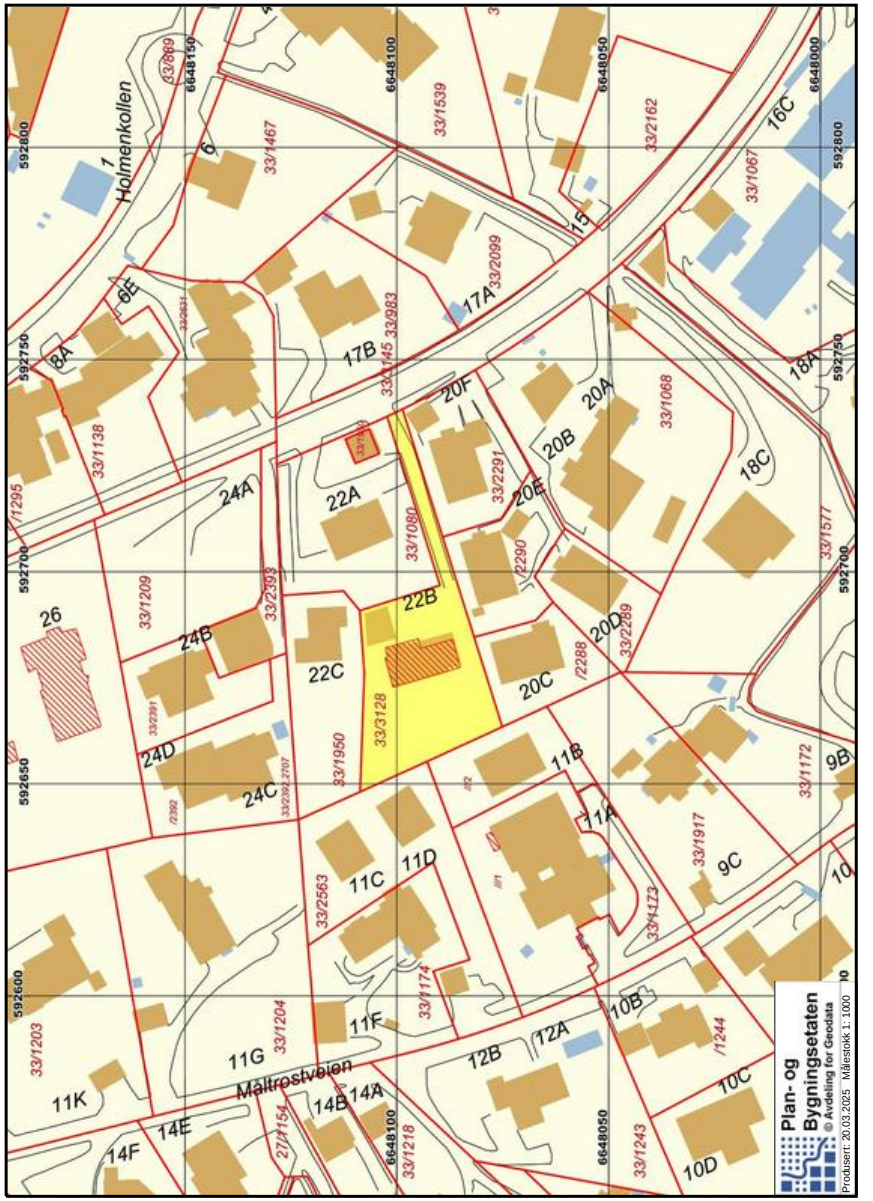
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

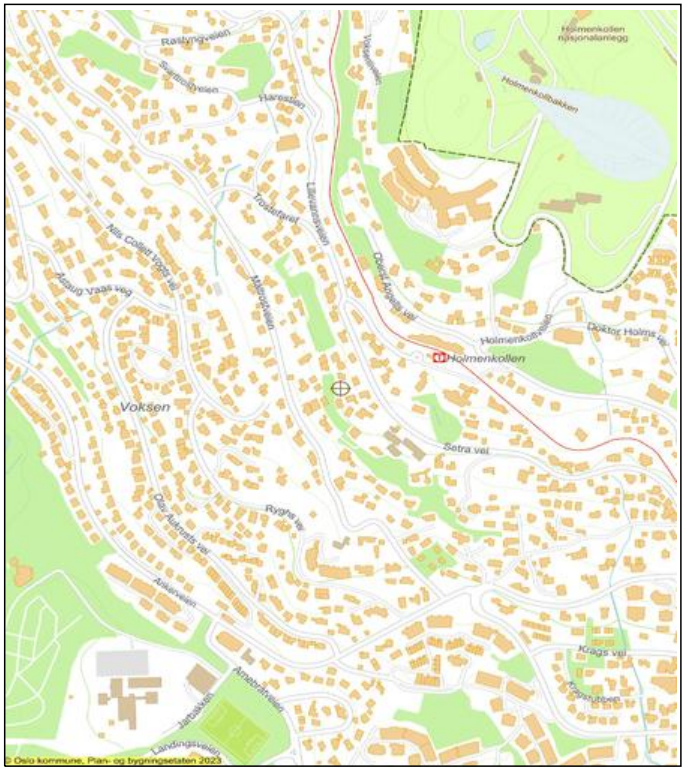
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

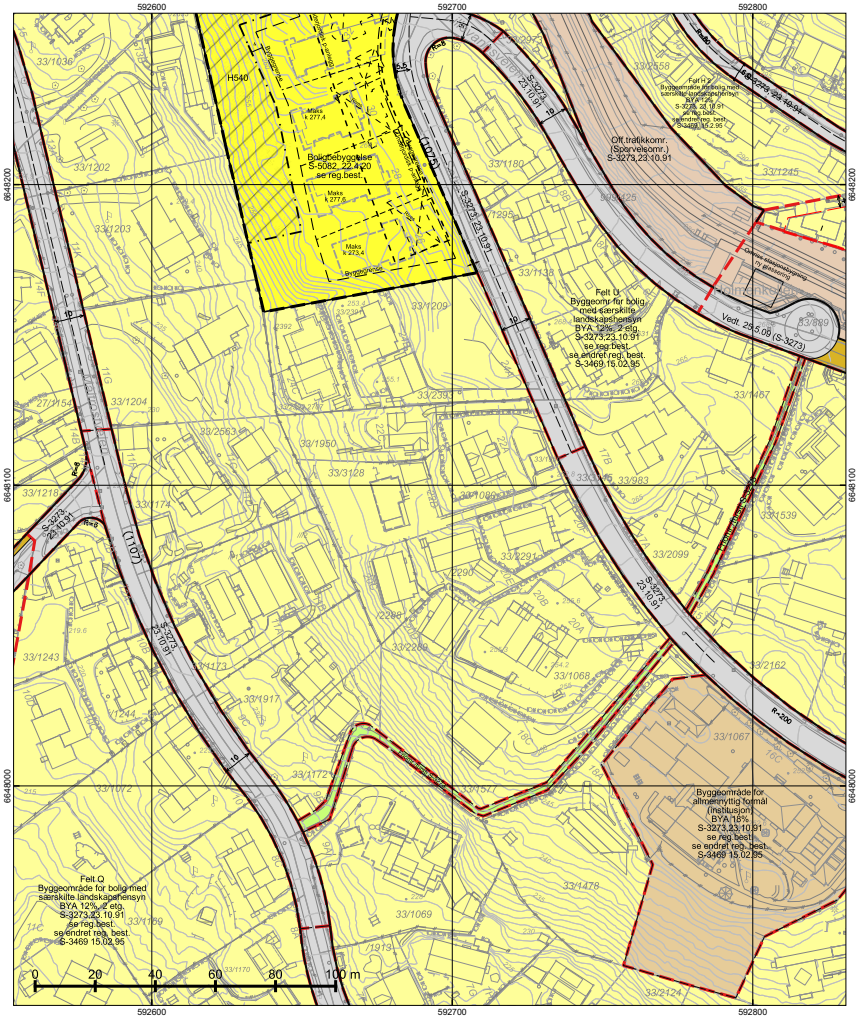
Adr.: Setra vei 22 B
Gnr bnr : 33 / 3128

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 20.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

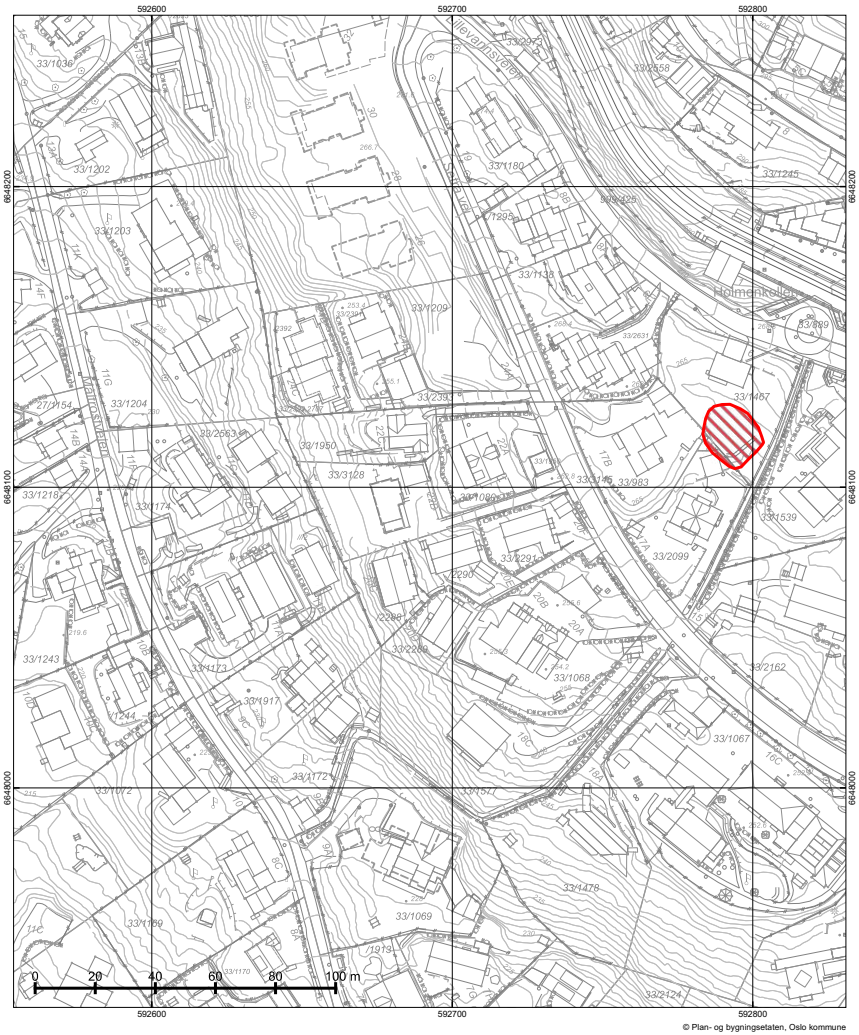
PlottID/Best.nr: 140015/ 86508103
Deres ref.: 41553/ KF@MSNOP
Adresse: SETRA VEI 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/3128

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)

- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel



Oslo

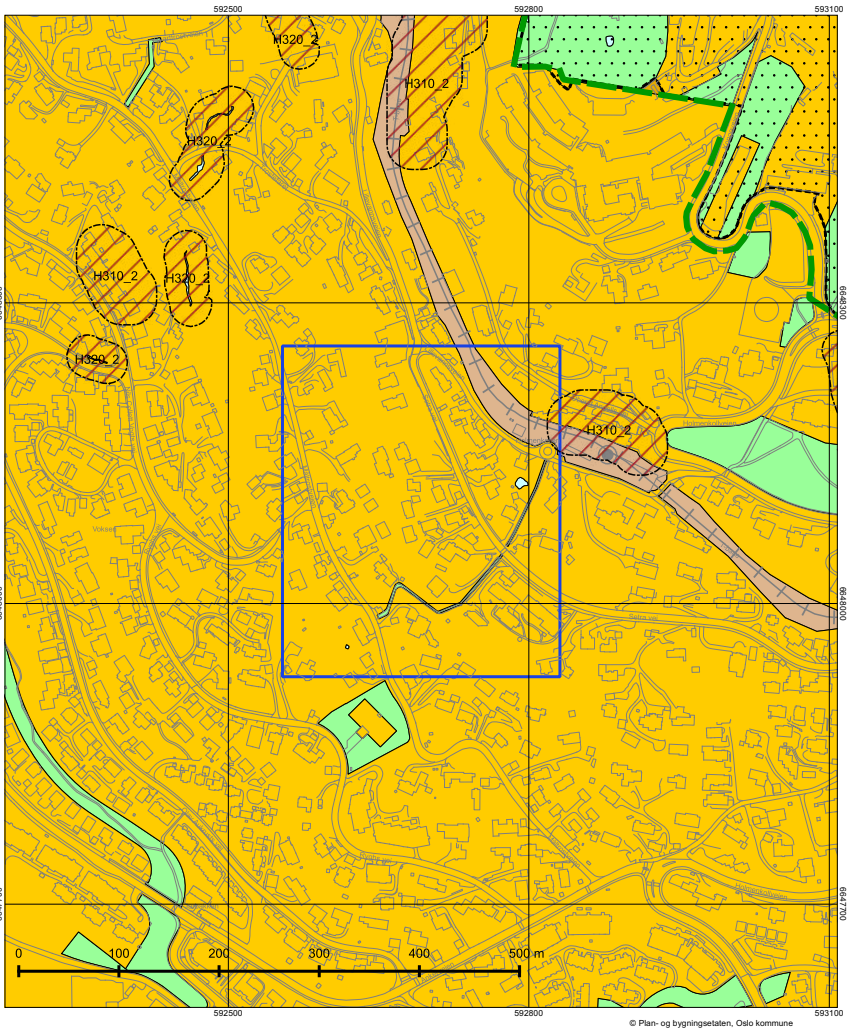
Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140015/ 86508103
Deres ref.: 41553/ KF@MSNOP
Adresse: SETRA VEI 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/3128

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



Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140015/86508103
Deres ref.: 41553/ KF@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

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast 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: 14-0203/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Setra vei 22B 0786 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 3128 (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