

Sponstugrenda 6



Velkommen til

Sponstugrenda 6



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Øvre Prinsdal

Flott, innholdsrik familiebolig over tre plan - Frodig, pent opparbeidet hage - Tomt på 1 335 m² - Hybel -Rett ved marka

Prisantydning	9 750 000,-
Omkostninger	245 100,-
Totalpris	9 995 100,-
BRA-i	288 kvm
Totalt BRA	291 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1996

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







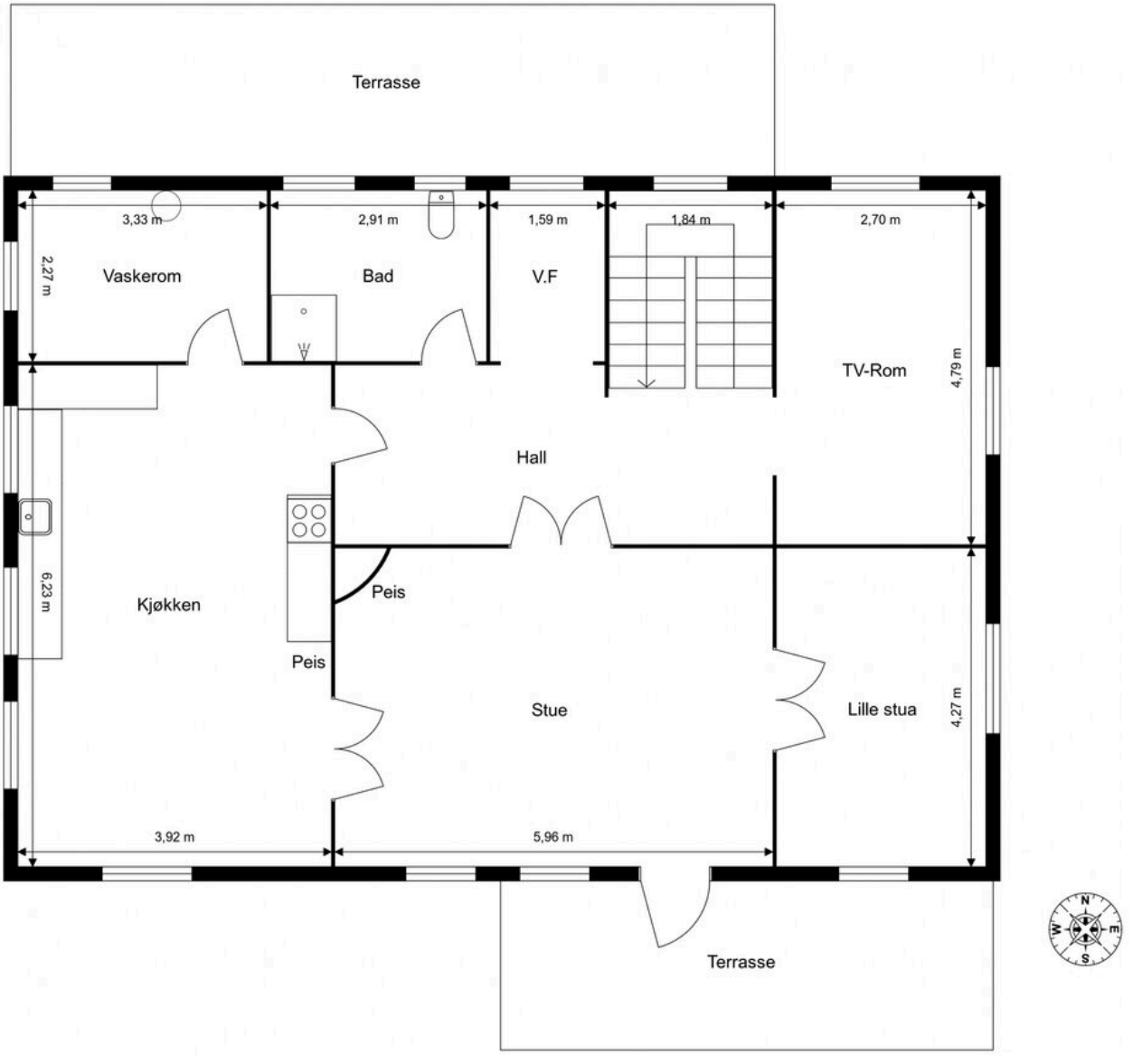
Kort fortalt

- Innholdsrik, meget tiltalende og familievennlig enebolig over tre plan med hybel, solrike uteplasser og stor hage.

- Her bor man i et veletablert og barnevennlige området på Øvre Prinsdal med kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, butikker, idrettsfasiliteter og flotte tur- og rekreasjonsområder.

- - Frodig, solrik hage med plen, hekk og beplanting
- - Stor terrasse og balkong
- - Kakkelovn i stue og vedovn på kjøkken
- - Innbydende og pent spisekjøkken
- - Klassisk løsning med kjøkken og stuer på rad
- - Nydelige, doble fløydører
- - Fire soverom på samme plan
- - Eget vaskerom
- - Hybel med to soverom, kjøkken, stue og bad
- - Eiet tomt på 1 335 m^2
- - Flere biloppstillingsplasser på tomten
- - Tilbaketrukket og rolig beliggenhet med marka som nærmeste nabo

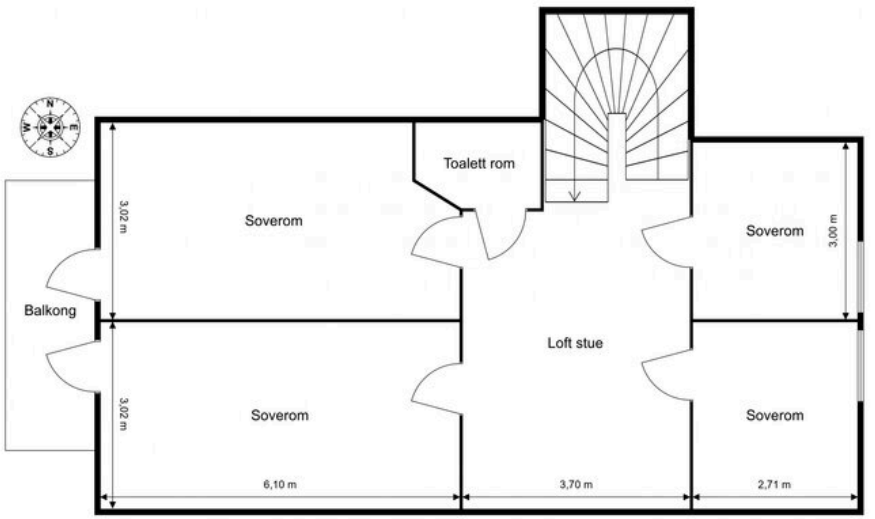
Sponstugrenda 6
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

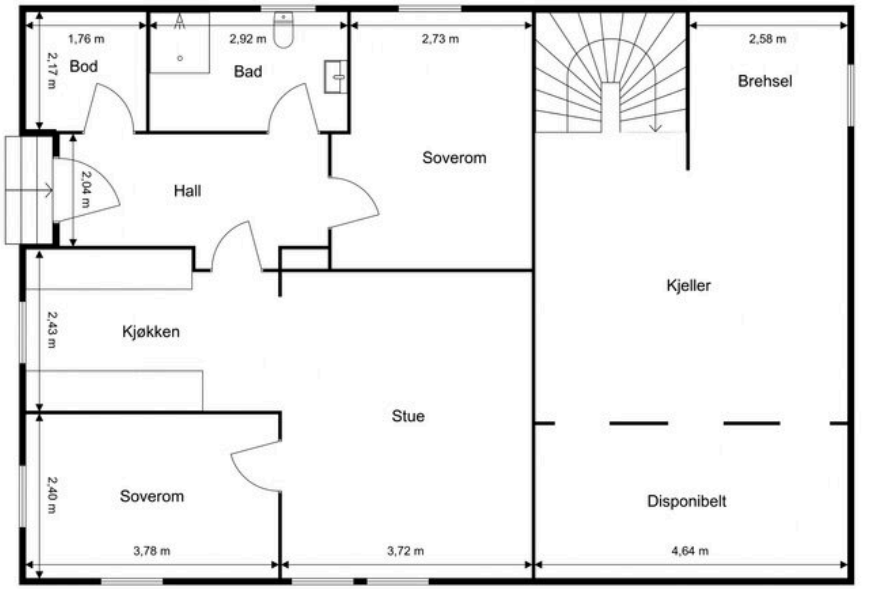
Sponstugrenda 6
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Sponstugrenda 6
U. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


























PERFRONTH























Informasjon

Sponstugrenda 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0034/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Sponstugrenda 6, 1263 OSLO
Gnr 188, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bente Overholt

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 014 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1996

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 288 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 291 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 110 kvm.
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Redskapsbod
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 39 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.

Innhold

Underetasje: Entre, teknisk rom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
1. etasje: Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stuer på rad og tv-stue/soverom.
2. etasje: Forstue, fire soverom og toalett.

Standard

- 1. etasje: Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, lillestue og tv-stue -

Entré:
Du ankommer boligen via et hyggelig, pent opparbeidet inngangsparti. I boligen møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. Gangen er romslig, og det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko med plass knagger og skohylle. Gangen har praktiske gulvfliser. Fra gangen er det trappeløp som tar det enkelt til 2. etasje.

Kjøkken:
Nydelig og meget innbydende spisekjøkken av god størrelse. Lys, klassisk kjøkkeninnredning fra Ullersmo landsfengsel med malte, heltre fronter og heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og integrert platetopp. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er godt med lagringsplass i benkeskap, vegghengte hyller og skap med glassfronter. Den moderne peisen sikrer vedvarende, behagelig varme. På kjøkkenet er det god plass til stort spisebord.

Boligen har en klassisk planløsning med kjøkken og stuer på rad. Rommene er skilt med nydelige, doble fløydører med glassfelt.

To stuer:
Boligen har en herlig løsning med to stuer på rad som er skilt med doble fløydører. Det ene rommet er i dag innredet og brukt som gjesterom. Planløsningen i stuen er svært god og innredes enkelt etter eget ønske. Store vindusflater med lysinnslipp fra flere himmelretninger og pene, lyse overflater som gir en luftig og svært god romfølelse. I rommet er det en flott kakkelovn som bidrar til behagelig, vedvarende varme og sikrer hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det er utgang til hagen og terrassen fra stuen. Terrassen utenfor er sydvendt på ca. 19 kvm.

Tv-stue:
Det ene rommet i 1. etasje er i dag innredet og brukt som tv-stue. Her er det i dag innredet med sofa og tv-møblement. Rommet innredes enkelt etter ønske og behov.

Bad:
Bad med flislagte overflater, gulvvarme og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servant og wc.

Vaskerom:
Overflater med flislagt gulv med varme, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

- 2. etasje: Fire soverom, loftstue og toalett -

Fire soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med fire soverom og toalett på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via åpen gang. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap. To av soverommene har utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 kvm.

Toalett:
Rommet har overflater med belegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Utstyrt med veggmontert toalett og servant. Reflektorovn.

Loftstue:
Herlig, ekstra stue som har mange innredningsalternativer. Her er det kun kreativiteten som setter begrensninger. Rommet passer utmerket som tv-stue, hobbyrom, bibliotek eller kontor. Stuen er i dag innredet med skrivepult og diverse oppbevaringsløsninger med skap og skjenk.

- Hybel -

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er plass til spisebord.

Stue:
I stuen er det plass sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-benk.

Bad:
Fliser på gulv med varme, fliser på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servant.

To soverom:
Begge soverommene har god plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Parkering

Det er flere biloppstillingsplasser på tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås Elektro Strømmen Keramiske Håndverk Oslo-Akershus Rørleggerbedrift

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås Elektro - 2018 og 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

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

Eventuell kommentar: Det er strømsøyle montert på eiendommens parkeringsplass - 2 stk jordet stikkontakter

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kakkelovn i stue - siste vedlikehold ble gjort i 2023. Jeg ringer Kakkelovnsmakeriet idag - de er konkurs. Men oppnår kontakt med en servicemedarbeider der som utførte service i min bolig i 2023. Han kan kontaktes, og er nå knyttet til et nytt firma -Pipekompaniet. Han heter Kamil Macura - telf. 67104800. Installasjon av ny peisovn - kjøkken - fra Henriksen Peisforum Asker. Usikker på korrekt årstall - mellom 2016 - 17. Ringt dem - de har lagt om til nytt datasystem, og får ikke opp årstallet, men kan bekrefte kundeoppdraget som beskrevet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er noen sprekker i fliser på vaskerommet, samt en glippe i hjørnet overgang gulv / vegg.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Jeg har prøvd å kontakte Oslo kommune / Tilsyn og feiing x flere. Ikke kommet igjennom på telefon ; 23469770. Dette for å sjekke ang. årstall da vi fikk pipebrann. Mener at det var i januar 2010. Det sivet noe røyk ut av røykrør fra kakkelovn og inn i pipa. Brannvesen ble kontaktet umiddelbart, og kom fort til stedet. Fikk påvist partikler inne i selve pipestokken. Ingen stor brann. Men varmt, og det skal ha dannet seg noe sprekker i pipepussen. Feier kom til boligen den 14.03.10 ? Ville tillate fyring så lenge det var tilsyn fra oss. Men da feieren forstod at det er en teglpipe, ble alle restriksjoner løst opp. Og det var bare å fyre videre. Det ble besluttet å frese pipa innvendig for sot og avleiringer påfølgende sommer. Om det ble gjort er jeg usikker på. Som nevnt har jeg kontaktet etaten for å få det bekreftet. Alle ordinære vedlikehold av feier har siden blitt gjennomført uten anmerkninger. Ingen problemer av noe slag i bruken av ildsteder siden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Mulig en setningsskade på vaskerommet ? Tenker da på den glippen mellom gulv / vegg som nevnt foran.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Utleiedelen har vært en integrert del av boligen i hele prosessen.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

- Enebolig over 3 etasjer.
- Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner.
- Yttervegger av bindingsverk.
- Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.
- Etasjeskille av trekonstruksjoner.
- Synlig drenering fra byggeår
- Terrasse på ca. 19 m^2 med adkomst fra stue. Sydvendt.
- Balkong på ca. 5 m^2 med adkomst fra soverom. Bygget i 2002.
- Svalgang på ca 20 m^2. Nordvendt.
- Vinduer i trerammer med 2+1 lags glass fra byggeår.
- Kneloft på 2 sider av loftet.
- Kakkelovn i stue og vedovn på kjøkken

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, 94 cm, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

- Vinduer og dører:

Noen løse dørhåndak.

Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

- Renner og nedløp:

Takrenner har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

- Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Ildsted/Skorstein:

Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp.
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

- Kjøkken: Utleiedel:

Det registreres fukt/skader rundt benkeplate ved vask.

- Trapp:

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

- Avløpsrør:

Det registreres sen avrenning i vask på vaskerom. - Dette er utbedret av selger.

- Vannledninger:

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

- Elektrisk:

Boligen har et eldre el-anlegg, og feil kan ikke utelukkes.

- Varmtvannsbereder:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Våtrom: Utleiedel:
Oppsummering av overflater:
Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Baderomsinnredning er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

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

- Våtrom: 1. etasje:
Oppsummering av overflater
Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Fugemassen ved gjennomføringer ved dusjen har sprukket opp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

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

- Våtrom: Vaskerom:
Oppsummering av overflater
Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det er setning skader i et hjørne av rommet, Sprekk mellom gulvflis og vegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utslagsvasker.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen

tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Toalettrom:
TG3: Rommet har kun åpningsbart vindu, ingen avtrekk. Tilluft ved dør.
- Det er ventil i Velux-vinduet informerer selger om.
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.
- Selger har fått montert aqua stop i sisterne siden tasktmann var på befaring.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vitrineskap på kjøkkken 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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Kakkelovn i stue
- Vedovn på kjøkken
- Panelovner

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 38 886,-pr. 2024

Eiendomsskatt: 4 939,-
Feie-og tilsynsgebyr; 486,-
Renovasjonsgebyr: 10 254,-
Vann-og avløpsgebyr: 28 145,-
Totale avgifter: 43 824,89

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai

3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Strøm
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt

Kr 4 939,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 429 200,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 716 799,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 16878246

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 335 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger fint plassert i et rolig og barnevennlig område på toppen av Øvre Prinsdal i Oslo med marka som nærmeste nabo. Det er kort og trygg skolevei, umiddelbar nærhet til barnehager og med begrenset trafikk. Det er også umiddelbar nærhet til marka, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Hauketo har et nærsenter med matvarebutikker, Peppes Pizza, gatekjøkken, Aktifys, Fresh Fitness treningssenter mm.

Kun noen få minutter unna boligen ligger Prinsdal Idrettspark med bl.a. kunstgressbaner, Prinsdal tennisklubb, Prinsdalshallen, Tuftepark, lysløype mm.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, KIWI eller Extra.

Det ligger også flere kjøpesentre i nærheten, som Sæter torg og Lambertseter

senter. I tillegg er det ca. 8 minutters kjøring til Kolbotn sentrum. Her finnes kjøpesenteret Kolbotn Torg med ca. 60 butikker og en rekke servicefunksjoner. Her finner man kaféer og restauranter og ikke minst kulturhuset Kolben, som arrangerer konserter og teateroppsetninger. Det tilbys også, bibliotek, kulturskole samt selskapslokaler.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste busstasjon er Prinsdal ca.11 minutters gange med busslinjer 81 og 87, med mulighet for overgang til tog og flere busslinjer. Nærmeste togstasjon er Hauketo stasjon, ca. 20 minutters gange. Lokaltoget tar ca. 10 minutter til Oslo S, innsatstoget tar ca. 8 minutter.

Den korte avstanden til Oslofjorden/Bunnefjorden med flere populære badeplasser som Hvervenbukta, Fiskevollbukta, Bestemorstranda, Katten og Ingierstrand gjør at mange legger søndagsturen dit. For den treningsglade ligger Fresh Fitness treningssenter på Hauketo nærsenter. Det er få minutters kjøring til slalåmbakken på Sloreåsen, Mortensrud og Kolbotn. På Holmlia er det bl.a. svømmehall. Det er lysløype rett i nærheten av boligen. Stall Prinsdal ligger rett ved huset, et hestesenter med stor aktivitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.11.1996. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Sponstugrenda 6 - Enebolig med hybelleilighet - Sluttnotat/henleggelse - 2015

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og

bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

13.03.1979 - Dokumentnr: 7717 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:188 Bnr:1

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endringen gjelder følgende:
- Det er fjernet to byggemeldte boder i underetasjen. Arealet er i dag en del av kjellerstuen. Endringen fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.
- I 2. etasje er det byggemeldt et rom som "sy- og lintøy-rom". Rommet er i dag brukt som soverom. Endringen fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.
- I 2. etasje er det fjernet en bod. Arealet er i dag separat toalett. Endringen fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.
- Det er byggemeldt et bad i 2. etasje. Her er det i dag soverom.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 125,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 400,-

Samlet skal selger betale kr. 165 115,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Sponstugrenda 6

Sponstugrenda 6

Nabolaget Øvre Prinsdal - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.)	430 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	307 elever, 20 klasser	24 min 🚶 1.6 km
Seterbråten skole (1-7 kl.)	343 elever, 18 klasser	25 min 🚶 2 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	321 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	345 elever, 29 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	8 min 🚗 4.8 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	13 min 🚗 6.8 km

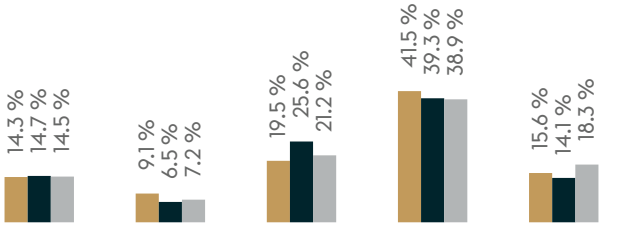
Offentlig transport

Prinsdalsbakken	Linje 81, 81N, 87	9 min 🚶 0.6 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	25 min 🚶 1.9 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min 🚗 3 km
Mortensrud	Linje 2, 3	9 min 🚗 4.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 10.8 km

Barnehager

Prinsdalsbråten barnehage (0-5...	52 barn	6 min 🚶 0.4 km
Lerdal barnehage (1-5 år)	65 barn	12 min 🚶 0.9 km
Lia barnehage (1-5 år)	61 barn	16 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Prinsdal	1 814	750
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

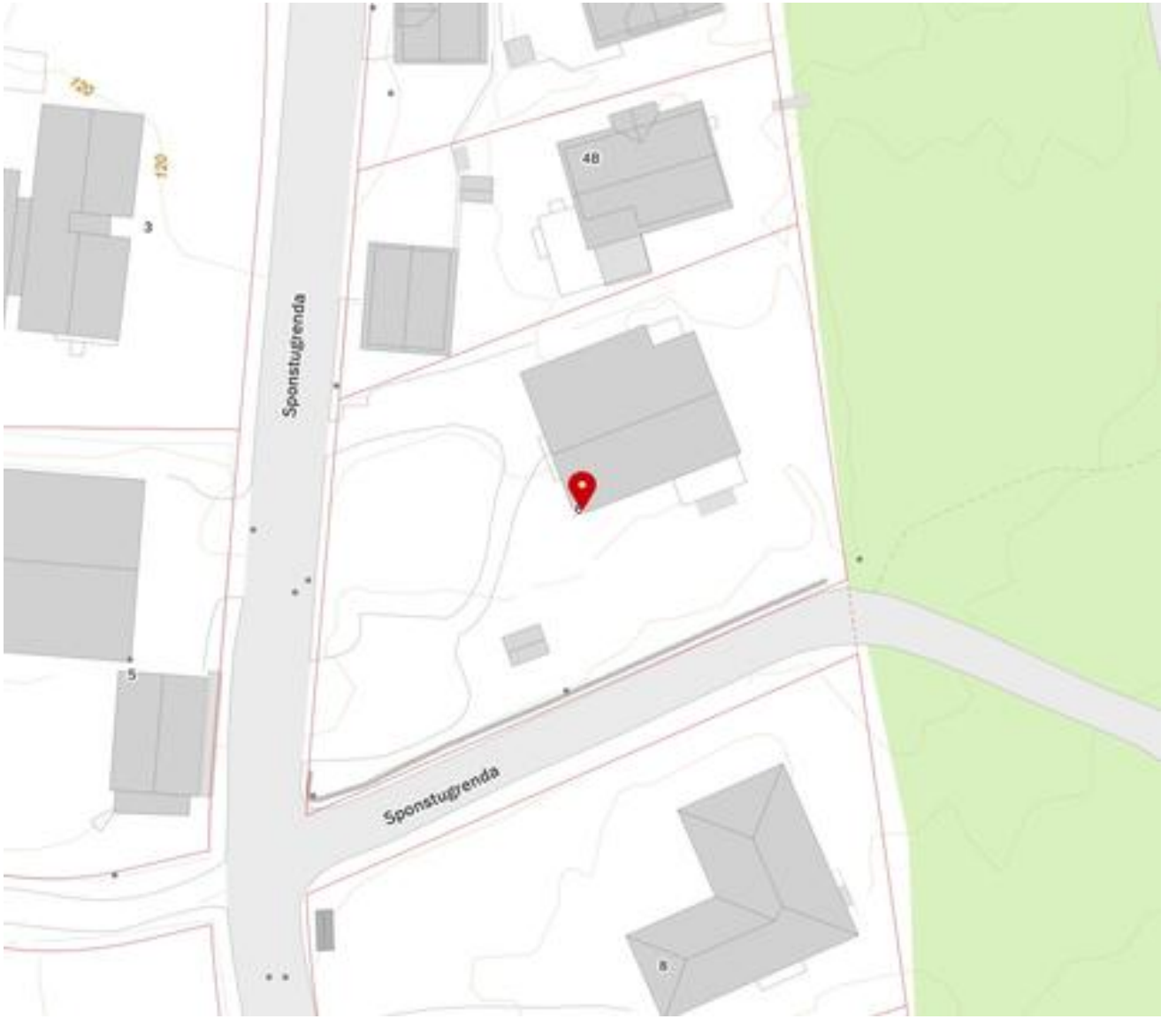
Sport

Prinsdal idrettsanlegg	6 min
Prinsdalshallen	6 min
Fresh Fitness Hauketo	25 min
Lia Trening	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Sponstugrenda 6
1263 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1996
BRA: 288 m^2
BRA-i: 288 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	22	1	1

Supertakst
GNR: 188 BNR: 42
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Sponstugrenda 6
1263 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27820

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

TG3: Rommet har kun åpningsbart vindu, ingen avtrekk. Tilluft ved dør.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak

TG2: Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

TG3: For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, 94 cm, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Noen løse dørhåndak.

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Løse håndtak bør festes bedre.

Justeringer/smøring anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Takrenner har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp.

TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge tilstanden, må ytterligere undersøkelser utføres og tiltak vurderes deretter.

Ildfast plate anbefales montert.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det registreres fukt/skader rundt benkeplate ved vask.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Trapp

Oppsummering

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

TG2: Det registreres sen avrenning i vask på vaskerom.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert på toalettrom.

Det er også åpen rørfordeling på vaskerom samt under trapp underetasje.

Stoppekran er plassert under trapp.

TG2: Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger 3 stk samsvarserklæringer fra Kjelsås Elektro på på utført arbeid.

TG2: Boligen har et eldre el-anlegg, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Utleiedel

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Baderomsinnredning er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse OK.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Fugemassen ved gjennomføringer ved dusjen har sprukket opp.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det er setning skader i et hjørne av rommet, Sprekk mellom gulvflis og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

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

Setningskadet ser ut som har kommet etter bygget var nyoppført og har satt seg nå. Dette er ikke uvanlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utslagsvasker.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Tilluft bør etableres.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Utleiedel

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bente Overholt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sponstugrenda 6, 1263 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **188** Bruksnr: **42** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1996**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over 3 etasjer.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

Kjeller
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servant.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

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

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

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

1. etasje
Kjøkken: Heltre furu på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Ullersmo landsfengsel med heltre fronter og heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Stue 1: Heltre furu på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

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

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

TV-stue: Heltre furu på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Lillestua: Heltre furu på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

2. etasje
Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Oljekamin. Utgang til balkong.

Toalett: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med veggmontert wc og servant.

Loftstue: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	288	288	0	0	39
Redskapsbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**291**	**288**	**3**	**0**	**39**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	110	110	0	0	0
1. etasje	112	112	0	0	39
Loft	66	66	0	0	0
Totalt m²	**288**	**288**	**0**	**0**	**39**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	112	66	46
Totalt m²	**112**	**66**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	110	69	41	Entre, tekninsk rom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	Boder/kjeller.
1. etasje	112	112	0	Entre, bad, vaskerom, kjøkken, stue, lillestua, tv stua.	
Loft	112	66	46	Forstue, 4 soverom, toalett.	
Totalt m²	**334**	**247**	**87**		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Synlig drenering fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Drenering er fra byggeår og har ikke passert halvparten av forventet levetid som er 60 år. Det er ingen tegn til funksjonssvikt eller fukt på grunnmur innvendig. Med bakrunn i dette gis det TG1 på drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av pukk/stein, Byggegrunn av fjell
Sprengsteinsfylling direkte på fjell, opplyst av dagens eier.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Lettklinkerbetong og Leca isolerblokk.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Hull er ikke foretatt da alle vegger er av mur. Det er søkt på overflater med fuktindiator, undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue. Sydvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2007, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, 94 cm, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2002.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen er tekket med papp.	

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Svalgang på ca 20 m². Nordvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2+1 lags glass fra byggeår. Entredør i malt utførelse. Innerdører i tre, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Noen løse dørhåndak. TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løse håndtak bør festes bedre. Justeringer/smøring anbefales.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kneloft på 2 sider av loftet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
TG2: Takrenner har passert mer enn halve den forventede brukstiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskiller ; mellom u.etg.og 1.et.- lettklinkerdekke og Leca byggeplank lagt på avrettet murkrone. Mellom 1.etg.og 2.etg. - trebjelkelag med undergulv av gulvsponplater og fuktbestandig gulvsponplater på visse felt, opplyst av dagens eier.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Underetasje:

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje:

Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 14 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 11 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Kakkelovn, Vedovn

Kakkelovn i stue og vedovn på kjøkken

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-2**

TG2: Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp.

TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge tilstanden, må ytterligere undersøkelser utføres og tiltak vurderes deretter.

Ildfast plate anbefales montert.

6.17 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

TG2: Det registreres fukt/skader rundt benkeplate ved vask.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkken fra byggeår, i usedvenlig god tilstand. Med bakgrunn i dette gis det TG1 på kjøkken.

Heltre furu på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Ullersmo landsfengsel med heltre fronter og heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til i underetasje:
Stue: 2.36 m.
Bad: 2.23 m.

Takhøyder er målt til i 1. etasje:
Stue: 2.45 m.
Bad: 2.46 m.

Takhøyder er målt til:
Soverom: Skråtak fra 2.39 m - 1.33 m.

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

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

TG3: Rommet har kun åpningsbart vindu, ingen avtrekk. Tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	**TG-3**

TG3: Rommet har kun åpningsbart vindu, ingen avtrekk. Tilluft ved dør.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

TG3: For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.21 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør i 2. etasje er nye i forbindelse med etablering toalettrom. Ellers er avløps rør fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

TG2: Det registreres sen avrenning i vask på vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Vannledninger



Fordelerskap på toalettrom i 2. etasje.

Type anlegg	Rør i rør system, Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nye vannrør og fordelerskap i 2. etasje i forbindelse med etablering av toalettrom. Ellers vannrør fra byggeår.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er etablert på toalettrom.

Det er også åpen rørfordeling på vaskerom samt under trapp underetasje.

Stoppekran er plassert under trapp.

TG2: Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.24 Elektrisk



Sikringskap i utleiedel.



Sikringskap i hoveddel.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ombygging av sikringskap i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det foreligger 3 stk samsvarserklæringer fra Kjelsås Elektro på på utført arbeid.

TG2: Boligen har et eldre el-anlegg, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
En på 200 liter og en på 300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	
Merknad: det mangler ventilering på toalettrom i 2. etasje. dette er omtalt under "toalettrom"	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.27 Våtrom: Utleiedel



Hovedsluk på våtrom i utleiedel.



Hjelpesluk på våtrom i utleiedel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.	
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og skyvedører ved dusjen.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Baderomsinnredning er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

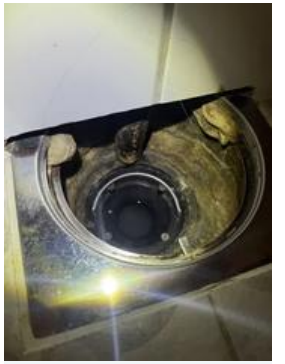
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: 1. etasje



Hovedsluk på våtrom i 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I 2018 ble det lagt fliser på gulv, skiftet toalett og servant. Nye vamekabler.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse OK.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Fugemassen ved gjennomføringer ved dusjen har sprukket opp.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra vaskerom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt overflate på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det er setning skader i et hjørne av rommet, Sprekk mellom gulvflis og vegg.

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Setningskadet ser ut som har kommet etter bygget var nyoppført og har satt seg nå. Dette er ikke uvanlig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Banemembran ført til klemring i sluk. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert 2 utslagsvasker.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utslagsvasker.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Ingen tiltak synes nødvendig.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig avtrekk.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Tilluft bør etableres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Dette er et rom som ikke har vært i bruk somm et våtrom, derfor anses ikke hulltakning som nødvendig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Overholt, Bente	9578-5997-4-2935848	2025-03-05 15:21:42

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0034/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sponstugrenda 6, 1263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bente Overholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 16878246
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås Elektro Strømmen Keramiske Håndverk Oslo-Akershus Rørleggerbedrift

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

Eventuell kommentar: vet ikke sikkert

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

Eventuell kommentar: Mulig noe dokumentasjon

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås Elektro - 2018 og 2020

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

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Eventuell kommentar: Det er strømsøyle montert på eiendommens parkeringsplass - 2 stk jordet stikkontakter

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

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

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

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

Beskriv: Kakkelovn i stue - siste vedlikehold ble gjort i 2023. Jeg ringer Kakkelovnsmakeriet idag - de er konkurs. Men oppnår kontakt med en servicemedarbeider der som utførte service i min bolig i 2023. Han kan kontaktes, og er nå knyttet til et nytt firma -Pipekompaniet. Han heter Kamil Macura - telf. 67104800. Installasjon av ny peisovn - kjøkken - fra Henriksen Peisforum Asker. Usikker på korrekt årstall - mellom 2016 - 17. Ringt dem - de har lagt om til nytt datasystem, og får ikke opp årstallet ..... men kan bekrefte kundeoppdraget som beskrevet.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er noen sprekker i fliser på vaskerommet, samt en glippe i hjørnet overgang gulv / vegg.

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

Beskriv: Jeg har prøvd å kontakte Oslo kommune / Tilsyn og feiing x flere. Ikke kommet igjennom på telefon ; 23469770. Dette for å sjekke ang. årstall da vi fikk pipebrann. Mener at det var i januar 2010. Det sivet noe røyk ut av røykrør fra kakkelovn og inn i pipa. Brannvesen ble kontaktet umiddelbart, og kom fort til stedet. Fikk påvist partikler inne i selve pipestokken. Ingen stor brann. Men varmt, og det skal ha dannet seg noe sprekker i pipepussen. Feier kom til boligen den 14.03.10 ? Ville tillate fyring så lenge det var tilsyn fra oss. Men da feieren forstod at det er en teglpipe, ble alle restriksjoner løst opp. Og det var bare å fyre videre. Det ble besluttet å frese pipa innvendig for sot og avleiringer påfølgende sommer. Om det ble gjort er jeg usikker på. Som nevnt har jeg kontaktet etaten for å få det bekreftet. Alle ordinære vedlikehold av feier har siden blitt gjennomført uten anmerkninger. Ingen problemer av noe slag i bruken av ildsteder siden.

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

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

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

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

Beskriv: Mulig en setningsskade på vaskerommet ? Tenker da på den glippen mellom gulv / vegg som nevnt foran.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Utleiedelen har vært en integrert del av boligen i hele prosessen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0034/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Overholt, Bente	**2025-03-05**

Identifikasjon

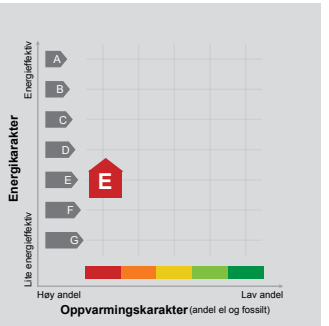
bankID Overholt, Bente

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sponstugrenda 6
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81194688
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108372
Dato	20.04.2025



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)

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- 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.

Oslo

Utskriftsdato: 20.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 20.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-188/42 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sponstugrenda 6 1263 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 38 885,89
Fakturamottaker:	Overholt Bente Sponstugrenda 6 1263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 939,00
Eiernavn:	Overholt Bente	Totalt	NOK 43 824,89

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 939,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	28 145,00
Totale avgifter	**43 824,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Mat/senummer, adresse)	188/0042 Sponstugrenda 6	Journalnr.	95/006786 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET	Innlevert	01,02,95
Byggherre	Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO		
Anmelder	Magnussen, Frank E., Dalbakkveien 66, 0682 OSLO		

X		16		31		46		61		76		91							
2	2/5	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 30/3-95

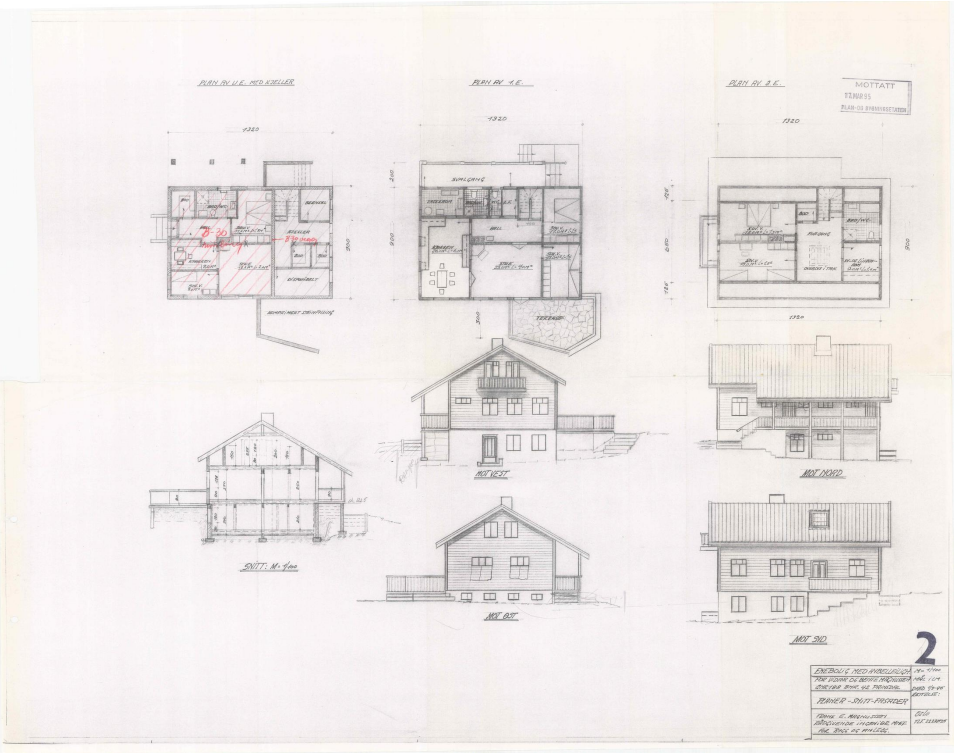
Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 24/4-95

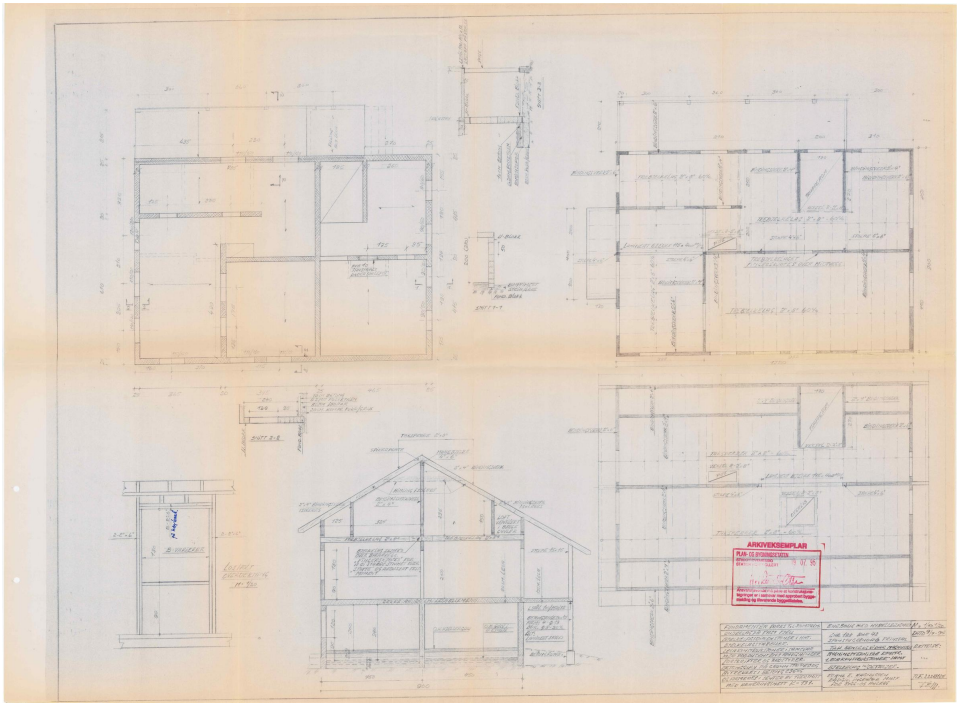
App. 30/3 -95 Igangs.. 12/09-95 Tatt i bruk: 04/11-96

Mht. stat. beregn. kan fullt byggetill. gis. RO 30/5-95

SEND BYGGETILLATELSE 30/5-95 dlh. 30/5-95

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93




ARKIVEKSEMPLAR

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR. 188 BNR. 42

ADRESSE Sponstugrenda 6

SAKSNUMMER 199500340

ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 199500340

ADRESSE Sponstugrenda 6

GNR 188 BNR 42

188/42

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199500340 (A) Sponstugrenda 6 - Nybygg enebolig med hybell
Eiendom: 188/ 42/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: Ø / BB / LTH
Sone:
Sakstype:

Byggested: SPONSTUGRENDA 6
Poststed: 1263 OSLO

Tiltakstype: BOL1, Enebolig
Tiltaksart: 10, Oppføring

Lovhjemmel:
Søkn.kateg.: 2
Søker: Magnussen, Frank E.
Dalbakkveien 66 Tlf: 22273125
0682

Merknad: 1 Ant.anm.:1 PAV:950612 KONTR:960730

Tiltakshaver: Magnussen, Vidar
Sponstugrenda 6 Tlf: 22622022
1263

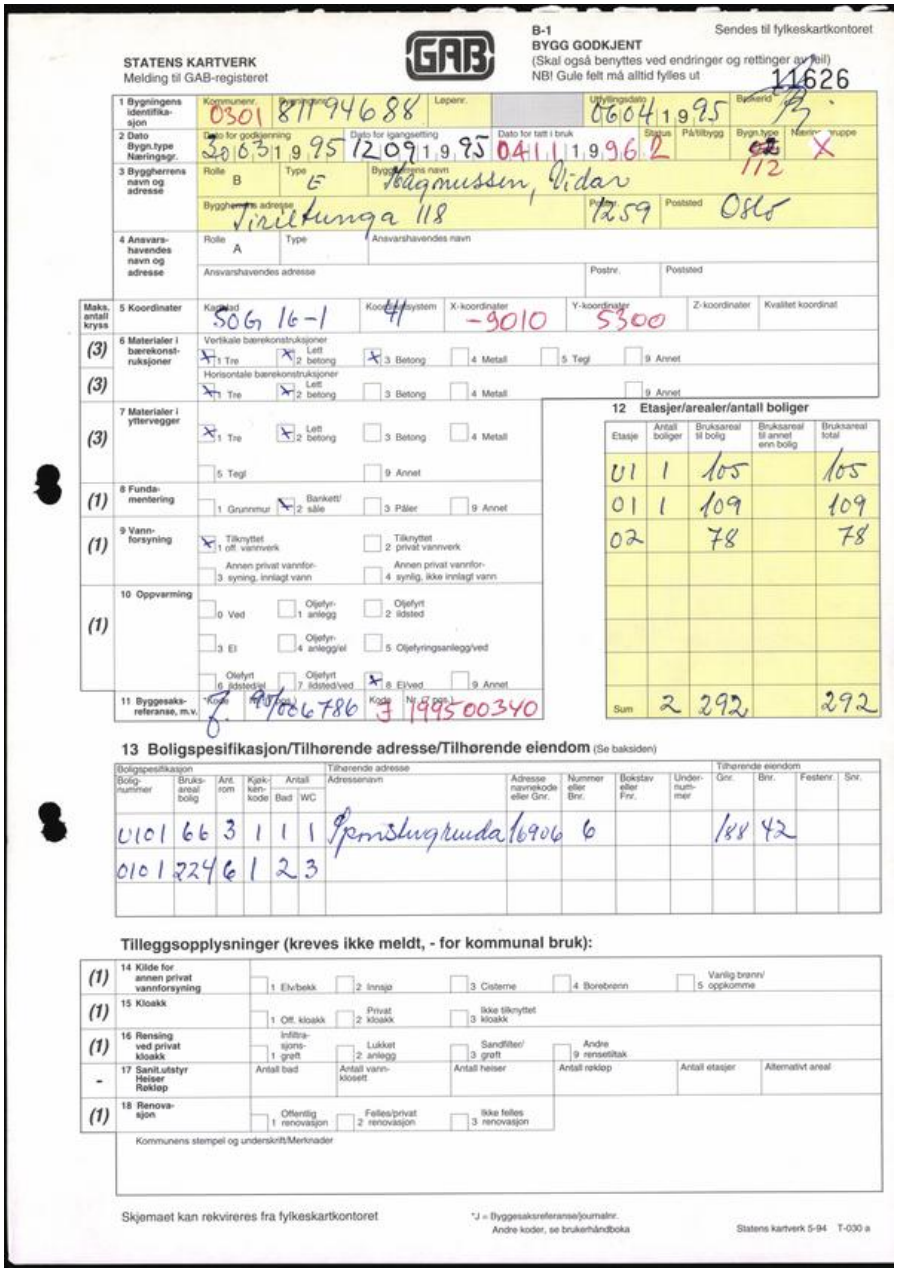
Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
17	V	30112015	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	A
16	I	30101998	Pipeattest - SPONSTUGRENDA 6	Brann og redningsetate	Ø / /	A
15	I	08071998	Søker om forlenget ferdiggjøringsfri	Vidar Magnussen - Hauk	Ø / /	A
14	U	30051997	Sid: 1-97-30991-U. SPONSTUGRENDA 6, B	Magnussen, Vidar	Ø / BB / AAB	A
13	U	04111996	Sid: 1-96-74208-U. SPONSTUGRENDA 6, B	Magnussen, Vidar	Ø / BB / AAB	A
12	I	08081996	Sid: 1-96-52235-I. SPONSTUGRENDA 6, K	Thorstad, Yngve	Ø / BB /	A
11	U	30051995	Sid: 1-95-34074-U. SPONSTUGRENDA 6, B	Magnussen, Vidar	Ø / BB / LTH	A
10	I	06051995	Sid: 1-95-31199-I. SPONSTUGRENDA 6, V	Magnussen, Frank E.	Ø / BB /	A
9	I	10051995	Sid: 1-95-30257-I. SPONSTUGRENDA 6, S	Magnussen, Vidar	Ø / BB /	A
8	U	24041995	Sid: 1-95-25006-U. SPONSTUGRENDA 6, T	Magnussen, Frank E.	Ø / BB / LTH	A
7	I	04041995	Sid: 1-95-21919-I. SPONSTUGRENDA 6, O	Magnussen, Frank E.	Ø / BB /	A
6	U	30031995	Sid: 1-95-19569-U. SPONSTUGRENDA 6, H	Magnussen, Frank E.	Ø / BB / LTH	A
5	I	13031995	Sid: 1-95-17647-I. SPONSTUGRENDA 6, 5	Magnussen, Frank E. in	Ø / BB /	A
4	I	07031995	Sid: 1-95-16017-I. SPONSTUGRENDA 6, O	Magnussen, Frank E.	Ø / BB /	A
3	I	11021995	Sid: 1-95-9959-I. SPONSTUGRENDA 6, VE	Magnussen, Frank E.	Ø / BB /	A
2	U	06021995	Sid: 1-95-7714-U. SPONSTUGRENDA 6, BE	Magnussen, Frank E.	Ø / BB / LTH	A
1	I	27011995	Sid: 1-95-6786-SB. SPONSTUGRENDA 6, N	Magnussen, Frank E.	Ø / BB / LTH	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
10 Rammetillatelse	Liv Thorsnes			30031995	30031995
12 Endret tillatelse	Liv Thorsnes			24041995	24041995
15 Brukstillatelse	Liv Thorsnes			04111996	04111996
48 Brukstillatelse	Liv Thorsnes			30051997	30051997
42 Igangettingstillatelse	Liv Thorsnes			30051995	30051995
Pipeattest	Liv Thorsnes			05111996	05111996
45 Sanere saken	Linda Emilie Wernberg			08072002	08072002
46 Henlegge saken	Linda Emilie Wernberg			08072002	08072002
47 Sak levert til Arkiv	Linda Emilie Wernberg			08072002	08072002
00m Gabrestanse	Rosita Einarsen				

Dokument nr. 10



STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av tall)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

11626

1 Bygningens identifikasjon: Kommunenr. 0301 | Bygningsnr. 81194688 | Løpenr. | Ufrlyttingsdato 0604 1995 | Bygg-id
2 Dato Bygn.type Næringsgr.: Dato for godkjenning 20 05 19 95 | Dato for igangsetting 12 09 19 95 | Dato for tatt i bruk 04 11 19 96 | Status 2 | På/tilbygg | Bygn.type 112 | Næringsgruppe X
3 Byggherrens navn og adresse: Rolle B | Type E | Byggherrens navn Tobiassen, Vidar | Byggherrens adresse Sirilunga 118 | Postnr. 1259 | Poststed Oslo
4 Ansvarshavendes navn og adresse: Rolle A | Type | Ansvarshavendes navn | Ansvarshavendes adresse | Postnr. | Poststed
Maks. antall kryss
5 Koordinater: Kartblad SOG 16-1 | Koordinatsystem 4 | X-koordinater -9010 | Y-koordinater 5300 | Z-koordinater | Kvalitet koordinat
(3) 6 Materialer i bærekonstruksjoner: Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre, 2 Lett betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet
(3) Horisontale bærekonstruksjoner: 1 Tre, 2 Lett betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet
(3) 7 Materialer i yttervegger: 1 Tre, 2 Lett betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet
(1) 8 Fundamentering: 1 Grunnmur, 2 Bankett/ såle, 3 Påler, 9 Annet
(1) 9 Vannforsyning: 1 Tilknyttet off. vannverk, 2 Tilknyttet privat vannverk, 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann, 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
(1) 10 Oppvarming: 0 Ved, 1 Oljefyr- anlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El, 4 Oljefyr- anlegg/el, 5 Oljefyringsanlegg/ved, 6 Oljefyrt ildsted/el, 7 Oljefyrt ildsted/ved, 8 El/ved, 9 Annet
11 Byggesaksreferanse, m.v.: Kode 7 | Arkivnr. 4/866786 | Kode 3 | Nr. & år 1995 00340

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
U1	1	105		105
01	1	109		109
02		78		78
Sum	2	292		292

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon: Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse navnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav Fnr.	Undernummer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
U101	66	3	1	1	1	Sponstugrenda	16906	6			188	42		
0101	224	6	1	2	3									

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1) 14 Kilde for annen privat vannforsyning: 1 Elv/bekk, 2 Innsjø, 3 Cisterne, 4 Borebrønn, 5 Vanlig brønn/ oppkomme
(1) 15 Kloakk: 1 Off. kloakk, 2 Privat kloakk, 3 Ikke tilknyttet kloakk
(1) 16 Rensing ved privat kloakk: Infiltrasjons- 1 grøft, Lukket 2 anlegg, Sandfilter/ 3 grøft, Andre 9 rensetiltak
- 17 Sanit.utstyr Heiser Rekkverk: Antall bad | Antall vannklosett | Antall heiser | Antall rekkverk | Antall etasjer | Alternativt areal
(1) 18 Renovasjon: Offentlig 1 renovasjon, Felles/privat 2 renovasjon, Ikke felles 3 renovasjon

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Statens kartverk 5-94 T-030 a

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30.11.2015**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199500340 - 17**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Sponstugrenda 6

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

Ansvarlig for utarbeidelse — Side 1 av 1
Godkjent av — Sist revidert
©Oslo kommune – Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

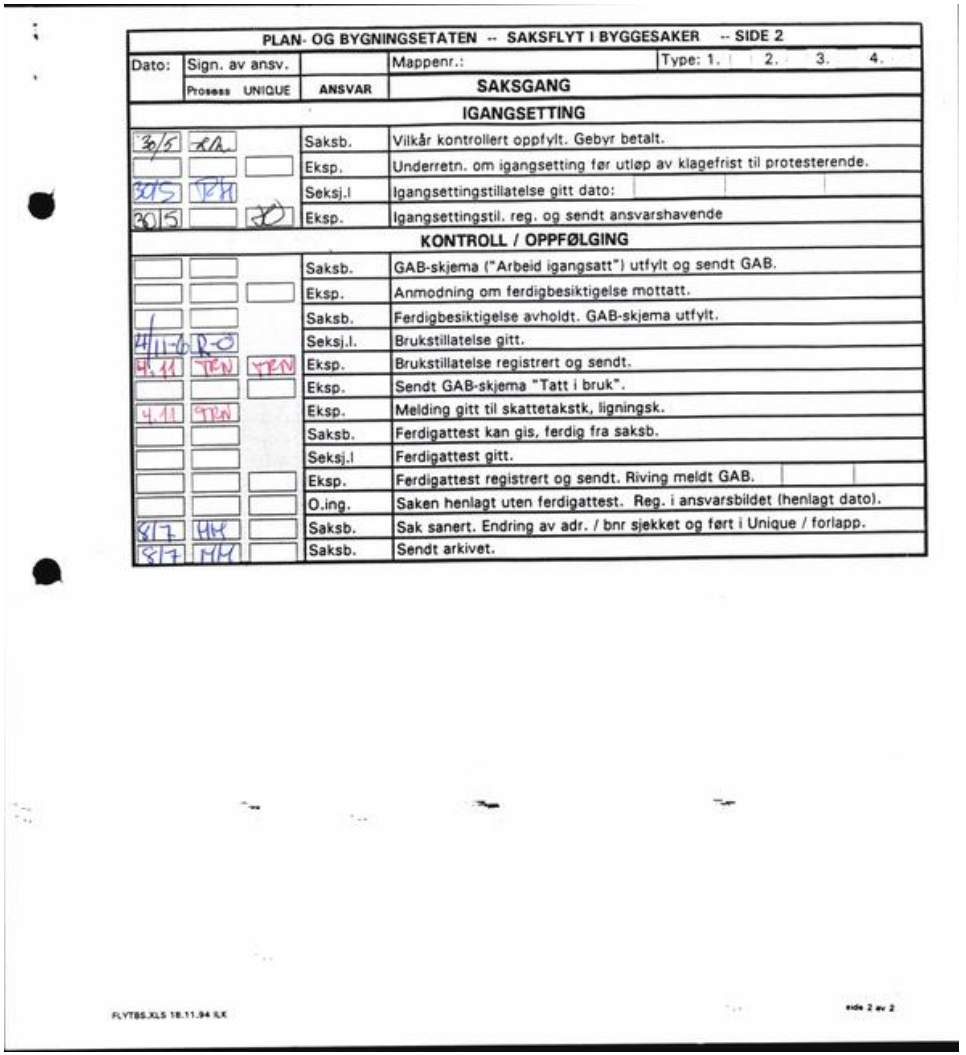
PLAN- OG BYGNINGSETATEN – SAKSFLYT I BYGGESAKER – SIDE 1

Dato: 95 | Sign. av ansv. Prosess | UNIQUE | Mappenr.: 95 000 6786 | Type: 1. 2. X 3. 4.

ANSVAR	SAKSGANG
Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: x 6/2 OVV: x 6/2.
	Byant. OBV BU
Eksp.	Svarbrev sendt.
Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
	VEDTAK
Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
Seksj.l.	Byggetillatelse på vilkår m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
	KLAGESAK
Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: Nei:
Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
Eksp.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.
Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.
	TILLEGGSAPPROBASJON
Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.

FLYTBS.XLS 18.11.94 ILK

side 1 av 2



PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Mappenr.: / Type: 1. 2. 3. 4. — SAKSGANG
				IGANGSETTING
30/5	[illegible]		Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.
30/5	TRH		Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:
30/5		70	Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende
				KONTROLL / OPPFØLGING
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.
			Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.
/			Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfylt.
4/11-6	R-O		Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.
4.11	TRN	TRN	Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".
4.11	TRN		Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
8/7	HH		Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
8/7	HH		Saksb.	Sendt arkivet.

FLYTBS.XLS 18.11.94 ILK

side 2 av 2

6

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Magnussen, Frank E.
Dalbakkveien 66

0682 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950006786	95/19569

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv W. Thorsnes	30. mars 1995

Arbeidssted : 188/0042 Sponstugrenda 6
Byggherre : Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 27.03.95 på kartet.

Denne søknaden er ikke avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene S-2097, da u-graden er beregnet til 0,15.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser er uforenlig med god byggeskikk og bør unngås.

Vindu som rømningsvei må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 30:76.

Vinduer over 1. etasje må utstyres med tilfredsstillende barnesikring.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Vertikalt- og horisontalt skille mellom boligene skal utføres som B-30 konstruksjon.

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

Sokkelhøyden fastsettes til kote + 122.5.
Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Biloppstillingsplasser og snuplass må opparbeides i henhold til godkjent situasjonskart.

Søknad om ansvarsrett må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
3. Melding foreligge fra veivesenet til Plan- og bygningsetaten om at veispørsmålet er ordnet.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Liv W. Thorsnes
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Magnussen, Vidar
Tiriltunga 118.

1259 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950006786	95/34074

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv W. Thorsnes	30. mai 1995

Arbeidssted : 188/0042 Sponstugrenda 6
Byggherre : Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Påvisning: De må underrette Plan- og bygningsetaten når påvisningen ønskes.

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

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

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Liv W. Thorsnes
Avd.ing. II

8

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Magnussen, Frank E.
Dalbakkveien 66

0682 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950006786	95/25006

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv W. Thorsnes	24. april 1995

Arbeidssted : 188/0042 Sponstugrenda 6
Byggherre : Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte kart med vår påtegning av 20.04.95, samt brev mottatt 04.04.95, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vedrørende krav til avkjørsel, kfr. vedlagte gjenpart fra Veivesenet. Veivesenets krav må følges.

Tidligere approberte kart med vår påtegning av 27.03.95, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Liv W. Thorsnes
Avd.ing. II

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

13

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Magnussen, Vidar
Tiriltunga 118

1259 OSLO

Ds.

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950006786	96/74208

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	4. november 1996

Arbeidssted : 188/0042 Sponstugrenda 6
Byggherre : Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.06.97.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Ny frist 1.6.98

Mangler:
1) Planering må utføres i h. h. til godkjent situasjonskart og med fall fra grunnmur.
2) Permanent inngangstrapp med forskriftsmessig rekkverk må monteres.
3) Andre etg.må innredes som approbert.
4) Før leileghet i underetg. tas i bruk må ny kontroll meldes.
5) Terrassedør fra stue må holdes avlåst til terrasse med forskriftsmessig rekkverk er oppsatt.
6) Ferdigattest på sanitærinstallasjonene avventes(kontakt Oslo vann-og avløp).
7) Pipeattest avventes fra feiermester.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Hva Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

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

14

KOPI

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Magnussen, Vidar
Sponstugrenda 6

1263 OSLO

Ds.

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950006786	97/30991
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	30. mai 1997

Arbeidssted : 188/0042 Sponstugrenda 6
Byggherre : Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 27.05.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hybelleileghet.
Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.06.98.

Mangler:

1) Div. Belistning gjenstår.

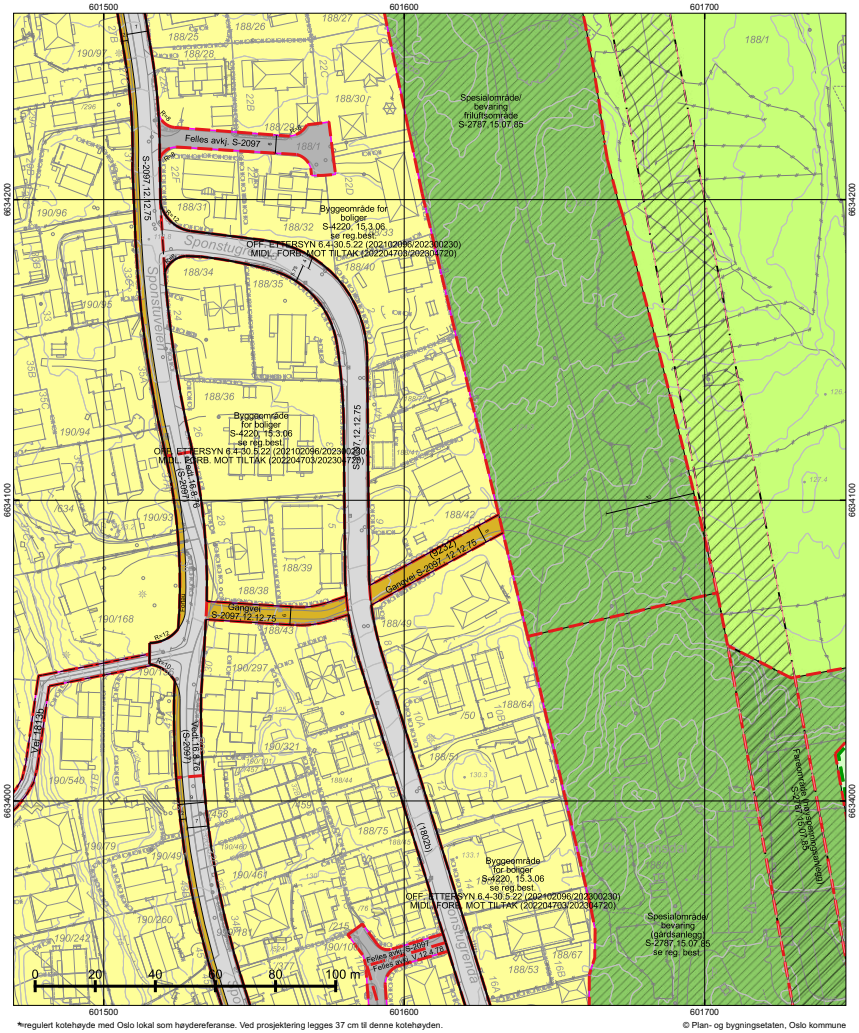
Se forøvrig mangler på hovedleileghet.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 610 - Friluftsområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

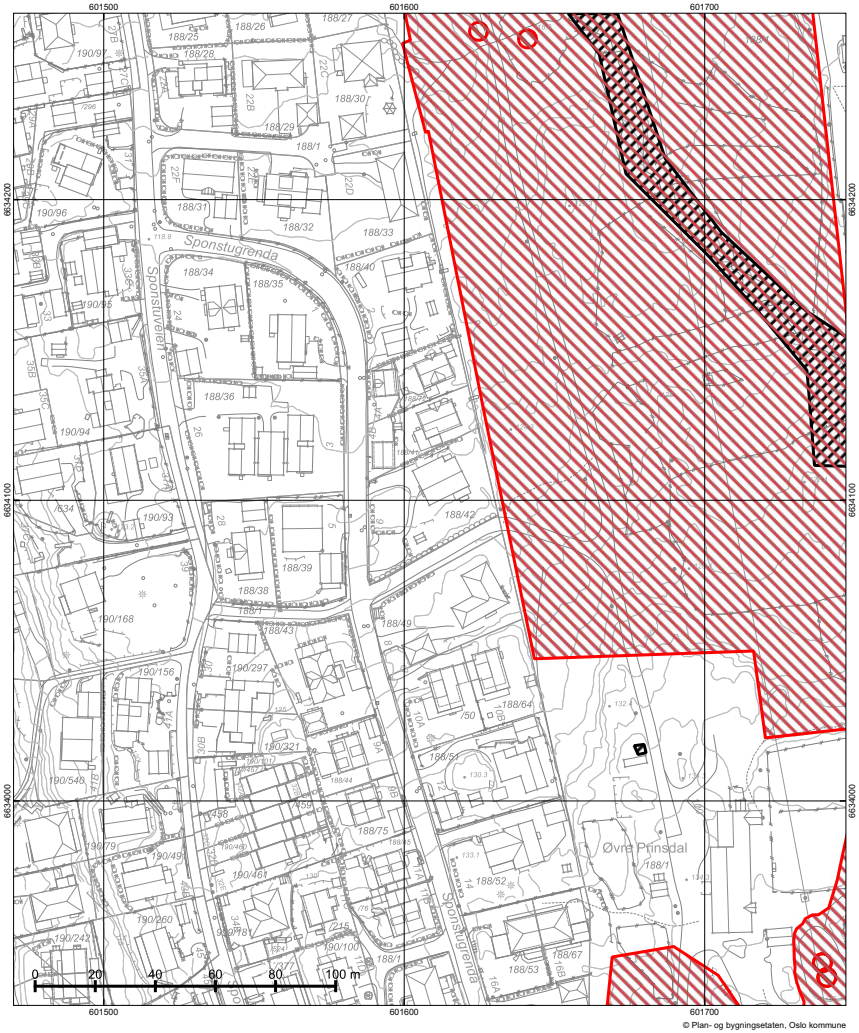
Reguleringskart

– 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: 327290/ 86506090
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SPONSTUGRENDA 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 188/42

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



Oslo

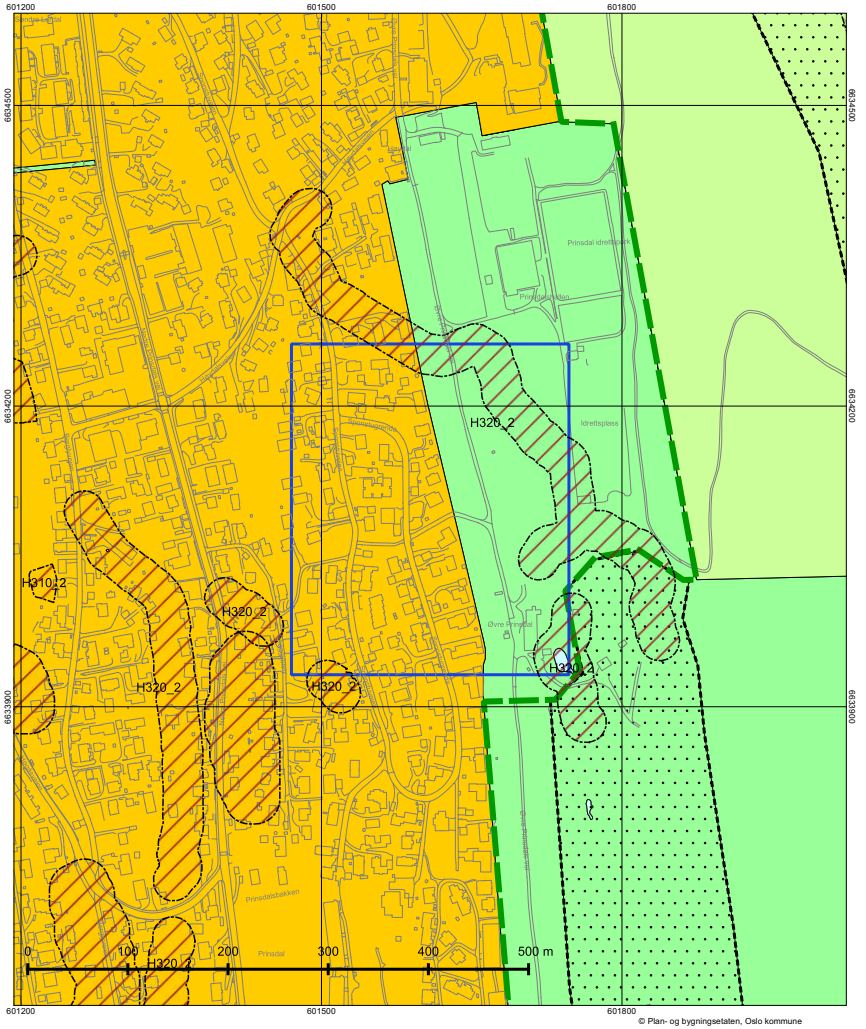
Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 327290/ 86506090
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SPONSTUGRENDA 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 188/42

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: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327290/86506090
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Tostrup

Dato: 24.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506089
40865/ MT@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.188 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20250221 for SPONSTUGRENDA 6.

GNR. 188 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.03.1979.

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

1335 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

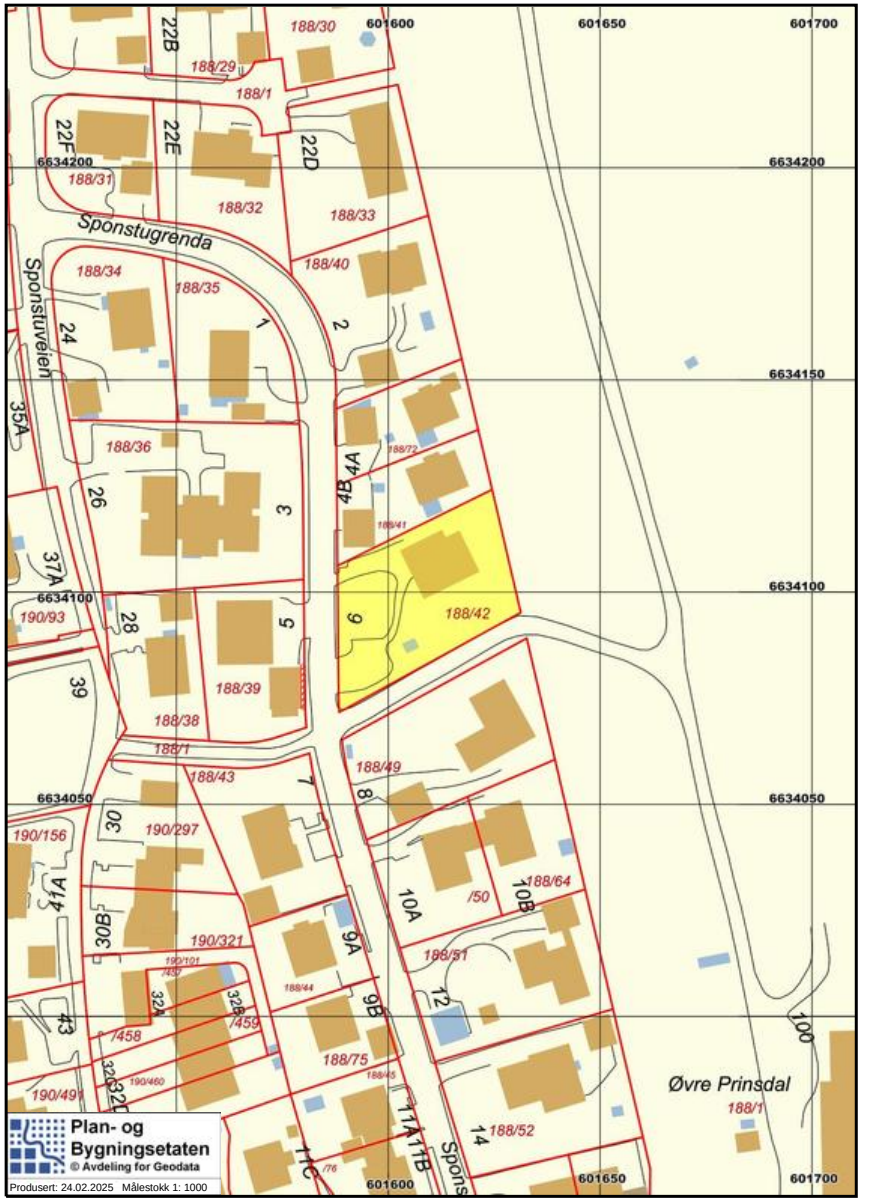
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

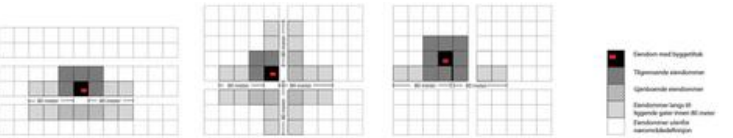
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

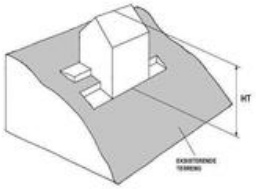
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

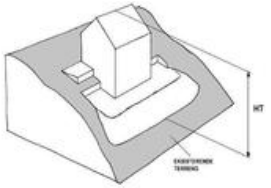
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

1556

Kommune: OSLO

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1965

Trykt på selvkopierende papir

Bygningsmyndighet: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ansvarshavende (navn, adresse): VIDAR MAGNUSSEN TIRILTUNGA 118 1259 OSLO.

Søknaden gjelder

	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendom/ byggested	SPONSTIGRENDA 6, 1263 OSLO.	188	042		

	Navn	Adresse	Tlf.
Byggherre	VIDAR MAGNUSSEN	TIRILTUNGA 118, 1259 OSLO	22622022
Arbeidets art	NYBYGG ENEBOLIG	M/ UTLEIELEILIGHET.	
Byggets art	NYBYGG ENEBOLIG	M/ UTLEIELEILIGHET.	

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak	Saksnr.
01.02.95	30.03.95	95/1959

MAPPENR. 95/00067 86

Fylles ut av ansvarshavende

Søknaden gjelder: [X] hele arbeidet [ ] del av arbeidet - spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner: VISER TIL TIDL. ANSVARSRETT SOGNSVN. 50, OSLO MAPPENR. 910101356.

[ ] vedl. bilag [ ] innsendt tidl.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og obygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende

Jeg er å treffe på tlf. nr.: Privat 22622022, Arb. 94382108

Sted: OSLO Dato: 10.05.95 Underskrift: V. Magnussen

Fylles ut av byggherren

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted: OSLO Dato: 10.05.95 Underskrift: V. Magnussen

Fylles ut av bygningsmyndigheten

[X] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til byggesaksjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

[ ] Søknsden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted: Oslo Dato: 19-5-95 Underskrift: Anders Sundt

Vedlegg: [ ] Byggetillatelse [ ] Instruks for ansvarshavende [ ]

Kopi ~~til~~ sendt til: [ ] Byggherren [X] Søker.

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-94

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
95/30257 12. MAI 95
ØRB 53/
95000 6786

9

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningsmyndigheten har truffet vedtak som gjengitt på første side, jf. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til bygningsmyndigheten som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

2

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Magnussen, Frank E.
Dalbakkveien 66

0682 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	950006786	95/7714

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv Thorsnes	6. februar 1995

Vi har nå mottatt og registrert Deres byggesøknad. Den vil bli behandlet i byggesakseksjonen i avdeling Øst.

Arbeidssted..: 188/0042 Sponstugrenda 6
Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET
Byggherre....: Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO
Anmelder.....: Magnussen, Frank E., Dalbakkveien 66, 0682 OSLO

Deres søknad er mangelfull og kan ikke tas opp til behandling. Se vedlagte "Sjekkliste og mangel-liste for søknad om byggetillatelse". Dokumentasjon som angitt må sendes Plan-og bygningsetaten innen 30 dager fra denne dato. I motsatt fall vil søknaden bli returnert.

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for denne type sak er 4-10 uker. Det tas forbehold om forsinkelser som forårsakes av naboprotester og andre etaters saksbehandlingstid. Etaten beregner saksbehandlingstiden fra det tidspunkt alle mangler er oppfylt. Saken vil bli sendt Oslo veivesen og Oslo vann og avløpsverk til uttalelse.

Ifølge gebyrregulativet, vedtatt av Oslo bystyre, må det betales gebyr for vår saksbehandling. Gebyret vil bli beregnet og faktura tilsendt når saken er behandlet. Fakturaen må betales før approbasjon (godkjennelse) blir utsendt herfra og senest 30 dager fra fakturadato.

Dersom Deres søknad blir avslått vil det bli beregnet 50% gebyr. Gebyret godskrives Dem dersom nytt revidert forslag blir innsendt innen 3 mnd. etter at avslag foreligger. Ytterligere opplysninger om dette vil eventuelt bli gitt senere dersom Deres søknad avslås.

For ordens skyld vil vi orientere om at dersom arbeidet påbegynnes før endelig igangsettingstillatelse er gitt, vil det bli ilagt et ulovlighetsgebyr på 50%.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst ekspedisjon

Liv Thorsnes (sign.)
Ing.II

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

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 - 0560 OSLO
TLF.: 02/66 20 20 (22 66 20 20)

Ekspedisjonsdokument
Vann- og Avløpsverket

188/0042 Sponstugrenda 6

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)		Mappenr. 95/006786 SB
Arbeidets og bygningers art	NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET	Innlevert 01,02,95
Byggherre	~~Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO~~	
Anmelder	~~Magnussen, Frank E., Dalbakkveien 66, 0682 OSLO~~	

Sendes **OSLO VANN- OG AVLØPSVERK** med forespørsel om det med hensyn til vann- og avløpsforholdene er noe til hinder for å meddele byggetillatelse.

Situasjonskart vedlegges.

Plan- og bygningsetaten, den 6 FEB 1995 Silvan Olsson

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
13 FEB. 1995

RETURNERES PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vann- og avløpsforholdene **er ordnet** / ~~**ikke ordnet**~~

Byggetillatelse **kan meddeles** / ~~**ikke meddeles**~~

Vann- og avløpsverket, den 10.2.95 B. Pettersen

BI. B.00. ANDVORD 27301/92

Oslo kommune
Veivesenet

Frank E. Magnussen
Dalbakkveien 66,
0682 OSLO

Mappe	Deres brev	Vår ref.	Dato
95/006786 SB		O.Gauksheim Tlf. 22662006	95.02.10..

GNR 188 BNR 0042
SPONSTUGRENDA 6

AVKJØRSELSPLAN

Det må innsendes avkjørselsplan i 3 eksemplarer til Oslo veivesen, postadresse Trondheimsveien 5, 0560 Oslo.
Som kartgrunnlag brukes situasjonskart i målestokk 1:500 eller utsnitt av reguleringskart i målestokk 1:1000 (event. 1:500).

Planen skal være påført avkjørsel til offentlig vei, avkjørselsbredde i reguleringslinjen (maks 4 m), frisiktlinjer, snumulighet utenfor regulert veigrunn og nødvendige p-plasser. (Kfr. plan- og bygningsetaten som fastsetter antall p-plasser).

Den skal være godkjent av veivesenet før byggesaken kan viderebehandles.

Det vedlegges kopi av veivesenets generelle retningslinjer for avkjørsler.

Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel fra eiendommen.

OSLO VEIVESEN

O.G.
O.Gauksheim
overingeniør

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
14 FEB. 1995

Kopi sendt: Plan- og bygningsetaten

POSTADRESSE: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
KONTORADRESSE: Hersleus gate 19, 0561 OSLO
TELEFON: 22 66 20 20, sentralbord. Direkte innvalg til saksbehandlere 22 66 22 06, vakta, døgnbetjent
TELEFAX: 22 66 29 68, vakta, døgnbetjent 22 66 21 69, arbeidsvarsling 22 66 21 15, tungtransport, dispensasjon 22 66 28 63, plan- og trafikkavdeling

Oslo kommune
Veivesenet

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HER

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
2 9 MARS 1995

Deres ref. Mappenr. 95/006786 SB	Deres brev 01.02.95.	Vår ref. O.Gauksheim Tlf 22662006	Dato 1995.03.24.

GNR 188 BNR 0042, SPONSTUGRENDA 6
NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

1. KRAV TIL AVKJØRSELEN

Det må være mulig å snu bilene utenfor regulert veigrunn.

Avkjørselsbredden i kant regulert vei skal ikke være større enn 4,0 m, og det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel fra eiendommen.Avkjørselen skal ikke ha større stigning enn 5% (1:20) målt 2,5 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel.Fra samme punkt skal det være fri sikt i en høyde av 1,0 m over kjørebanen 30 m til hver side i Sponstugrenda. Avkjørselens øvrige del skal ikke ha større stigning enn 12% (1:8).

Eventuell nedsenking av kantstein må avtales med veivesenets driftsavdeling tlf. 22662155.

3. OPPFØLGING

Plan- og bygningsetaten anmodes om å påse at veglovens bestemmelser om byggegrense, frisikt og avkjørsel blir fulgt. Kfr. plan- og bygningslovens §66 og §70.

Med hilsen
Oslo veivesen

Arne Hvamstad
seksjonsleder

Olav Gauksheim
Olav Gauksheim
overingeniør

Kopi sendt: Frank E. Magnussen, Dalbakkveien 66, 0682 OSLO

POSTADRESSE: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
KONTORADRESSE: Hersleibs gate 19, 0561 OSLO
TELEFON: 22 66 20 20, sentralbord. Direkte innvalg til saksbehandlere 22 66 22 06, vakta, døgnbetjent
TELEFAX: 22 66 29 68, vakta, døgnbetjent 22 66 21 69, arbeidsvarsling 22 66 21 15, tungtransport, dispensasjon 22 66 28 63, plan- og trafikkavdeling

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

EKSPEDISJONSDOKUMENT

OSLO VEIVESEN

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	188/0042 Sponstugrenda 6	Mappenr.	95/006786 SB
Arbeidet og bygningens art	NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET	Innlevert	01,02,95
Byggherre	Magnussen, Vidar, Tiriltunga 118, 1259 OSLO		
Anmelder	Magnussen, Frank E., Dalbakkveien 66, 0682 OSLO		

2 Sakstypekategori

Saksbehandler PBE

Oversendes Oslo veivesen i forbindelse med:

☐ **Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29**

Bygnings avstand til..... (vei/gate)

på .....m. fra regulert senterlinje

6 FEB. 1995

Dispensasjon innvilges (forutsetn. se vedlegg) ☐ innvilges ikke ☐

☒ **Avkjørselsforholdene etter veglovens § 40 - 43**

Avkjørselsplan inntegnet på situasjonskart (m=1:500) eller utsnitt av reguleringskart (m=1:1000) skal inneholde følgende: Avkjørselsbredde i kant regulert vei, frisikt, stigning, snumulighet for bilene, nødvendige p-plasser.

Avkjørselsplan godkjent ☒ ikke i orden ☐

Approbasjon kan gis.

Oslo veivesen, 24/3-95 (dato)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN MOTTATT 29 MARS 1995

Saksbehandler

Vedlegg:

☐ Dispensasjon fra vegloven med betingelser

☒ Godkjent avkjørselsplan med betingelser

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Trondheimsveien 5
Sentralbord 22 66 20 20

Påvisning av nybygg, kontroll av beliggenhet

Gnr./Bnr. 188/42	Byggets art ENEBOLIG
Adresse STONSTUGR. 6	
Beliggenhet påvist etter godkjent sit.kart datert av bygningskontrollen:	den 20/4-95 Mappenr. 95/006786

Utgangshøyde m. avsatt på

Dato Underskrift

Beliggenheten kontrollert og funnet i samsvar med påvisningen

Dato 30/7-96 Underskrift

TA GODT VARE PÅ DE PÅVISTE PUNKTER.
VED NY PÅVISNING VIL NYTT GEBYR BLI INNKREVET.

Nr. 17.736 Andvord, Oslo

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 - 0560 OSLO
TLF.: 02/66 20 20 (22 66 20 20)

08 NOV. 1998

Pipeattest

Arbeidssted	Matr.nr.	Mappenr.

NYBYGG ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

Sponstugrenda 6 — Byggherre
188/0042 — Ansvarshavende
95/006786

Magnussen, Vidar
Tiriltunga 118
1259 OSLO

Magnussen, Vidar
Tiriltunga 118.
1259 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT: 05.NOV.1998
SAKSNR.: 350034O-16
AVD.: 0 | SBH.: | ARK.: 531 | MERK.: B.H.

Dato 5 NOV. -98
Berit Jørgensen

Sendes Oslo brannvesen

Innflytningsbesiktigelse er nå foretatt.
De nye piper bes kontrollert.

Sendes tilbake til Plan- og bygningsetaten

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 30/10-98

Tore Hansen
Feiermester
Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Feie- og fyringsseksjonen
Østre Aker vei 60, 0582 OSLO
Tlf: 22 66 23 60 Faks: 22 66 23 70

2 pipeløp. Tegl.

Bl. C.12. ANDVORD 27284/92

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

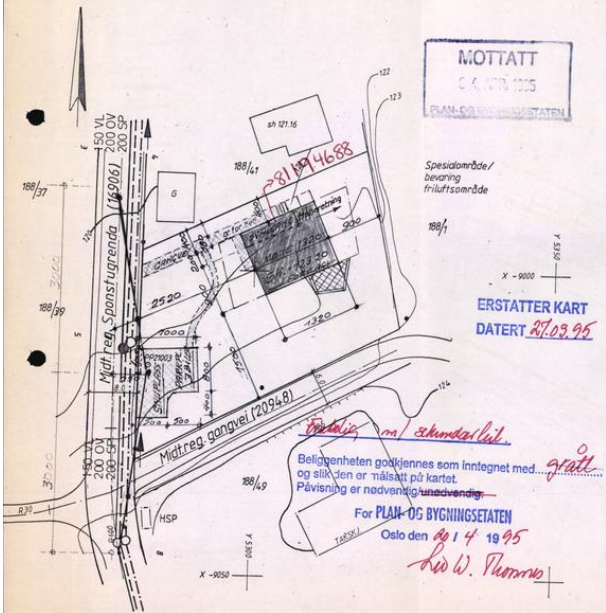
Oslo kommune

REGISTERNR. Gnr.188 bnr.0042 AV BNR 1 AREAL 1335m2

ADRESSE Sponstugrenda 6 KARTBLAD S0616

Opptatt av Plan- og Bygningsetaten 1/2 19 95 S.j.nr. 940072192 PS/D.A.

Ajourført, .../..... 19 ..... S.j.nr. .....



Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

Nr. 16 957 Sem & Stenersen Tegnekontor AS, Oslo 2-92

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK (OVA)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er inntegnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, ev. ved prøvegraving, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegraving foretas av byggherren under OVA's tilsyn. Kontakt OVA's ekspedisjon i Herslebygt. 5, 5. etasje.

Fundamentering av byggverk nær OVA's ledninger må skje slik at byggverket ikke skades ved ledningsbrudd eller ved normal oppgraving for reparasjon av ledningene. Utgraving/sprengning i byggetomt nær OVA's ledninger må utføres slik at ledningene ikke påføres setningsskader eller mekaniske påkjenninger. I sådlig grunn og ved dyp utgraving under hovedledningsnivå, foretas setningsmålinger etter avtale med OVA. Ved sprengning kan OVA kreve rystelsesmålinger på ledningene.

Påfylling eller avdekking av terreng over/ved hovedledninger må ikke foretas uten etter avtale med OVA.

Vannets stigehøyde er p.t. 178 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det ~~kreves~~/kreves ikke installert renseanlegg.

Når hovedledninger mangler, må byggherre skriftlig be OVA om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. Før det søkes om byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonsseksjon (Skjemane fåes i ekspedisjon, Hersleibygt. 5, 5. etasje.)

Det er ikke hovedledning for overvann: ☒

1. Som hovedregel skal drensledning ikke tilknyttes spillvannsledning.
2. Det skal være min. 1,0 m høydeforskjell mellom laveste punkt som skal dreneres og utslippssted (f.eks. bekk, terreng, grøft for stikkledninger eller hovedledninger).

Det er hovedledning for overvann: ☐

Når hovedledninger for overvann ligger høyere enn spillvannsledningen, må bygningen ikke legges lavere enn at drensvann kan føres til overvannsledningen.

Unntaksvis kan det dispenseres fra disse reglene etter nærmere vurdering.

Bemerkninger: .....

.....

Oslo, 13 / 2 1995 (sign.) Ase Tasgerud

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD :

GNR.188 BNR.42
SPONSTUGRENDA 6

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i maks.2 etasjer og maks. utnyttelsesgrad 0.15. Underetasje kan tillates der terrenget gjør det naturlig innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Bebyggelsen skal ha saltak og møneretning som vist på planen, ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser av 12.12.75, S-2097.

Det henvises til veilovens § 29.

Områdegrense for regulert trafikkformål, gangvei, møneretning, friluftsområde og grense for bebyggelse er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt reguleringsbestemmelser (S-2097) som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene SKAL følge byggemeldingen.

Oslo, den 1. februar 1995
Avdeling Øst

Lisbeth Nordli
Lisbeth Nordli
e.bem.

Dag Amundsen
Dag Amundsen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: 5-0034/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sponstugrenda 6 1263 OSLO

Betegnelse: Gnr 188, bnr 42 (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