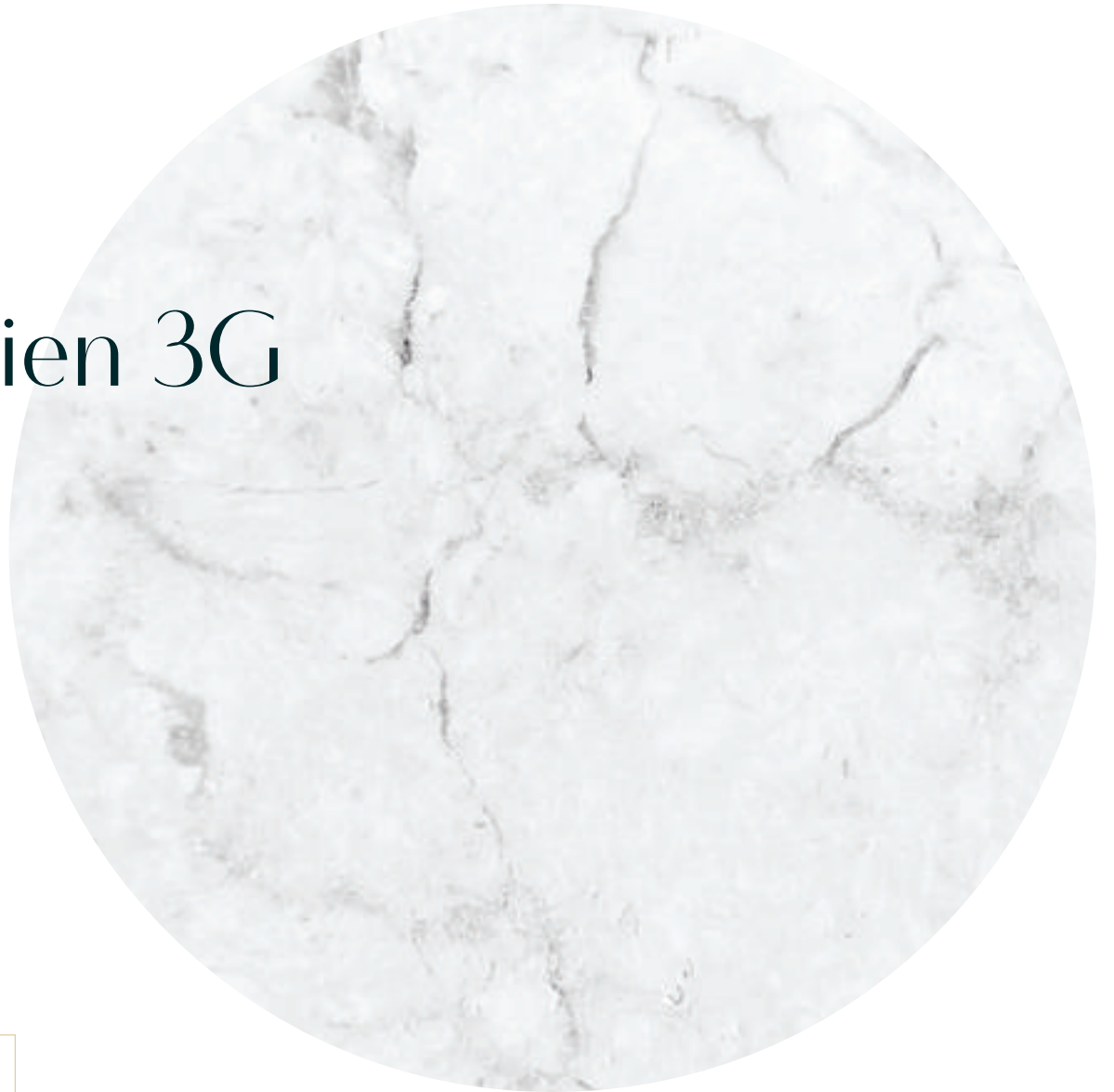


Sollerudveien 3G



Velkommen til

Sollerudveien 3G



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Ullern

Strøken(2025) og påkostet halvpart - 2,5 bad - 176m² gulvareal - Parkering - Solrik, grønn og skjermet privat hagedel!

Prisantydning	13 490 000,-
Omkostninger	338 600,-
Totalpris	13 828 600,-
BRA-i	147 kvm
Totalt BRA	160 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1914

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nyrenovert og påkostet halvpart av tomannsbolig med hele 176 kvm gulvareal, presentert av Vemund Thorkildsen.

Perfekt for deg som jakter en nøkkelklar halvpart av tomannsbolig med solrik tomt.

Flott og solid fiskebensparkett, delikat og tilpasset kjøkken, lekre baderom og mye skapplass for å nevne noe.
Kort til både CC vest og turmuligheter i Mærradalen, eller ved Sollerud.

- Plan 2: Meget god planløsning med stor spisekjøkken med kjøkkenøy, romslig spisestue, luftig soverom, delikat baderom og omkledningsrom.
- Plan 3: Her finner du to rom som benyttes som soverom, stor loftstue og delikat baderom.

INFO:

- Privat hagedel
- Parkering på tomt
- Stor utebod på 13kvm
- Dokumentasjons på arbeid foreligger

Arealer og innhold

BRA-i:	147 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	160 kvm

Beskrivelse

Bolig
2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad og omkledningsrom.
Total BRA: 93 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, loftstue, 2 innredede rom.
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Ekstern utebod.
Total BRA: 13 kvm.



2. Etasje
Sollerudveien 3G

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegning - 2. etasje



Loft
Sollerudveien 3G

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegning loft - Ikke godkjent for varig opphold



































Informasjon

Sollerudveien 3G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0503/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sollerudveien 3G, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 94, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
FloorFiller AS

Kjøpesum og omkostninger
13 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
357 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 828 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 847 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 147 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 160 kvm

Beskrivelse:
Bolig
2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad og omkledningsrom.
Total BRA: 93 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, loftstue, 2 innredede rom.
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Ekstern utebod.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Ikke målbare arealer:
Loftet har skråtak og hele arealet er derfor ikke måleverdig. Gulvareal på loft er målt til 83 kvm.

Innhold

2. etasje - 93 kvm: Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad og omkledningsrom.
Loft - 54 kvm BRA-I: Bad, loftstue, 2 innredede rom.
Boligen disponerer en ekstern utebod på 13 kvm.

Velkommen til en lys og moderne halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen strekker seg over 2. etasje og loft og ble vesentlig oppgradert innvendig i 2024/2025 med gjennomgående gode materialvalg og tidløse løsninger. Her får du fiskebensparkett, stilrene overflater og to flunkende nye baderom, samt et skreddersydd kjøkken med solide materialer og integrerte hvitevarer. Uteområdet byr på en ny frittliggende markterrasse på ca. 16 kvm, en praktisk utebod og biloppstillingsplass på gårdsplassen. Beliggenheten på Sollerud gir nærhet til både sjø og marka, samtidig som man enkelt når servicetilbud og sentrum.

2. etasje
Velkommen! I det du kommer inn blir du møtt av en innbydende entré med fliser og varmekabler. Fra entréen har du også tilgang til praktisk, flislagt toalettrom. Videre kommer du inn til en romslig stue med god takhøyde, store vindusflater, fiskebensparkett og klassiske detaljer. I delvis åpen løsning fra stue har du et romslig kjøkken. Kjøkkenet er nytt i 2025 med måltilpasset innredning, fronter med rammeprofil, integrerte hvitevarer, benkeplate i lys stein, kjøkkenøy med integrert induksjonstopp og kullfilter. I tilknytning til kjøkkenet har du er romslig spisestue med god plass til middagsselskap. Her har du også en praktisk barløsning med vinskap og oppbevaring. Etasjen inneholder også et lunt soverom med vegg-til-veggteppe og god plass til dobbeltseng. Fra soverommet har du også tilgang til walk-in garderobe og et moderne baderom (2025) med dusjhjørne, regnfallsdusj og vegghengt toalett.

Loftsetasje
Loftet er kombinerer det moderne med rustikke takbjelker og en imponerende mønehøyde på ca. 3 meter i loftstuen. Her finner du to innredede rom, samt et stilrent baderom fra 2025. Badet er utstyrt med åpen dusjnisje med regnfallsdusj, servantseksjon med integrert belysning, vegghengt toalett og plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Overflatene er gjennomgående moderne med 1-stavs parkett i oppholdsrom og fliser på badet, noe som gir en helhetlig og moderne atmosfære også i denne etasjen.

Standard

Overflater (2. etg):
Gulv: Flislagt gulv i gang/entré, toalettrom og bad. Vegg til vegg teppe på

soverom. Ellers fiskebens parkett gjennom etasjen. Termostatstyrt varmekabel på bad og gang/entré.
Vegger: Flissatte vegger på bad og toalettrom. Lakkerte finerplater på vegg på soverom. Malte flater i stue hvor brystningsplatene er bevart. Ellers malte slette flater gjennom etasjen.
Himlinger: Slette malte himlingsflater. Himlingshøyden i stue ble målt til ca 2,66 m. Himlingshøyden i spisestue ble målt til ca. 2,70m.

Overflater (loft):
Flislagt gulv på bad. Ellers 1-stavs parkett.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers malte slette flater i etasjen.
Himlinger: Slette malte himlingsflater. Synlige takbjelker. På badet er takbjelke kledd med fliser. Mønehøyde er målt til ca. 3,00 m i loftstue.

Innvendig:
- Innvendig tretrapp med malte vanger. Trinn og opptrinn er teppebelagt.
- Innvendige dører med rammeprofil.

Bad (2. etg):
Modernistert baderom fra 2025. Baderommet har ikke vært brukt og fremstår som nytt. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet som er utført. Flissatte vegger. Glatte, malte himlingsflater med downlights. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone. Sluk plassert i dusjsone. Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjet. Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant. Speil med integrert lys. Veggskap. Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj. Veggmontert toalett. Fuktstyrt vifte montert på vegg. Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

Bad (loft):
Modernistert baderom fra 2025. Baderommet har ikke vært brukt og fremstår som nytt. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet som er utført. Flissatte vegger og takbjelker. Glatte, malte himlingsflater med spotskinne i tak. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone. Sluk plassert i dusjsone. Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjet. Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant. Speil med integrert lys. Veggskap. Dusjnisje med åpen løsning og termostatstyrt regnfallsdusj. Opplegg for badekar. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Veggmontert toalett. Fuktstyrt vifte montert på vegg. Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

Toalettrom:
Flissatte vegger. Flislagt gulv. Malte slette himlingsflater med downlights. Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Veggmontert toalett. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

Kjøkken:
Måltilpasset kjøkkeninnredning fra snekkerverksted. Kjøkkenet er nytt i 2025. Fronter med rammeprofil. Benkeplate av lys stein. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn. Kjøkkenøy med induksjonsplatetopp med integrert kullfilter. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
- Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
- Boligen har originale pipeløp i teglstein.
- Røropplegg fra renoveringsårene, 2024/2025. Vannførende rør i plast (rør i rør

opplegg). Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg over toalett på bad i 2.etg. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
- I interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.
- Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventiler på bad og toalettrom.
- Det er montert varmepumpe på vegg i spisestue (Mitsubishi).
- Varmtvann fra bereder plassert i knevegg på bad i loftsetasje. Volum: 300 L.
- Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. 15 fordelingskurser pluss 1 i reserve. Overspenningsvern er installert, 40Amp. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2024/2025. Dokumentasjon på utførte arbeider er fremlagt. Det skal også være lastet opp på boligmappa.

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:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Eldre vinduer
- Utvendig > Eldre vindu
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Spesialrom > 2. Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Rom Under Terreng

NB: Loftsetasjen er ikke omsøkt og godkjent for varig opphold. Se "ferdigattest/brukstillatelse" i salgsoppgaven for mer informasjon. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Hver seksjon har en parkeringsplass på tomt.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1600 kroner for ett år
El-bil : 1360 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 680 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-

parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Boligen er vesentlig oppgradert innvendig i 2024/2025 i regi av nåværende eier. Dokumentasjon på utførte arbeider vedrørende bad og det elektriske anlegget er fremvist.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS år 2025 - membran og fliser Stor-oslo vvs as år 2025 Holth
Elektro as år 2025 Totalbygg Oslo AS år 2024 - konstruksjon

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS år 2025 Stor-oslo vvs as år 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Edvinas Terentjevas as år 2025 Arcon Entreprenør AS år 2025

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: taket ble skiftet ca 2006-2007 ildsted er blendet av Arcon Entreprenør AS år 2025
Terrasse er ny fra 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: år 2008

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holth Elektro as år 2025 OBERST ELEKTRO AS år 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? år 2025 av Holth Elektro as

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor-oslo vvs as år 2025

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalbygg Oslo AS år 2024 Har bledet vinduer på loftet (nytt bad) og nytt takvindu.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalbygg Oslo AS år 2024 - total oppussing

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksator AS - André Svane Hansen - +47 92637327

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Andre Svane Hansen

Byggemåte

Utvendig:
- Tak tekket med takstein, opplyst å være fra 2006/2007.
- Takrenner og nedløpsrør i stål. Antatt skiftet samtidig som taktekking i år 2006/2007.
- Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
- Malt/beiset, stående ytterkledning.
- Boligen har saltak i trekonstruksjoner samt utspring av mansardtak i trekonstruksjoner.
- Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024, 2025.
- Velux takvindu på loft merket med produksjonsår 2023. Tilluftsventiler i flere vinduer.
- Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993. Tilluftsventiler i flere vinduer.
- Eldre fastvindu på loft. Ukjent produksjonsår, kan være originalt fra byggeår.
- Frittliggende markterrasse på ca. 16m² med gulv av impregnert trevirke på bjelkelag. Skjermvegger av liggende spiler på tre sider. Bygget ny i 2025.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal underrettes om utleieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via varmepumpe. Elektriske varmekabler i entré og baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og kjenner derfor ikke til årlig strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 476,-pr. 2025

Kommunale avgifter fordeles slik:
Feie-og tilsynsgebyr kr 486,00,-
Renovasjonsgebyr kr 8 097,05,-
Vann-og avløpsgebyr kr 20 132,00,-
Renter kr 99,00,-
Total kommunale avgifter: kr 28 814,05,-

Sum for kommunale avgifter gjelder hele eiendommen. Kostnaden fordeles etter eierbrøk. Fordelt etter eierbrøk (181/337) stipuleres seksjonens andel av kommunale avgifter til kr 15 476,- for 2025.

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 om en årlig kostnad på kr 40.874,- for bygningsforsikring. Kostnaden deles mellom seksjonene etter eierbrøk (181/337). Stipulert årlig kostnad for denne seksjonen er kr 21.953,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 934 223,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 620 318,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 332 kvm (Eiertomt)
Tomten er delt opp mellom seksjon 1 og 2. Se kart for oppdelingen og hvordan bruken er.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Sollerud/ Lilleaker i Oslo, i bydelen Ullern. Bydelen er karakterisert av villaområder og blokkbebyggelse. Skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt servicetilbud ligger i gangavstand. I nærområdet finnes det også fotballbane, skøytebane, tennisanlegg og treningssenter.

Nærheten til Bestumkilen er også et pluss. Idylliske Vækerø park (Hydrostranda) er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Sjølyst, Bygdøy og Aker brygge ligger i gang- og sykkelavstand. Bygdøy har flott turterreng og fine badeplasser, og om vinteren er det oppkjørte skispor. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Coop Prix. Det er kort gangavstand (ca. 5-6 min) til CC Vest. Senteret har en miks av kjedebutikker og spesialforretninger, som fremstår som moderne og trendsettende.

Karenslyst allé på Skøyen er en populær handlegate med et rikt utvalg av mote, interiør og spisesteder. Her finner du blant annet Brødbakerne, Tårnhuset, og Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Lysaker bru som ligger ca. 100 m fra boligen. Det er ellers kort gangavstand til Lysaker stasjon. Med bil fra Bestum tar det ca. 5 min til Sjølyst, 7 min til Majorstuen, 9 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager

Adressen tilhører Lilleaker skole i følge Oslo kommunes hjemmesider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 07.03.1914.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av bad og wc datert 23.12.1950.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innlemmelse av kjeller og loft datert 28.02.2024. Tiltaket gjaldt endring av brannskille ved å innlemme kjeller i eksisterende boenhet i 1. etasje og innlemme loft i eksisterende boenhet i 2. etasje.

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

Det er gitt tillatelse til tiltak ifbm. bytte av vinduer og nytt takvindu datert 04.01.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Loftsetasjen er ikke godkjent til rom for varig opphold, og er i dag innredet med to soverom, loftsstue og baderom. Bruksendringen til rom for varig opphold er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Kjøkken i 2. etasje er flyttet til opprinnelig spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig pikeværelse og kjøkken er i dag spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig veranda i 2. etasje er i dag innlemmet i boligen som garderobe. Tiltaket innebærer fasadeendring som er søknadspliktig. Megler har ikke lyktes i å finne dokumenter som tilsier at tiltaket er omsøkt

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelsene i S-2864.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 202463089 - Brønnveien 3 B - Reparasjon av spillvannsledning
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202306053 - Sollerudveien 4 B - Riving av eksisterende enebolig og garasje og oppføring av ny tomannsbolig
Status: Rammetillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202317656 - Brønnveien 7 D - Bruksendring av kjeller
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202311881 - Sollerudveien 8 B - oppføring av verandaer, sette inn nye vinduer samt etterisolering
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Lysaker kollektivknutepunkt - Detaljregulering med planprogram
Saksnummer: 201704273 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.03.2017

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/9/94/2:
19.12.1913 - Dokumentnr: 23 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1985 - Dokumentnr: 12715 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1985 - Dokumentnr: 27667 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1985 - Dokumentnr: 34884 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1987 - Dokumentnr: 46270 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 543058 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/1025278-1/200

24.05.2024 - Dokumentnr: 1472292 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 156/337

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Boligen er nylig seksjonert i to seksjoner. Kjøper må forholde seg til normale husordensregler og vedtekter. Videre vil eventuelle kostnader som er felles for seksjonene som feks maling fasade, tak, drenering o.l fordeles etter eierbrøk.
Det må tegnes normal hus / villaforsikring som fordeles etter eierbrøk. Videre må kjøper tegne egen innboforsikring for sitt innbo. Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.
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.
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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

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. august 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sollerudveien 3G

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG
Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 9, bnr. 94, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20891-25013 **Referansenummer:** VO1052

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Solleruveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig beliggende i bygningens 2.etasje og loft.

Boligen er vesentlig oppgradert innvendig i 2024/2025 i regi av nåværende eier.
Dokumentasjon på utførte arbeider vedrørende bad og det elektriske anlegget er fremvist.

Naturlig ventilasjon i boligen.
Elektrisk oppvarming, samt varmepumpe.
Pipeløp i boligen, men ikke tilknyttet noe ildsted.

2.etasje:
Modernisert baderom fra 2025.
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil med integrert lys.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert toalett.

Måltilpasset kjøkkeninnredning fra snekkerverksted.
Kjøkkenet er nytt i 2025.
Fronter med rammeprofil.
Benkeplate av lys stein.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn.
Kjøkkenøy med induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Loft:
Modernisert baderom fra 2025.
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil med integrert lys.
Veggskap.
Dusjnisje med åpen løsning og termostatstyrt regnfallsdusj.
Opplegg for badekar.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.
Veggmontert toalett.

Biloppstillingsplass på gårdsplass.

Frittliggende markterrasse samt utebod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

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

Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som veranda (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.
Det samme gjelder for pikeværelse som nå er borte og er en del av spisestuen.
Spisestue og kjøkken har byttet plass.
Det er ukjent for dagens eier når disse endringene er blitt gjort.

Loft:

På originale byggetegninger er loftet vist som gang, uinnredet loft, innredet rom og boder.
Loftet er i dag innredet med to innredede rom, bad og loftstue.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at arealet er bruksendret eller godkjent for varig opphold.
Bruken av loftet som oppholdsrom er derfor å anse som en ulovlig bruksendring.
For å lovlig kunne benytte rommene til varig opphold må det søkes bruksendring og innhentes godkjenning fra kommunen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21.

Det foreligger ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten vedrørende endring av brannskille ved å innlemme loft i eksisterende boenhet, datert 28.02.2024.

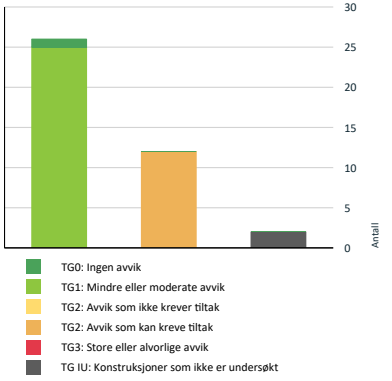
Det foreligger ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten vedrørende fasadeendringer, datert 28.02.2024:
-Fjerning av 3stk rutevinduer i gavlfasade mot vest.
-Innsetting av nytt Velux-takvindu i fasade nord, format 750x1400mm.
-Innsetting av to nye vinduer i gavlfasade mot øst, format 970x990mm.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

Oppsummering av avvik

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

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
	Utvendig > Eldre vindu	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Spesialrom > 2. Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1914

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein, opplyst å være fra 2006/2007.

Da taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Antatt skiftet samtidig som taktekking i år 2006/2007.

—

På generelt grunnlag anbefales det at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn.
Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner.
Det er også viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister og lignende slik at tiltenkt funksjon ikke forringes.

I henhold til vedtektene i sameiet er dette et felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Nedløpsrør har stedvise deformasjoner og kan være utette.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Nedløpsrør bør kontrolleres for lekkasje ved regnvær.
Det anbefales å bytte nedløpsrør om disse lekker for å hindre vannpåkjenning direkte på fasade/kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble

oppført/tilbygd).
Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Malt/beiset, stående ytterkledning.

—

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Normal og forventet brukslitasje samt klimapåkjenning.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

I henhold til vedtektene i sameiet er dette et felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes å bytte ytterkledning samt tilleggsisolere yttervegger.

Det er viktig at man, ved evt. bytte av ytterkledning, sørger for at skjøter utføres med skråskjærte skjøter for å minske muligheten for oppsug av fukt.
Skjøter i stående trekledning bør skjæres i vinkel på 15-20 grader, for å sikre avrenning av vann.

For å hindre oppsug av fukt i kledning og lister, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

TG RI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak i trekonstruksjoner samt utspring av mansardtak i trekonstruksjoner.
Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Kun synlige hanebjelker og støttestolper.

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

På befaringsdagen ble det ikke observert unormale avvik.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Nye vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024, 2025.
Velux takvindu på loft merket med produksjonsår 2023.

Tilluftsventiler i flere vinduer.

Vinduer i loftsetasjen har lav brystningshøyde, målt til ca. 22cm.
Det er montert barnesikring.

Det legges til grunn disse vinduene har personsikkerhetsrute.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Utdrag fra Teknisk forskrift:
§ 12-17. Vindu og andre glassfelt
(1) Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. Sikringen kan være brystning, personsikkerhetsrute eller en annen forsvarlig metode.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet brukslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Tilluftsventiler i flere vinduer.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet brukslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Eldre vindu

Eldre fastvindu på loft.
Ukjent produksjonsår, kan være originalt fra byggeår.

Tilstandsrapport

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer loft

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.
Vinduer i loftsetasjen har lav brystningshøyde, målt til ca. 22cm.
Det er montert barnesikring.

Det legges til grunn at disse vinduene har personsikkerhetsrute.

Utdrag fra Teknisk forskrift:
§ 12-17. Vindu og andre glassfelt
(1) Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. Sikringen kan være brystning, personsikkerhetsrute eller en annen forsvarlig metode.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

2.etg:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db38) fra renoveringsårene.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

1.etg:
Fabrikkmalt entredør med glassfelt.
Døren har Yale Doorman lås.

—

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende markterrasse på ca. 16m² med gulv av impregnert trevirke på bjelkelag.
Skjermvegger av liggende spiler på tre sider.

Bygget ny i 2025.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved felles inngangsparti i trekonstruksjoner.
Det er tak av trekonstruksjon over inngangsdør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Eldre tomannsbolig. Yttervegger i bindingsverk og stående kledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre boliger.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med Takstein
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Fellesarealer og trappeganger:
Boligen har adkomst via felles trappegang.
Fliser på gulv i inngangsparti i 1.etg.
Trapper, trinn og reposer i malt treverk.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

På tomten finnes det også en utebod med et gulvareal på ca. 13m².
Boden holder en generelt lav standard og var brukt til lagring av byggematerialer på befaringsdagen.
Det påpekes at boden ikke er tilstandsvurdert, kun beskrevet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv i gang/entré, toalettrom og bad.
Vegg til vegg teppe på soverom.
Ellers fiskebens parkett gjennom etasjen.

Termostatstyrt varmekabel på bad og gang/entré.

Vegger:
Flissatte vegger på bad og toalettrom.
Lakkerte finerplater på vegg på soverom.
Malte flater i stue hvor brystningsplatene er bevart.
Ellers malte slette flater gjennom etasjen.

Himlinger:
Slette malte himlingsflater.

Himlingshøyden i stue ble målt til ca 2,66 m.
Himlingshøyden i spisestue ble målt til ca. 2,70m.
—

Loft:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte slette flater i etasjen.

Himlinger:
Slette malte himlingsflater.
Synlige takbjelker.
På badet er takbjelke kledd med fliser.

Mønehøyde er målt til ca. 3,00 m i loftstue.

Det er opplyst om at boligen er blitt renovert i 2024-2025 og alle overflater er nye.
—

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det er opplyst at etasjeskiller er flytsparklet før legging av ny parkett.

Det er uvisst hvordan type isolasjon det er i bjelkelaget.
—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Det kan likevel være lokale skjevheter. Dette ansees som normalt i eldre boliger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har originale pipeløp i teglstein.

Det er ikke tilknyttet noe ildsted i denne enheten.

Det er uvisst om ildsted er tilknyttet pipen i boligens andre seksjon (1.etg) da dette er en tomannsbolig.
Pipen er kun inspisert i boligens andre etasje samt loft etasje.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Evt. etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er montert benkeskap og hylleløsning inn mot pipe i spisestuen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

I henhold til forskrift skal pipe ikke kles inn eller tildekkes.

TG U Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen ligger i byggets 2.etg i en horisontaldelt tomannsbolig og har ingen rom under terreng.
Det er ikke tilgang til boligens kjellerarealer (rom under terreng) da dette tilhører en annen seksjon.
Ingen inspeksjon utført.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med malte vanger.
Trinn og opptrinn er teppebelagt.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte, sorte innvendige dører med rammeprofil fra 2024/2025.

Observert et lite hakk i baderomsdør i 2.etg.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Ikea Pax garderobe på omkledningsrom, skyvedører og skapdører.

Vaskemaskin og tørketrommel på bad i loftsetasje.

Skapløsning i spisestue med integrert vinskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Modernistert baderom fra 2025.
Baderommet har ikke vært brukt og fremstår som nytt.

—

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet som er utført.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

—

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.
Dette er innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk plassert i dusjsone.
Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.

—

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil med integrert lys.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert toalett.

Det bemerkes at dusjvegger er montert utenfor nedsenk til dusjhjørnet.
Det anbefales å påmontere slepelister ned mot gulv.

Det er ingen dreneringshull i innkassing for veggmontert klosett.
I våtrom skal sisterne og lignende monteres i en prefabrikkert kasset med vanntette overflater eller i et hulrom.

Innbygningssisterne er av typen TECE med sealing bag.
Det legges til grunn at denne er montert forskriftsmessig slik at eventuelt lekkasjevann dreneres ut i våtrommet og at lekkasje raskt blir synlig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte montert på vegg.
Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Dette er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

LOFT > BAD

Generell

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Modernistert baderom fra 2025.
Baderommet har ikke vært brukt og fremstår som nytt.

—

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet som er utført.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

—

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger og takbjelker.

Glatte, malte himlingsflater med spotskinne i tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.
Det er målt ca. 38 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.
Dette er innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk plassert i dusjsone.
Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.

—

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil med integrert lys.
Veggskap.
Dusjnisje med åpen løsning og termostatstyrt regnfallsdusj.
Opplegg for badekar.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.
Veggmontert toalett.

—

Det er ingen dreneringshull i innkassing for veggmontert klosett.
I våtrom skal sisterne og lignende monteres i en prefabrikkert kasset med vanntette overflater eller i et hulrom.

Innbygningssisterne er av typen TECE med sealing bag.
Det legges til grunn at denne er montert forskriftsmessig slik at eventuelt lekkasjevann dreneres ut i våtrommet og at lekkasje raskt blir synlig.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte montert på vegg.
Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
I tillegg er dusjsonens bakvegger enten flislagt og yttervegg.
Dette er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Måltilpasset kjøkkeninnredning fra snekkerverksted.
Kjøkkenet er nytt i 2025.
Fronter med rammeprofil.
Benkeplate av lys stein.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn.
Kjøkkenøy med induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flissatte vegger.
Flislagt gulv.
Malte slette himlingsflater med downlights.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det er ingen dreneringshull i innkassing for veggmontert klosett.
I våtrom skal sisterne og lignende monteres i en prefabrikkert kasset med vanntette overflater eller i et hulrom.

Innbygningssisterne er av typen TECE med sealing bag.
Det legges til grunn at denne er montert forskriftsmessig slik at eventuelt lekkasjevann dreneres ut i rommet og at lekkasje raskt blir synlig.

—

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

—

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dette ikke er et våtrom med sluk.
Forskriften sier da at det er krav til lekkasjevarsler/magnetventil for å stoppe eventuelle lekkasjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg fra renoveringsårene, 2024/2025.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg over toalett på bad i 2.etg.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

—

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





TG 1 Avløpsrør

I Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen som ligger skjult i konstruksjoner og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Alder, fortetning og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og toalettrom.

Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Felles utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti.
Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe på vegg i spisestue (Mitsubishi).
Motorenhet er lokalisert Under trapp ved inngangsparti.

Montert ny i 2025.

Det er anbefalt å føre jevnlig service på denne type anlegg.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i knevegg på bad i loftsetasje.
Volum: 300 L, liggende.
Produksjonsår: Ikke merket, men antatt 2024/2025.
Det er også installert ekspansjonskar sammen med berederen.

Tilkomst via inspeksjonsluke i loftstue.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

—

Det er lagt membran og fliser under bereder.
I knevegg er det en spalte ved gulvet inn mot våtrommet som vil synliggjøre en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.







Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
15 fordelingskurser pluss 1 i reserve.
Overspenningsvern er installert, 40Amp

Selvavlesende strømmåler er installert.

—

Dørtelefonanlegg med kamera og døråpner (app. styrt).

—

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2024/2025.
Dokumentasjon på utførte arbeider er fremlagt.
Det skal også være lastet opp på boligmappa.

—

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

—

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Det er opplyst av selger at drenering er fra 2008.

Det er synlig dreneringsplast/knotteplast på grunnmur ved terreng.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis løs topplist på dreneringsplast/knotteplast hvor vann kan trenge inn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Topplist bør festes til grunnmur fuktinntrenging bak knotteplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamenteringen kan være på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser.

Kun inspisert fra utside.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at man fører løpende vedlikehold og kontroll med eldre konstruksjoner.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

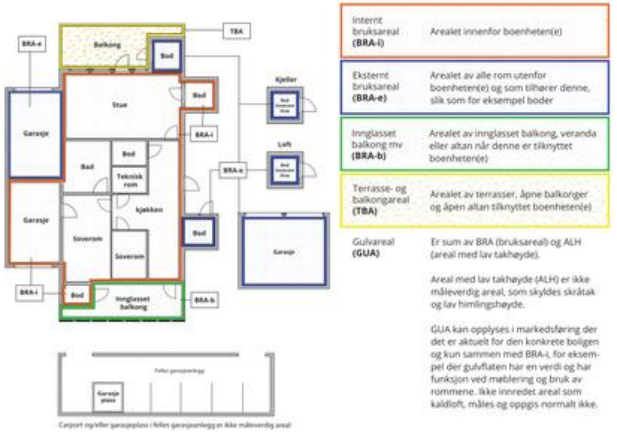
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	93			93			93
Loft	54			54		29	83
SUM	**147**					**29**	**176**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, omkledningsrom		
Loft	Bad, loftstue, 2 innredede rom		

Kommentar

2.etasje:
Entré/gang, toalettrom bad, soverom, omkledningsrom, stue, kjøkken og spisestue.

Loft:
Bad, loftstue, 2 innredede rom.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak på loft med noe skjeve vinkler. På bakgrunn av leilighetens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 2.etg:

Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som veranda (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.
Det samme gjelder for pikeværelse som nå er borte og er en del av spisestuen.
Spisestue og kjøkken har byttet plass.
Det er ukjent for dagens eier når disse endringene er blitt gjort.

Loft:

På originale byggetegninger er loftet vist som gang, uinnredet loft, innredet rom og boder.
Loftet er i dag innredet med to innredede rom, bad og loftstue.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at arealet er bruksendret eller godkjent for varig opphold.
Bruken av loftet som oppholdsrom er derfor å anse som en ulovlig bruksendring.
For å lovlig kunne benytte rommene til varig opphold må det søkes bruksendring og innhentes godkjenning fra kommunen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21.

Det foreligger ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten vedrørende endring av brannskille ved å innlemme loft i eksisterende boenhet, datert 28.02.2024.

Det foreligger ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten vedrørende fasadeendringer, datert 28.02.2024:
-Fjerning av 3stk rutevinduer i gavlfasade mot vest.
-Innsetting av nytt Velux-takvindu i fasade nord, format 750x1400mm.
-Innsetting av to nye vinduer i gavlfasade mot øst, format 970x990mm.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024/2025:
-renovert to stk bad samt 1 stk toalettrom
-nytt kjøkken
-flytsparkling av gulv
-nye parkett
-nye hilmlingsflater
-nye veggflater
-skiftet ut elektrisk
-nye vinder

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG	147	0

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder.
Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Patrik John Vahlman	Kunde
15.8.2025	Andre Svane Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	94		2	320.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sollerudveien 3 G

Hjemmelshaver
Røren Lisbeth Merethe Fransplass, Røren Sveinung Fransplass

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sollerud/ Lilleaker i Oslo, i bydelen Ullern.
Bydelen er karakterisert av villaområder og blokkbebyggelse.
Skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt servicetilbud ligger i gangavstand.
I nærområdet finnes det også fotballbane, skøytebane, tennisanlegg og treningssenter.

Nærhet til Bestumkilen og Vækerø park.
Her finner du grøntarealer med beplantning, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading.

Sjølyst, Bygdøy og Aker brygge ligger i gang- og sykkelavstand.
Bygdøy har flott turterreng og fine badeplasser, og om vinteren er det oppkjørte skispor.
Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Coop Prix.
Det er kort gangavstand (ca. 5-6 min) til CC Vest. Senteret har en miks av kjedebutikker og spesialforretninger.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog.
Nærmeste bussholdeplass er Lysaker bru som ligger ca. 100 m fra boligen.
Det er ellers kort gangavstand til Lysaker stasjon.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sollerudstranda barneskole og Bestum barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Øraker ungdomsskole.
Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Om tomten

Tomten er lett kupert og opparbeidet med gruslagt innkjøring, plen, hekk, trær og busker.
Frittliggende markterrasse på ca. 16 m² med levegger på 3 sider.
Felles gårdsplass med en biloppstillingsplass, opplyst av eier.

Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

Bebyggelsen

Horisontaldelt tomannsbolig fra 1914.
Boligen ligger i bygningens 2. etasje og loft.
Saltak i trekonstruksjoner samt utspring av mansardtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Malt/beiset, stående ytterkledning.
Betong grunnmur.

Området består av villa- og blokkbebyggelse.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.08.2025	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.08.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.08.2025	Fra elektro selskap, Holth Elektro AS og Oberst Elektro AS	Gjennomgått		Nei
FDV	07.08.2025	Fra rørleggerselskap, Stor Oslo VVS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	
3	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sollerudveien 3 G, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 94
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VO1052

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vahlman, Patrik John	9578-5999-4-2838150	2025-08-17 20:31:18

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
17. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0503/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sollerudveien 3G, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
FloorFiller AS v/ Patrick John Vahlman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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: 31182005
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS år 2025 - membran og fliser Stor-oslo vvs as år 2025 Holth Elektro as år 2025 Totalbygg Oslo AS år 2024 - konstruksjon

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS år 2025 Stor-oslo vvs as år 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Edvinas Terentjevas as år 2025 Arcon Entreprenør AS år 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: taket ble skiftet ca 2006-2007 ildsted er blendet av Arcon Entreprenør AS år 2025 Terrasse er ny fra 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: år 2008

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holth Elektro as år 2025 OBERST ELEKTRO AS år 2024

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

Når ble kontrollen utført? år 2025 av Holth Elektro as

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor-oslo vvs as år 2025

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalbygg Oslo AS år 2024 Har bledet vinduer på loftet (nytt bad) og nytt takvindu.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalbygg Oslo AS år 2024 - total oppussing

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksator AS - André Svane Hansen - +47 92637327

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0503/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vahlman, Patrik John	**2025-08-17**

Identifikasjon

bankID Vahlman, Patrik John

Signicat

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

V E D T E K T E R

for

Sollerudveien 3G boligsameie

Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte den 02.11.2023
iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sollerud Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 2 boligseksjoner på eiendommen gnr. 9, bnr. 94 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler iht. til tinglyst seksjonsbegjæring. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av utleie
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Det kreves ingen styregodkjenning

(2) Seksjonseier skal sørge for at leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret.

(3) Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Erklæring om dyrehold er utarbeidet, og den enkelte seksjonseier plikter å følge bestemmelsene som er vedtatt, g som til enhver tid er gjeldende.

4. Parkeringsplasser / HC Plasser bytteordning
Det medfølger en utendørs parkeringsplass til hver seksjon. Det vil også være gjesteparkering på sameiets tomt.

Retten/plikt til å bytte HC-plass, dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlig HC-plass)

Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Seksjonseier som har en HC-plass og som ikke har behov for HC-plass, plikter å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har et slikt behov.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.

j) ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra kommunens gebyrregulativ og de til enhver tid gjeldende satser og beregningsmodeller .

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

a) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(2) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo

Utskriftsdato: 21.08.2025

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: 21.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/94 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sollerudveien 3G 0283 OSLO
Fakturamottaker:	Røren Sveinung Fransplass Frysjaveien 42g 0884 OSLO
Eiernavn:	Røren Sveinung Fransplass

Kommunale avgifter	NOK 28 814,05
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 28 814,05

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**6 255,17**	**0,00**	25060000002561037	11671777	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**6 255,17**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	8 097,05
Vann- og avløpsgebyr	20 132,00
Renter	99,00
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**28 814,05**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/94/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Sollerudveien 3G 0283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Røren Sveinung Fransplass Frysjaveien 42g 0884 OSLO		
Eiernavn:	Røren Sveinung Fransplass	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

G.nr. 9 Br.nr. 94

Solterødveien 3

J.nr. 1913-571

Våningshus

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 571-1913

Bilag -1

Ferdig attestert 7/3-1914

Ekspeditions-Dokument.

angaaende Våningshus uthus

Eier: C. E. Gunnelius

paa gr.-no. 9 br.-no. 94 Lysaker

Parcel no. til gate no.

Indlevert 16 sept 1913 Attestert

REGULERINGSCHEFEN
471-13-1913
AKER

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 17 sept. 1913

Joh. L. Munch

471 D

Tilbakesendt til Akers bygningsvesen.
Der er reguleringshensyn intet at bemerke til bygningens beliggenhet som angitt paa situationsplanen mindst 12,5 m fra Brødvejens midtlinie og mindst 4 m fra nabogrænse.
Plan- Kloakbestemmelser vedlegges. Bl. Knuten gothjendes paa betingelse av at gjøres naar saadant anbringes nedlegges i veibaneu. Inseng anlaut paa veikant efter ingeniørens nærmere passering i marken.
Akers overingeniørkontor, den 2 oktb. 1913

E. Lassen

571/1913

Oversendes Akers ærede helseraad

Akers bygningschefs kontor 4. oktober 1913

pr. bygningschefen

A. Sahlberg.

589/1913

Ordførerens avgjørelse:

Tilbakesendes det ærede bygningsvæsen.

Intet at bemerke. Privetregler vedlegges.

Akers helseraad 8/10 1913.

I henhold til paategningerne approberes anmeldelsen paa følgende betingelser:

Langs vaaningshusets yttermure maa ordentlig anbringes 2 rader drænsrør med godt fald og avløp. Drænsrørenes høieste punkt maa ligge mindst 5 cm. under laveste kjældergulv.

Betonmurene maa mot jordmon cementeres og tjæres.

Bryggerhuset tillates indrettet med en høide av 2½ m. under forutsætning av at høiden regnes ved væg. Taket maa pudses.

Taket i baderummet maa ogsaa pudses.

Bjælkebærende vægge og trapperumsvægge maa i kjælderen understøttes av 1 stens mur.

Dette paabud gjælder ogsaa veggen

A. Forøvrig maa alle fritstaaende vægge understøttes paa en av bygningsvæsenet godkjendt maate.

2 stens brandmur godkjendes ikke som bjælkebærende væg.

Høiden i trappen maa intetsteds være under 2 m.

Trappen til 2den etage maa være mindst 1m bred, regnet efter den frie aapning i rækværkets hælde.

Faste redningstouge maa anbringes efter bygningsvæsenets paavisning.

Der maa anbringes fast trappestige til loftet, som ikke maa indredes til beboelse.

Priveterne maa indrettes efter reglerne.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser.

Akers bygningschefs kontor 15 oktober 1913.

Approb. sendt 15/10-13. (Lg.)

Joh. S. Munch

571/1913

Kvitteringen av 24/11-13 angaaende deponeringen indvilges under forutsætning av, at eieren overtar alt ansvar for eventuel pukkhet i kjælderen. Deponeringen maa anbringes saa lavt som mulig langs ytterveggene.

Akers bygningschefs kontor 28de november 1913.

Meddelt Gulbrandsen 29/11 13 (Lg.) Sognefogd Sørlie
" Torgersen 29/11 13 (Lg.)

BYGNINGSCHEFEN I AKER
No. 571-1913
Bnr 2

Byggeanmeldelse.

Akers herredsraad

Til Akers bygningschef!

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa gaards-nr. 4 brugs-nr. 94 parcel af Lyaker ved Solbund skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger (§ 16) 3 tegninger

Bygningens fladeindhold Hovedbygning m² Udhus 15 m² tilsammen

Bygningens bestemmelse vaaningshus og uthus

Bygningens høide 2 Etager

Etagernes antal og høide 3 a. pigev. Kjælder 3 mtr.

Grundens beskaffenhed fjeld

Kloak og drainering paa lovbestemt maate

Fundamentering betong 40 cm tyk

Isolation papp

Bygningsmateriale (§§ 19—23, 50, 51, 72) 3" planker om ristverk

Indredning i kjælderen (§ 34) bryggerhus, bad, bryder

Indredning paa loft 2 Boder

Trappeantal (§ 38) 1 trappe 1 m. bred i naturlig høide til 2den etage

Tagbekning (§§ 40—44) paa taksten

Antal piber (§§ 57, 61) 2 røkpiper 1 luftpipe

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 11

Trukne rør (§ 67)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Særegne konstruktioner (§ 50)

Lokum indrettes i uthuset

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. ~~kjøs det ogsaa behov~~

Aker den 1/9 - 13

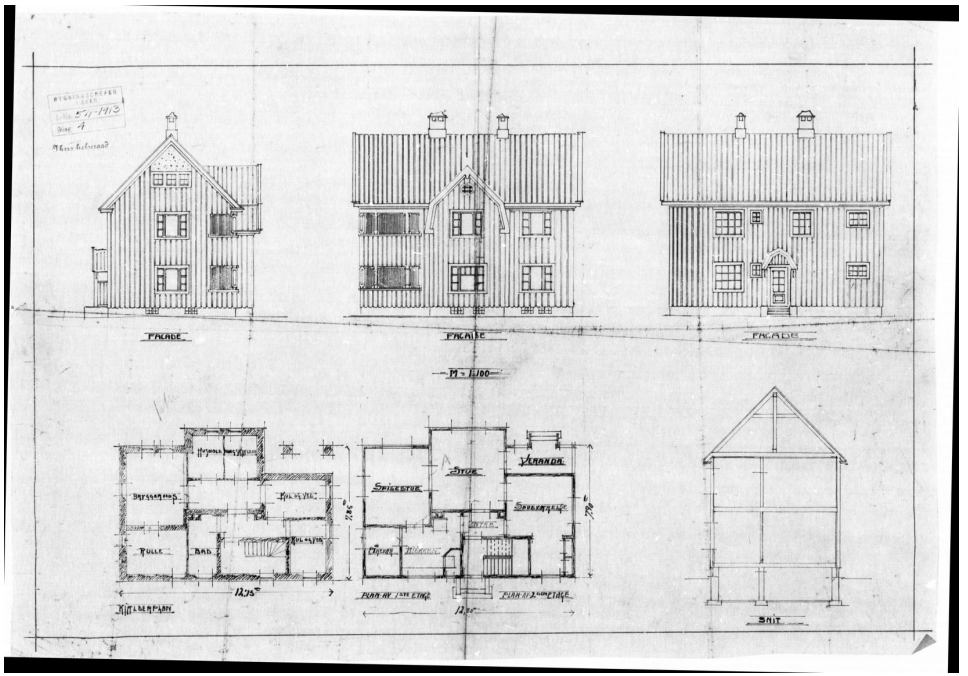
Eiers navn: Carl Eugen Gundersen

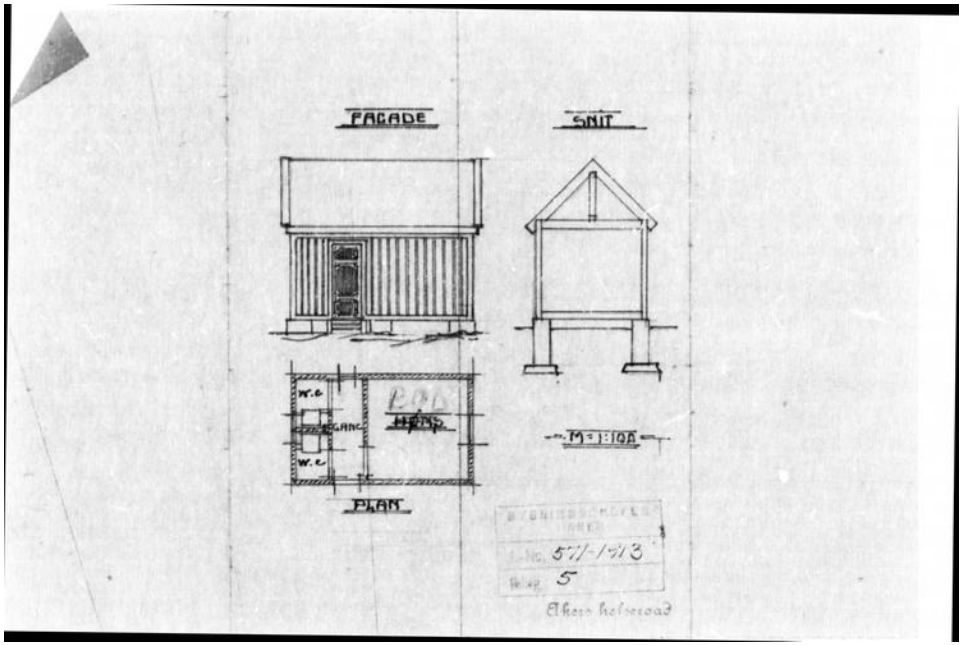
Anmelderens navn: Carl Eugen Gundersen

Tjørdahl, Lyaker.

Ansvarshavende:

Rem. Andersen, Chra.


FACADE
FACADE
FACADE
M = 1:100
PLAN AF 1STE ETAGE
PLAN AF 2DEN ETAGE
SNIT


FACADE
SNIT
M = 1:100
PLAN

G. nr. 9 Br. nr. 94

Sollerudveien 3

J. nr. 1950-3923

Bad og W.C.

A. HANSTEEN ERIKSEN
ENTREPRENØR
MURMESTER
SPESIALITET: ILDFAST MURING

TELEFON 46 94 95
BANKFORBINDELSE: DEN NORSKE CREDITBANK

OSLO, 20/12 - 1950.
HALLINGS GT. 3

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3923
Mottatt 23 DES 1950
Gnr. 9 Bnr. 94
Bl.nr. 2

Oslo Kommune,
Bygningssjefen,
Trondhjemsveien 5,
Oslo.

DERES REF. MIN REF. HE/RB. ORDRE NR.

Ad: gr. nr. 9, br. nr. 94, Sollerudveien 3, Lysaker.

Eier Generalsekretær Hans Sande, Sollerudveien 3, Lysaker.

Herved anmeldes innredning av bad og W.C. i 1, og 2. etg. , som tegning viser.

Nye vegger oppsettes av 2 x 2" rekker med papp, to lag paneler.

Tak og vegger i bad og W.C. kles med hårde plater, i gulver fjernes leren, støp med hulkil og glattpusses i henhold til forskrifter, avtrekk føres over tak, frisluft til W.C., spalte i dører, i bad er vindu.

Som Eier: H. Sande

Som Anmelder: A. Hansteen Eriksen

G.nr. 4	B.nr. 94
Tomt nr.	
Parsell nr. / Bilag nr.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	
Dat.	23/12-50.
Antall bilag	

Ekspedisjons-dokument

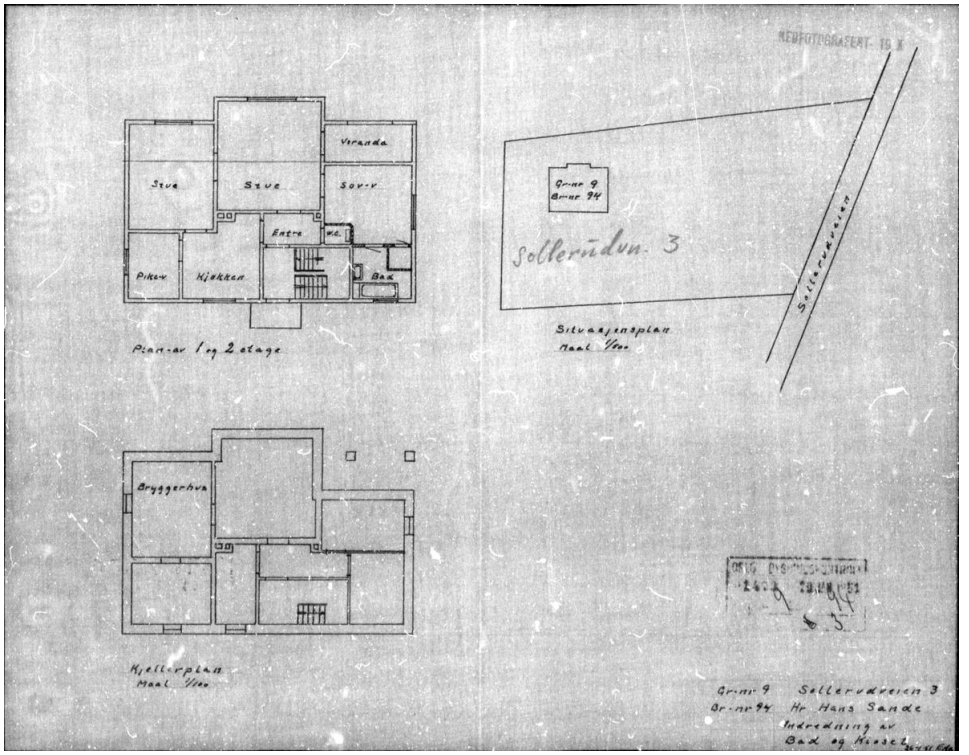
L

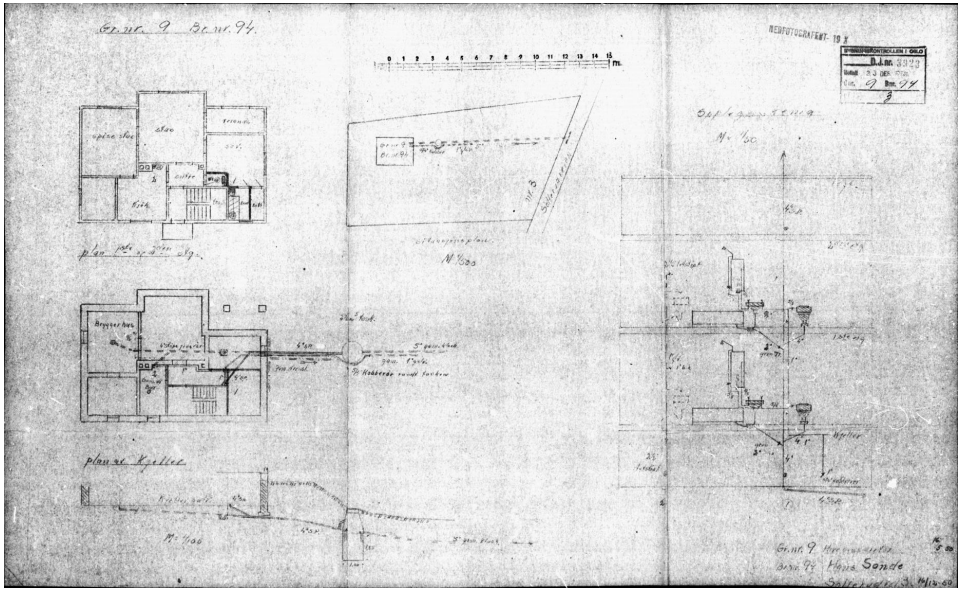
vangående Innredning av bad og W. C.

Eier:	*Sted:*	*Ansvarshavende:*
Hus generalbruks Hans Sande	Sollerud	Herr murmester A.Hansteen Eriksen. Hallingsgt. 3, Oslo. Skr. sendt 6/2-51
adr. Sollerudv 3, Hlern	Tomt nr. 3 til Sollerudvn	
Anmelder: Murm. A. Hansteen Eriksen	Sendt vegsjefen:	
adr. Hallingsgt 3, Oslo	Retur:	Bebygget areal:
	Gebyr: 9/1-51. EB.	1. etasje. 2. etasje.
	Tillatt påvist:	Garasje:
	Ferdigattest:	Uthus:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
		Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg)	Helseråd:
	Brannsjef:	Regl. vesen:
	Kloakkvesenet:	

Innst 27/12-50 HH.

Stj. B. T. 3000-4-50. H. A.





Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGUP AS
Blakerveien 530
1925 BLAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.02.2024
	202317992 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse:	SOLLERUDVEIEN 3G	Eiendom:	9/94/0/0
Tiltakshaver:	SVEINUNG FRANSPLASS RØREN	Søker:	BYGGUP AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sollerudveien 3 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av brannskille ved å innlemme kjeller i eksisterende boenhet i 1. etasje og innlemme loft i eksisterende boenhet i 2. etasje, mottatt 27.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317992			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		11.09.2023	1/4
Eksisterende kjellerplan			1/5
Eksisterende plan 1			1/6
Eksisterende plan 2			1/7
Eksisterende plan loft			1/8
Eksisterende Snitt			1/9

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

Vi presiserer at det kun er godkjent endring i branncelle, ikke bruk av rom.

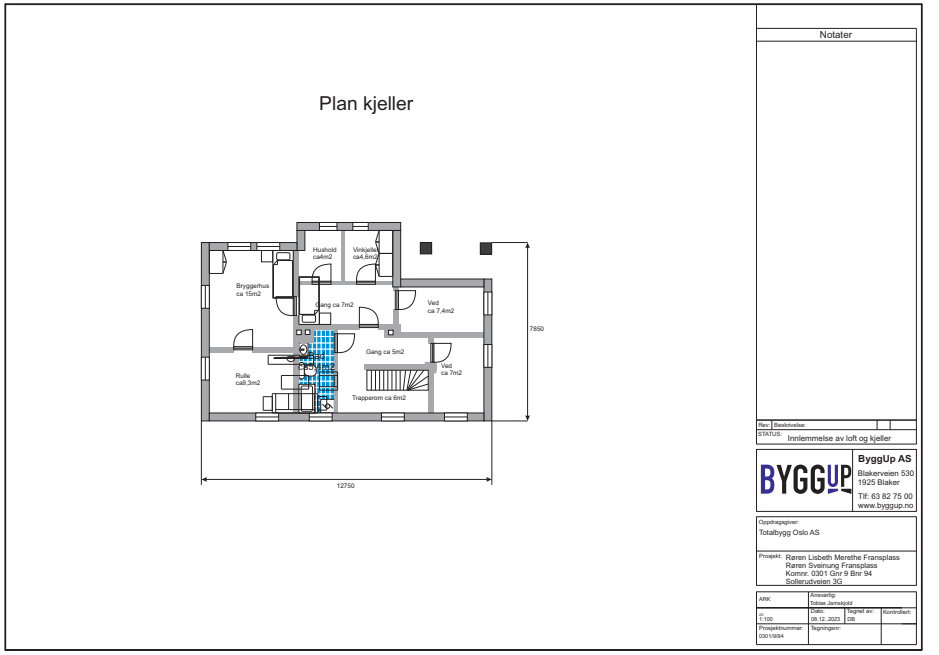
Klagefristen er tre uker

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

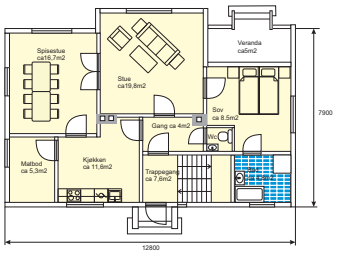
Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
SVEINUNG FRANSPLASS RØREN, Frysjaveien 42G, 0884 OSLO



Plan 1



Notater

Rev.	Beskrivelse:
STATUS:	Innlemmelse av loft og kjeller

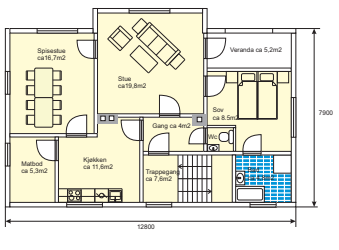
ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Kommr. 0301 Gnr 9 Brnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jenskjold		
A1 1:100	Dato: 08.12.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Plan 2



Notater

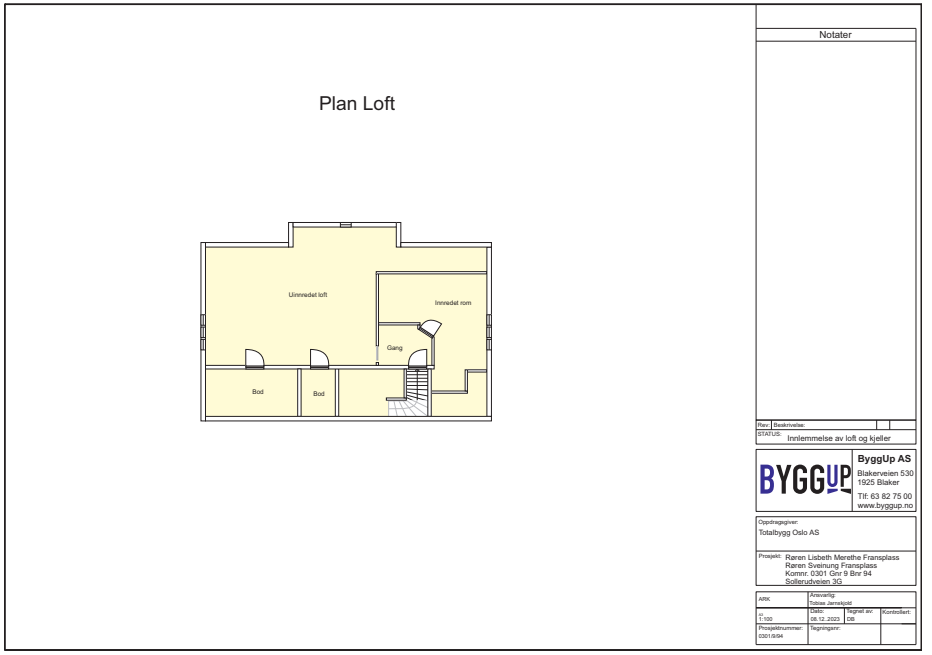
Rev.	Beskrivelse:
STATUS:	Innlemmelse av loft og kjeller

ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Kommr. 0301 Gnr 9 Brnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jenskjold		
A1 1:100	Dato: 08.12.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		



Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGUP AS
Blakerveien 530
1925 BLAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.01.2024
David Bergersen	202318456 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SOLLERUDVEIEN 3G	Eiendom:	9/94/0/0
Tiltakshaver:	SVEINUNG FRANSPLASS RØREN	Søker:	BYGGUP AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak – Sollerudveien 3 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendringer mottatt 18.12.2023.

Søknaden er nabovarslet 01.12.2023. Det er ikke kommet inn merknader innen fristen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder fasadeendringer på en vertikaldelt tomannsbolig i Sollerudveien 3 G, i bydel Ullern.

Fasadeendringer	° Eksisterende tre rutevinduer fjernes fra gavlfasade mot vest ° Nytt Velux-takvindu i format 750 x 1400 mm i fasade nord ° To vinduer i format 790 x 990 mm i gavlfasade mot øst

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

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* gjennom *Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone*, S-2864, vedtatt 14.05.1986.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Boligen har et karakteristisk historisk uttrykk som er godt bevart siden byggeår. Fasadeendringene, spesielt takvinduet, etablerer et nytt visuelt element til boligen. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at endringene er godt nok tilpasset eksisterende arkitektur til at tiltaket kan godkjennes. Tiltaket er i henhold til pbl. § 29-2.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318456			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade øst		30.11.2023	1/14
Fasade nord		30.11.2023	1/15
Fasade vest		30.11.2023	1/16

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202318456	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
996514927 BYGGUP AS	SØK - *Hele tiltaket* - Tiltaksklasse 1 PRO - *Tegninger av eksisterende fasader, nye tegninger i forbindelse med fasadeendringer (arkitektur)* - Tiltaksklasse 1

998102375 TOTALBYGG OSLO AS	UTF - *Utskifting/endring av eksisterende vinduer samt nytt Velux-takvindu* - Tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SVEINUNG FRANSPLASS RØREN, Frysjaveien 42G, 0884 OSLO

Fasade Øst



Notater

Rev.: Beskrivelse:

STATUS: Søknad fasade endring

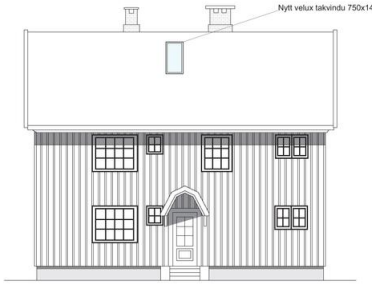
ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jamskjold		
A1 1:100	Dato: 30.11.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Fasade Nord



Notater

Rev.: Beskrivelse:

STATUS: Søknad fasade endring

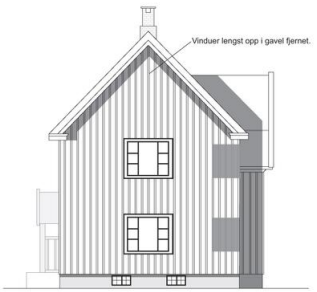
ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Sollerudveien 3G

ARK | Ansvarlig: Tobias Jamskjold
A1 1:100 | Dato: 30.11.2023 | Tegnet av: DB | Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94 | Tegningsnr:

Fasade Vest



Notater

Rev.: Beskrivelse:

STATUS: Søknad fasade endring

ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Brn 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jernskjold		
A1 1:100	Dato: 30.11.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 571-1913

Bilag -/

Ferdig attestert 7/3-1914

Ekspeditions-Dokument.

angaaende Vaaningshus uthus

Eier: C. E. Gunnelius

paa gr.-no. 9 br.-no. 94 Lysaker

Parcel no. til gate no.

Indlevert 16 sept 1913 Attestert

REGULERINGSCHEFEN
471-B-1913.
AKER

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 17 sept 1913

Joh. S. Munch

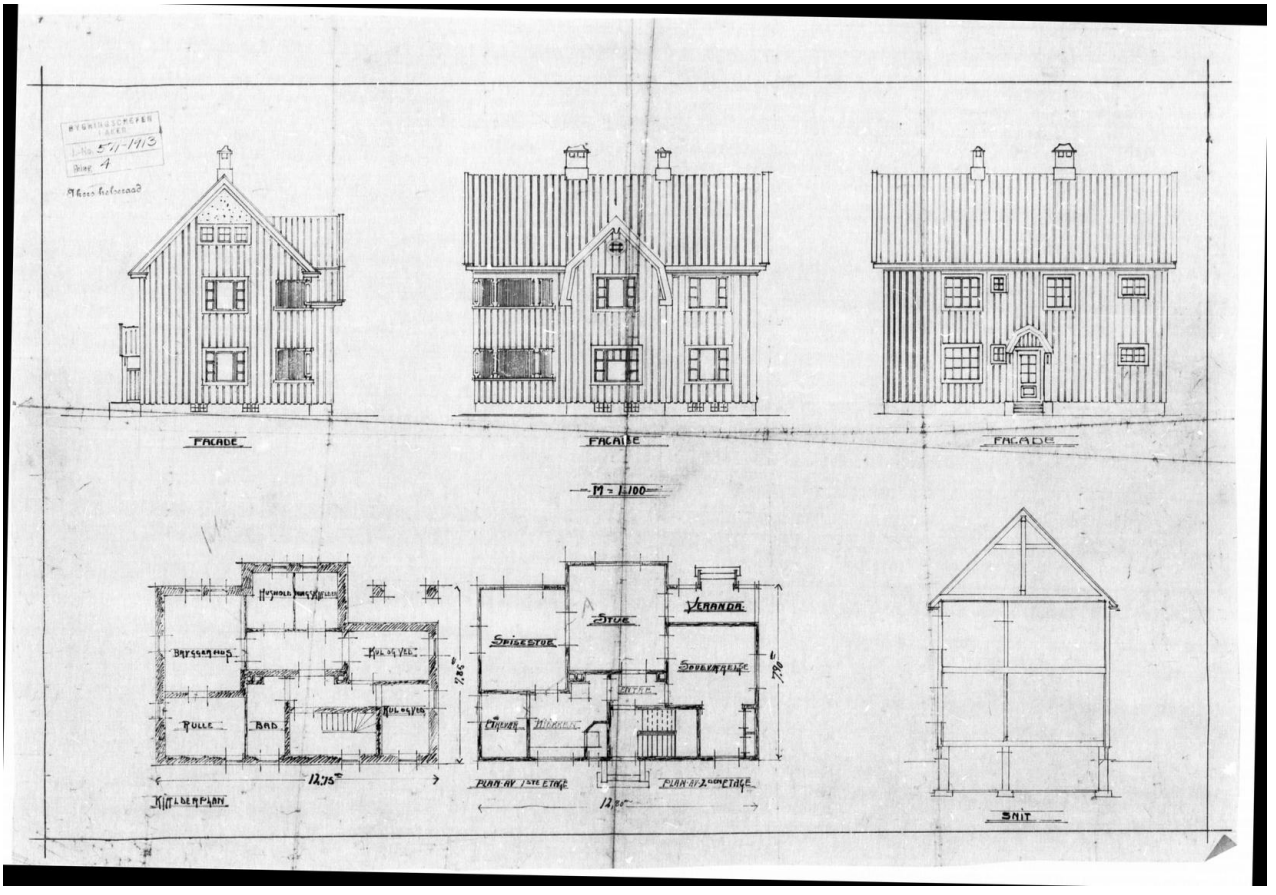
471 B

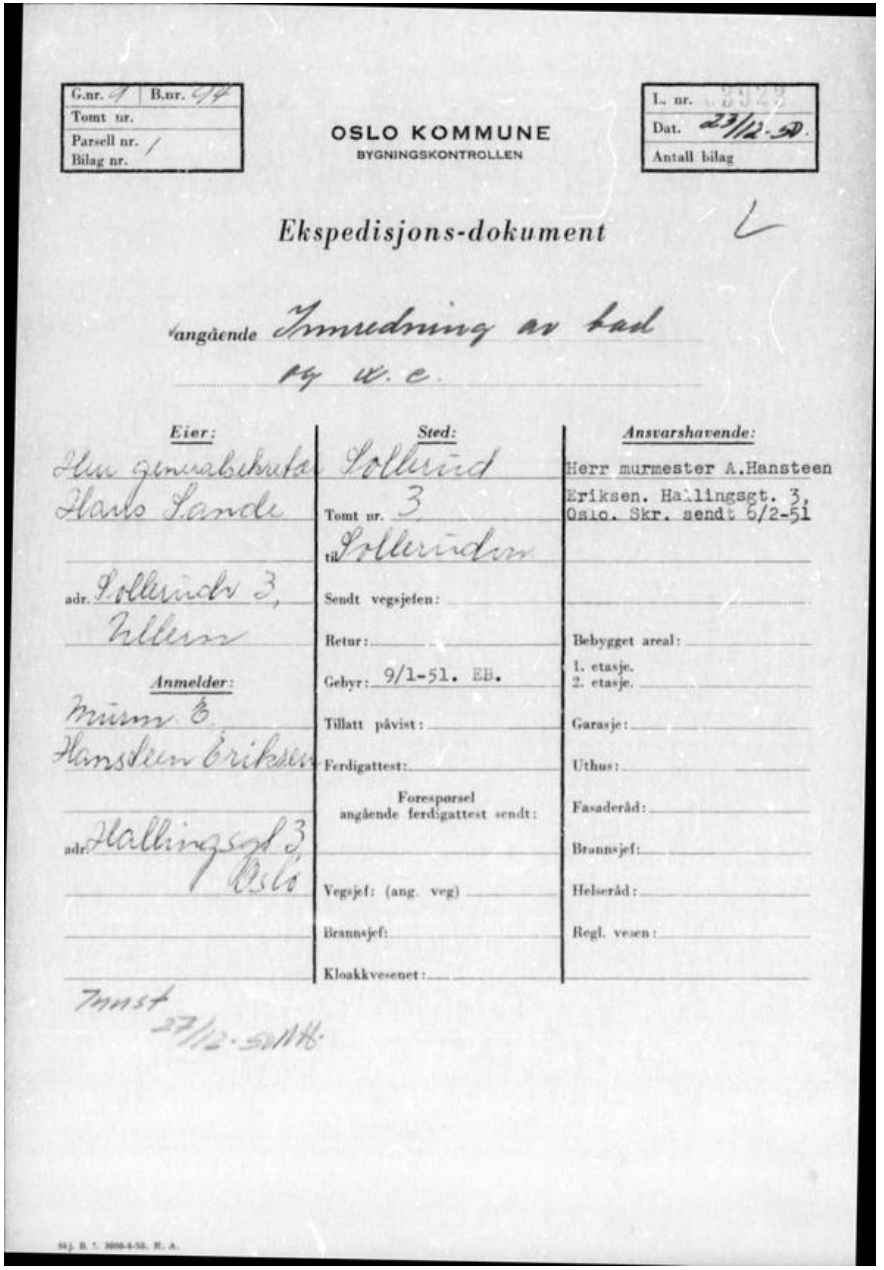
Tilbakesendes til Akers bygningsvæsen. Det er reguleringschefens ønske at bestemte til bygningens beliggenhet samt angitt paa situationsplanen maatte 12,5 m fra Nordvejens midtlinie og mindst 4 m fra naborgrænse.

Plan-Kvadratnummeret vedlegges. Bemerket gothjendes paa betingelse av at gjennomgaaende paaskrift i vaskekjøkkenet fjernes.

Akers overingeniørkontor, den 2 oktbr 1913

E. Lappeng.


FACADE
FACADE
FACADE
M = 1:100
Spisestue
Stue
Verandah
Soveværelse
Bad
Kjøkken
Snit



G.nr. 4	B.nr. 24
Tomt nr.	
Parsell nr. / Bilag nr. /	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.
Dat. 23/12-50.
Antall bilag

L

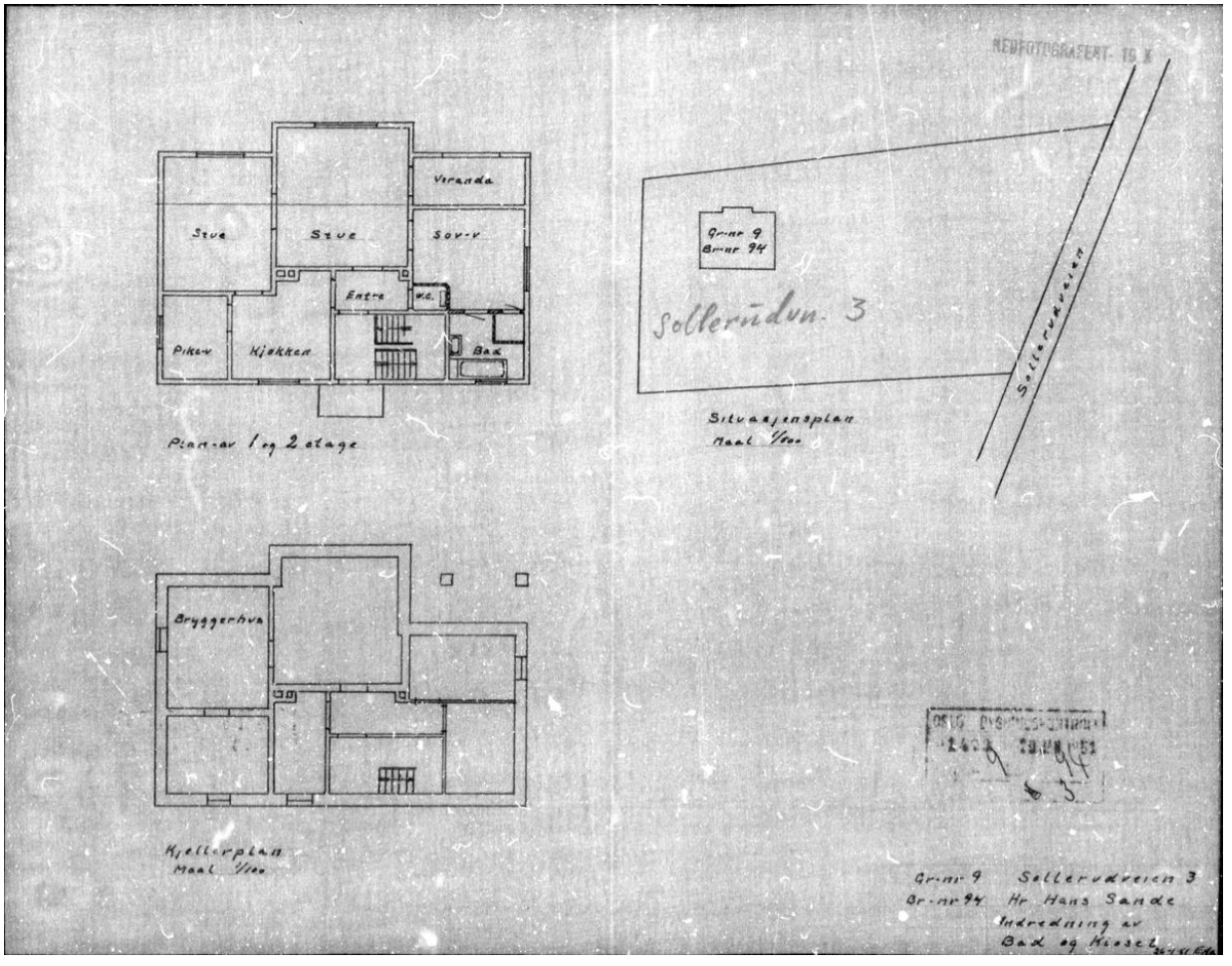
Ekspedisjons-dokument

angående Innredning av bad og w. c.

Eier:	*Sted:*	*Ansvarshavende:*
Hus generalbikuts Hans Sande	Sollerud	Herr murmester A.Hansteen Eriksen. Hallingsgt. 3, Oslo. Skr. sendt 6/2-51
	Tomt nr. 3	
	til Sollerudsen	
adr. Sollerudv 3, Hellen	Sendt vegsjefen:	
	Retur:	Bebygget areal:
Anmelder:	Gebyr: 9/1-51. EB.	1. etasje. 2. etasje.
Murm. E. Hansteen Eriksen	Tillatt påvist:	Garasje:
	Ferdigattest:	Uthus:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
adr. Hallingsgt 3, Oslo		Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg)	Helseråd:
	Brannsjef:	Regl. vesen:
	Kloakkvesenet:	

Innst 27/12-50 HH.

Stj. R. 7. 3000-4-50. H. A.


Veranda
Stue
Stue
Sov-v
Entre
w.c.
Pike-v
Kjøkken
Bad
Plan-av 1 og 2 etage
Gr-nr 9
Br-nr 94
Sollerudvn. 3
Sollerudveien
Situasjonsplan
Maal 1/500
Bryggerhus
Kjellerplan
Maal 1/100
Gr-nr 9 Sollerudveien 3
Br-nr 94 Hr Hans Sande
Indredning av
Bad og Wasel

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGUP AS
Blakerveien 530
1925 BLAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202317992 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	28.02.2024

Adresse:	SOLLERUDVEIEN 3G	Eiendom:	9/94/0/0
Tiltakshaver:	SVEINUNG FRANSPLASS RØREN	Søker:	BYGGUP AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sollerudveien 3 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av brannskille ved å innlemme kjeller i eksisterende boenhet i 1. etasje og innlemme loft i eksisterende boenhet i 2. etasje, mottatt 27.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317992			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		11.09.2023	1/4
Eksisterende kjellerplan			1/5
Eksisterende plan 1			1/6
Eksisterende plan 2			1/7
Eksisterende plan loft			1/8
Eksisterende Snitt			1/9

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

Vi presiserer at det kun er godkjent endring i branncelle, ikke bruk av rom.

Klagefristen er tre uker

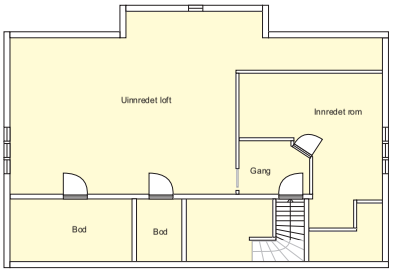
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
SVEINUNG FRANSPLASS RØREN, Frysjaveien 42G, 0884 OSLO

Plan Loft



Notater

Rev:	Beskrivelse:
STATUS:	Innlemmelse av loft og kjeller

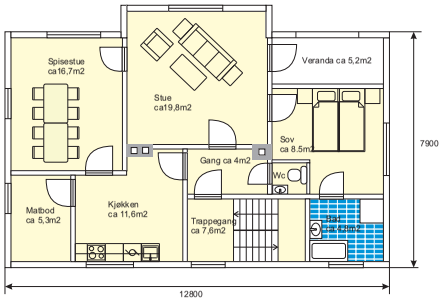
ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jamskjold		
A3 1:100	Dato: 08.12..2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Plan 2



Notater

Rev.	Beskrivelse:		
STATUS:	Innlemmelse av loft og kjeller		

ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Solleruveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jamskjold		
A3 1:100	Dato: 08.12..2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGUP AS
Blakerveien 530
1925 BLAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2025
	202318456 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SOLLERUDVEIEN 3G	Eiendom:	9/94/0/0
Tiltakshaver:	SVEINUNG FRANSPLASS RØREN	Søker:	BYGGUP AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sollerudveien 3 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer mottatt 24.06.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318456			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade øst		30.11.2023	1/14
Fasade nord		30.11.2023	1/15
Fasade vest		30.11.2023	1/16

Klagefristen er tre uker

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

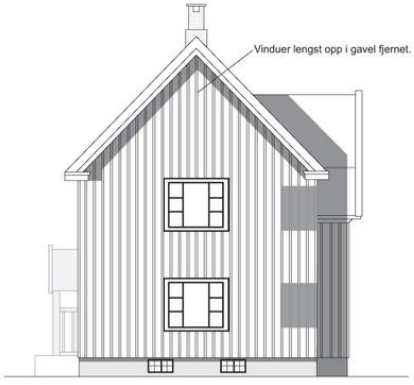
Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SVEINUNG FRANSPLASS RØREN, Frysjaveien 42G, 0884 OSLO

Fasade Vest



Notater

Rev.	Beskrivelse:
STATUS:	Søknad fasade endring

ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jamskjold		
A3 1:100	Dato: 30.11.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Fasade Øst



Notater

Rev.:	Beskrivelse:
STATUS:	Søknad fasade endring

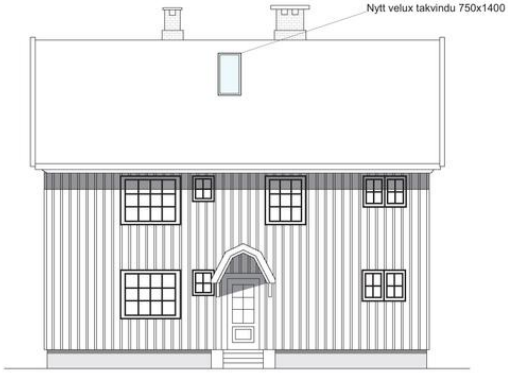
ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jamskjold		
A3 1:100	Dato: 30.11.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Fasade Nord



Notater

Rev.	Beskrivelse:
STATUS:	Søknad fasade endring

ByggUp AS
Blakerveien 530
1925 Blaker
Tlf: 63 82 75 00
www.byggup.no

Oppdragsgiver:
Totalbygg Oslo AS

Prosjekt: Røren Lisbeth Merethe Fransplass
Røren Sveinung Fransplass
Komnr. 0301 Gnr 9 Bnr 94
Sollerudveien 3G

ARK	Ansvarlig: Tobias Jamskjold		
A3 1:100	Dato: 30.11.2023	Tegnet av: DB	Kontrollert:
Prosjektnummer: 0301/9/94	Tegningsnr:		

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201407581
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).
4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5
G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.
Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2
I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).
4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6
VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)
Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).
4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR
4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig krysssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo

23421

Reguleringsendring med endrete plankart for strekningen Lysaker - Vækerø

Vedtaksdato: 03.11.2021

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN
Endringene er i fet kursiv

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017. ***Endring er vist på kart merket UTI-201913318A datert 08.06.2021 og UTI-201913318B datert 08.06.2021.***

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4 ***og SBT7***
Nivå 2 (på grunnen)	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26
Nivå 3 (over grunnen)	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8

Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1 Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Øyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element.
Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2 Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.
Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.

- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler ***og Statens vegvesen*** foreligge.

Anleggsarbeidene ved etablering av midlertidig brukonstruksjon over Lysakerelva skal ikke foregå under gytevandring for fisk.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring. Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.
- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2). ***Anleggstrafikk med store/ tunge kjøretøy, til og fra anleggsområdet på Lysaker/Lilleaker skal, så langt det er mulig, skje via Granfosstunnelen.***
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.

- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
  - Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.

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

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

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt,

ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

Stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig. Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m2 BRA pr. annen oppgang.
Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4 ***og SBT7***

Arealene ***SBT1-4*** skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 ***og SBT7*** skal være offentlig. ***Felt SBT7 på Lilleaker skal brukes til uttransport av tunnelmasser, kompletterende tunnelarbeider og påfølgende entrepriser med bygging av Lysaker og Vækerø stasjoner.***

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2). Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.

SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart.

4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2

Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT

Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5

Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6

Felt SBT5 (ved Franzebråten) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9

SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården

SST9, Valkyrie plass
Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8

STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene. For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen. Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon VNV3-VNV6, Blindern
VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)

Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)

Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23

I bestemmelsesområde 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og

riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.
I bestemmelsesområde #2 tillates inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Bestemmelsesområdet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (inn- og uttransportering av masser, materialer til og fra tunnel og stasjoner, anleggsveier og bru over Lysakerelva, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for T-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.
Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)

Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8

SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelvei, felt SGS6

Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3

SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7

SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7

STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ

STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6

G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.
Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

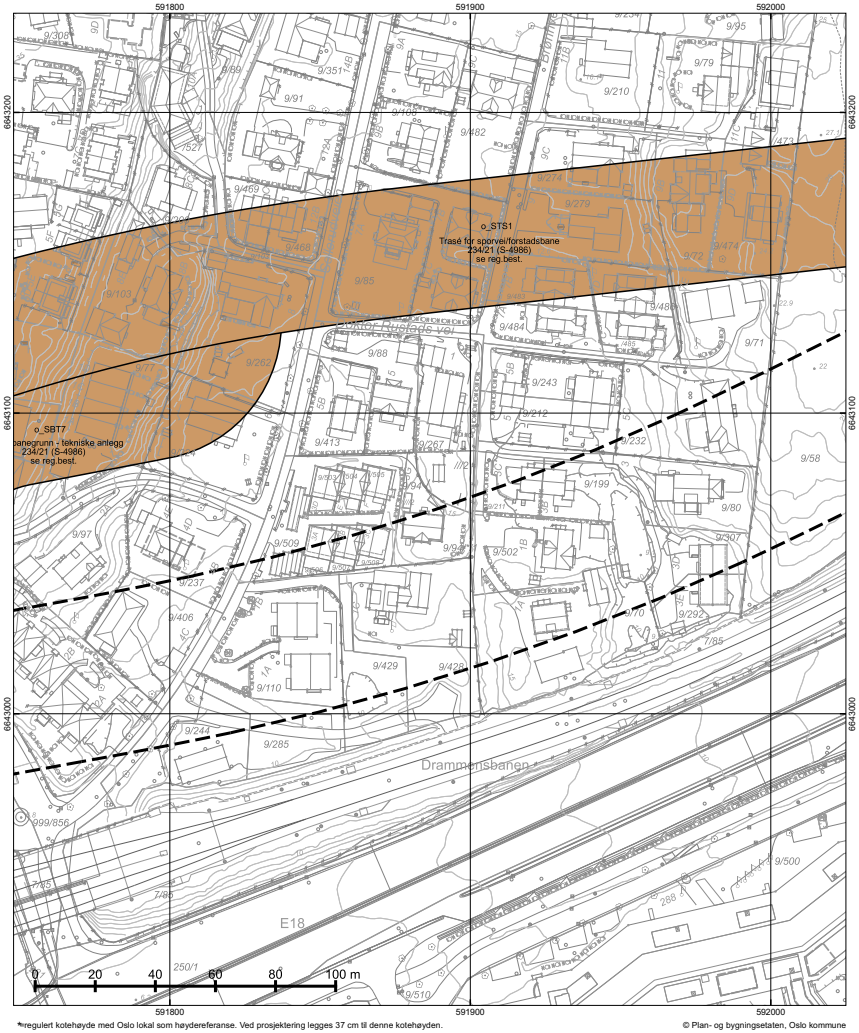
5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Reguleringsendring med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved byutviklingsutvalgets vedtak av 03.11.2021 sak 234. Bestemmelsene er i samsvar med byutviklingsutvalgets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.11.2021

12



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

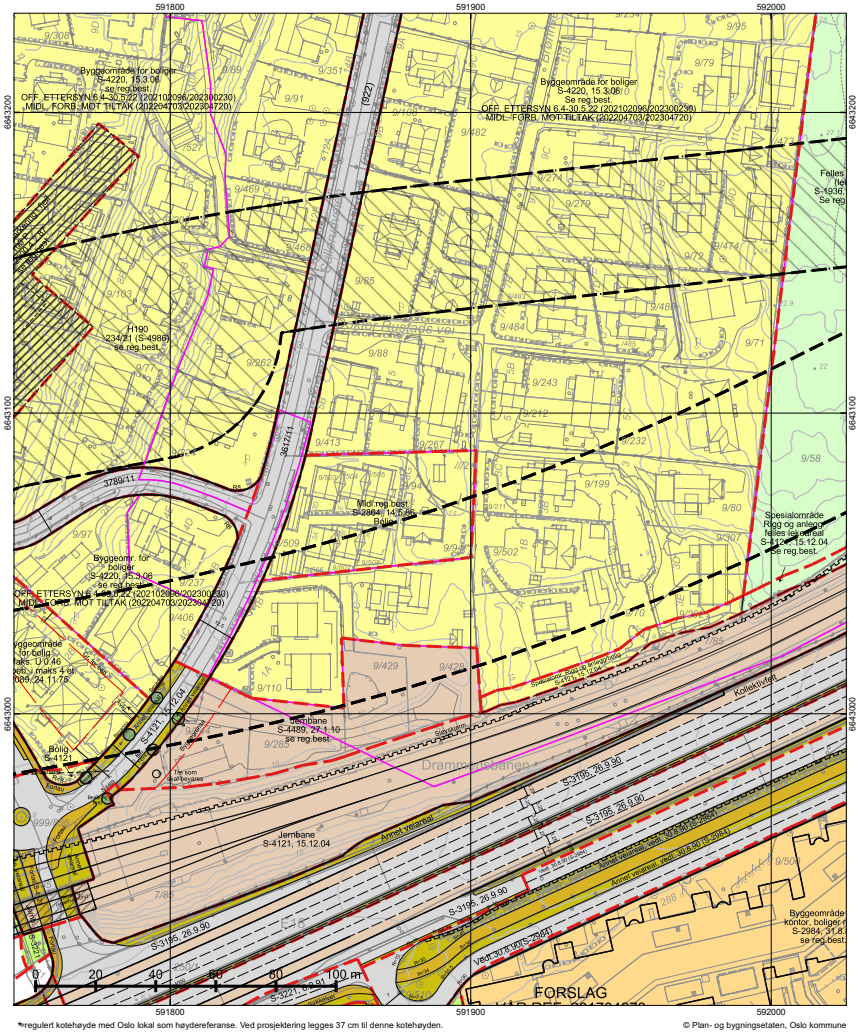
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330065/ 86517094
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 3G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/94

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330065/ 86517094
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 3G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/94

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

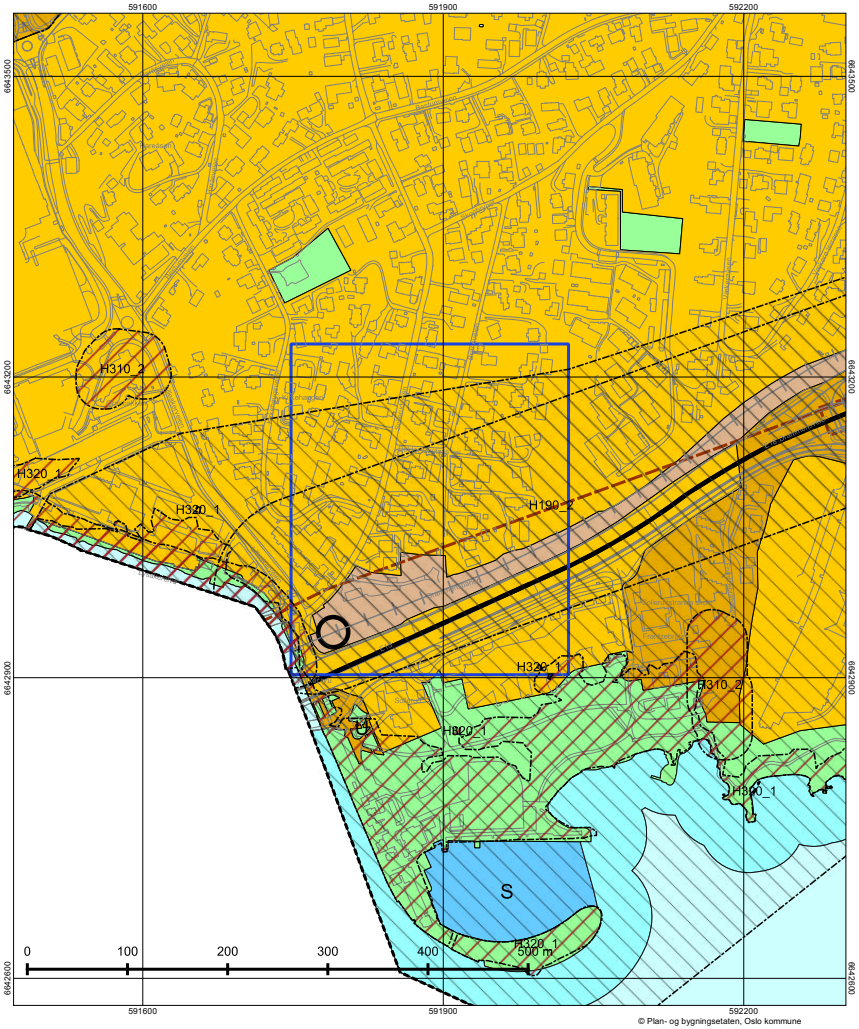
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 330065/ 86517094
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 3G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/94

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: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330065/86517094
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517094
41553/ VEEL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250814 for SOLLERUDVEIEN 3G.

GNR. 9 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1913.

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

891 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

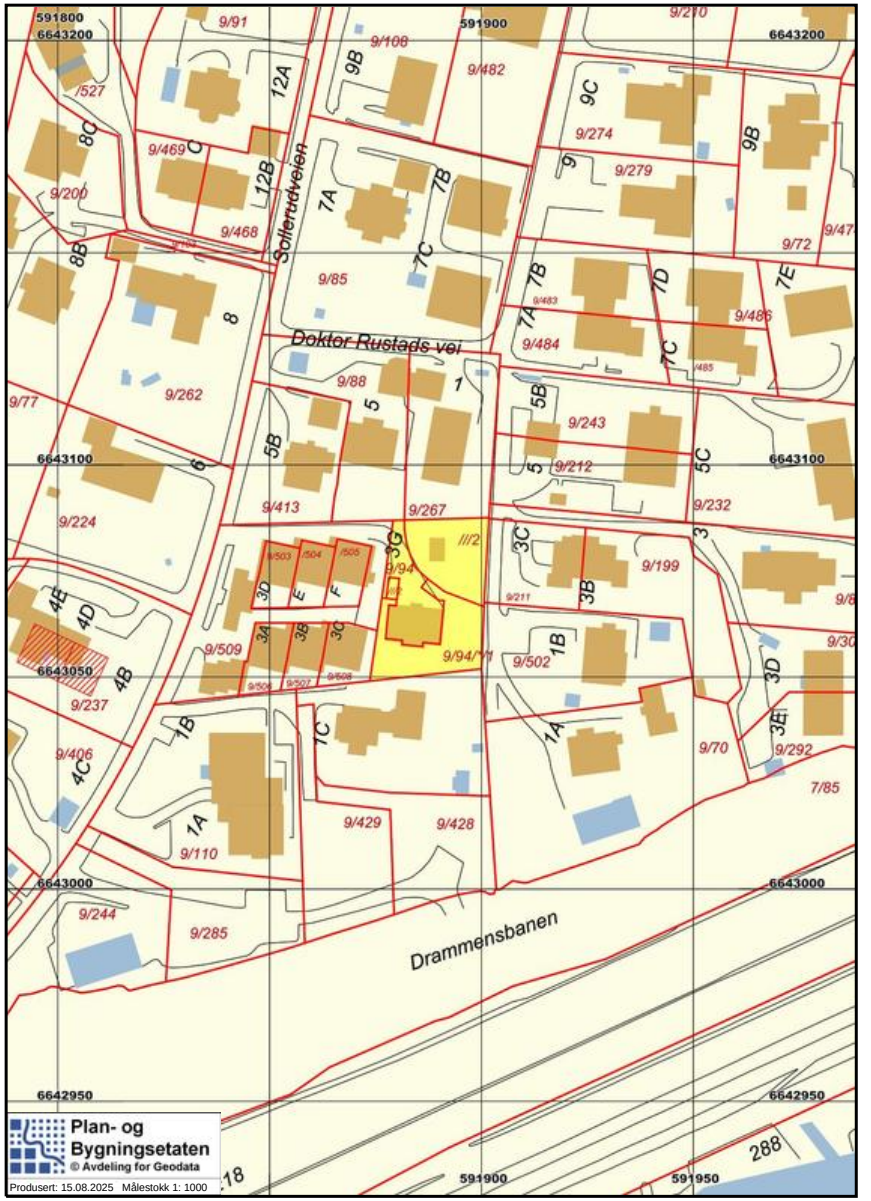
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





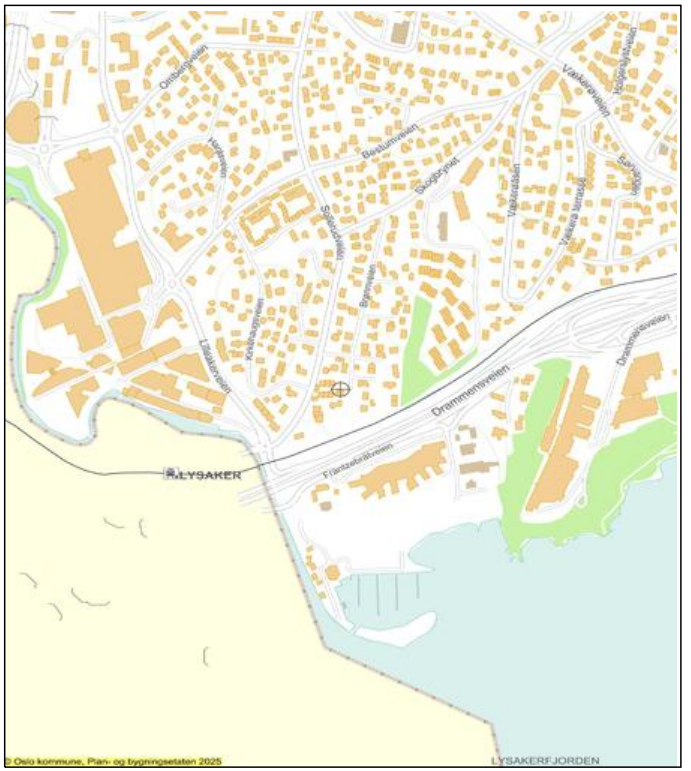
Sollerudveien 3 G

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.08.2025

Oversiktskart

Adr.: Sollerudveien 3 G
Gnr bnr : 9 / 94

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Lilleaker



Dato: 15.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0065/23
Vår referanse: 3182828/21433893
Bestilling: C3 2023-05-23 104

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
34884	105	14.6.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	9	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket — Attestert kopi av dok.nr. 1985/34884/105 — Side 1 av 2
Uthentet 2023-05-24 10:46

ERKLÆRING

For felles private vann-og spillvannsledninger.

Undertegnende eier av g.nr 9,br.nr.94 og senere utskilte parseller avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som heftelse på eiendommen og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen.

Undertegnende eier av g.nr 9, br.nr.94 og senere utskilte parseller anlegges felles ledninger for vann-og kloakk samt spillvannsledninger.

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

DAGBOKFØRT
14 JUNI 85 034884
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo den 4.Juni 1985
Villa Stranger Aamoth
Eier av g.nr 9,br.nr 94
Villa Stranger Aamoth
Med trykte bokstaver.

Rett kopi
Statsaut. eiendomsmegler
Knut Lingjærde
Karl Johansgt. 13 B
Knut Lingjærde

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0065/23
Vår referanse: 3182825/21433878
Bestilling: C3 2023-05-23 105

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12715	105	5.3.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	9	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket — Attestert kopi av dok.nr. 1985/12715/105 — Side 1 av 1
Uthentet 2023-05-24 10:47

DAGBOKFØRT
05 MRS 85 012715
BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Eiendom: gnr. 9, bnr. 94, Sollerudveien 3
11.2.1985

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av _____ i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:
   Sollerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4,0 m kjørebane og 2,0 m fortau.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 8 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomserververvet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo den 13/2 1985

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

Oslo, den 28.2. 1985
Villa Stranger Aamoth

Åvskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0065/23
Vår referanse: 3182831/21433908
Bestilling: C3 2023-05-23 98

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100	105	3.1.1991	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	9	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 9 bnr. 94

M.jnr. 69-75/1990

Ved kart og delingsforretning den 2.november 1990

er 7 parseller av gnr. 9 bnr. 94

gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
69/90	1	9/503	128m2
70/90	2	9/504	125m2
71/90	3	9/505	126m2
72/90	4	9/506	157m2
73/90	5	9/507	130m2
74/90	6	9/508	165m2
75/90	7	9/509	945m2

DAGBOKFØRT
03.JAN.91 000100
Dokn: 100 Tinglyst: 03.01.1991 Enh: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BYSKRIVEREN I OSLO

Delingsforretningen er rekvirert av Knut Lingjærde

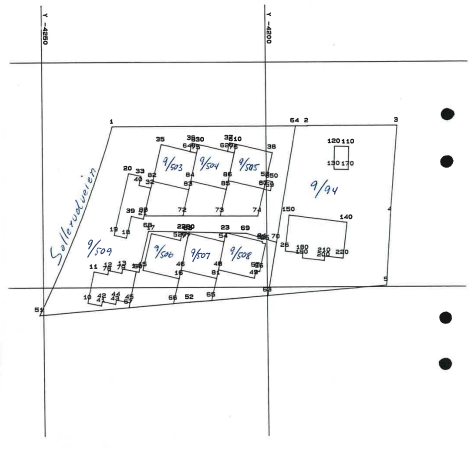
Delingen er godkjent den 26.april 1990
av Oslo bygningsråd/byplankontor.
Skisse over parsellene er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.
Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Eiendomsavdelingen, den 19.desember 1990

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen

Terje Marstein
Terje Marstein

Dagbokføring og tinglysingsstempel på baksiden .



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0065/23
Vår referanse: 3182827/21433888
Bestilling: C3 2023-05-23 96

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27667	105	14.5.1985	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	9	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/27667/105 Side 1 av 1
Uthentet 2023-05-24 10:44

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

14 MAI 85 027667

vedrørende

BYSKRIVEREN I OSLO

Sollerudveien 3, ved gnr 9 og bnr 94,
eiendom

Garasjer — Hus D-E-F 84/5145, Hus A-B-C-84/5147
Arbeidets art — Bygningskontr. jnr.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefe måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo den 13.4.1985

Eiers underskrift

Rikkig tolkegn bekrefter
TORBJØRN HENKUM
ADVOKAT

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0065/23
Vår referanse: 3182829/21433898
Bestilling: C3 2023-05-23 101

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
46270	105	15.7.1987	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	9	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1987/46270/105 Side 1 av 10
Uthentet 2023-05-24 10:45

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

vedrørende

15 JUL 87 046270

BYSKRIVEREN I OSLO

GNR 9 BNR 94 SOLLERUDVEIEN 3
Eiendom

Garasje — 87/272
Arbeidets art — Bygningskontr.jnr.

Den 14.5.87 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 medielt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Sollerudveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 15/6-87

Tor Damhaug
Eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1987/46270/105 Side 3 av 10
Uthentet 2023-05-24 10:45

ERKLÆRING

vedrørende

GNR 9 BNR 94 SOLLERUDVEIEN 3
Eiendom

Garasje — 87/272
Arbeidets art — Bygningskontr.jnr.

Den 14.5.87 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 medielt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Sollerudveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 15/6-87

Bent Hallgodd
Eiers underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/46270/105
Uthentet 2023-05-24 10:45
Side 5 av 10

ERKLÆRING

vedrørende

GNR 9 BNR 94 SOLLERUDVEIEN 3
Eiendom

Garasje — 87/273
Arbeidets art — Bygningskontr.jnr.

Den 14.5.87 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 medielt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Sollerudveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 15/6-87

Eiers underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/46270/105
Uthentet 2023-05-24 10:45
Side 6 av 10

ERKLÆRING

vedrørende

GNR 9 BNR 94 SOLLERUDVEIEN 3
Eiendom

Garasje — 87/273
Arbeidets art — Bygningskontr.jnr.

Den 14.5.87 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 medielt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Sollerudveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Villa Skrangs Vei

Oslo, den 15.06.87

Anne Brit Ringvold
Bjørn P. Ringvold

Eiers underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/46270/105
Uthentet 2023-05-24 10:45
Side 7 av 10

ERKLÆRING

vedrørende

GNR 9 BNR 94 SOLLERUDVEIEN 3
Eiendom

Garasje — 87/272
Arbeidets art — Bygningskontr.jnr.

Den 14.5.87 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 medielt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Sollerudveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 15.6.87

Eiers underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/46270/105
Uthentet 2023-05-24 10:45
Side 9 av 10

ERKLÆRING

vedrørende

GNR 9 BNR 94 SOLLERUDVEIEN 3
Eiendom

Garasje — 87/273
Arbeidets art — Bygningskontr.jnr.

Den 14.5.87 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 medielt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Sollerudveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 26. juni 1987

Eiers underskrift

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614754969
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillelse: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
180364	RØREN SVEINUNG FRANSPLASS	H0601	Frysjaveien 42G, 0884 OSLO
050366	RØREN LISBETH MERETHE F	H0601	Frysjaveien 42G, 0884 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	9	94

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	9	94	0	1	181 / 337	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	9	94	0	2	156 / 337	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1472292 Tinglyst: 24.05.2024
STATENS KARTVERK

07.05.2024 08:37

Side 1 av 1

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 22.3.2024

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan-og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Anine Lunde 91667831

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
SVEINUNG RØREN	180364[redacted]	SFR1803@gmail.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Frysjaveien 42 G	0884	OSLO	95049086

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo Kommune	9	94	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
180364[redacted]	SVEINUNG FRANSPLASS RØREN	1/2
050366[redacted]	LISBETH FRANSPLASS RØREN	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
*	1	B	181	BG	13				25				37				49			
	2	B	156	G	14				26				38				50			
	3				15				27				39				51			
	4				16				28				40				52			
	5				17				29				41				53			
	6				18				30				42				54			
	7				19				31				43				55			
	8				20				32				44				56			
	9				21				33				45				57			
	10				22				34				46				58			
	11				23				35				47				59			
	12				24				36				48				60			
	Sum tellere:		337		Nevner =		337													

Dato 7/11-23 | Innsenderens underskrift: Sveinung Røren

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

* Påført med tillatelse fra søker 20.324

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 7/11-23	Sveinung Røren	SVEINUNG RØREN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 7/11-23	Lisbeth F. Røren	LISBETH F. RØREN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO KOMMUNE	9	94	

Dato	Underskrift	Stempel
22/3-2024	Inger Dyås	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
7/11-23	Sveinung Røren

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

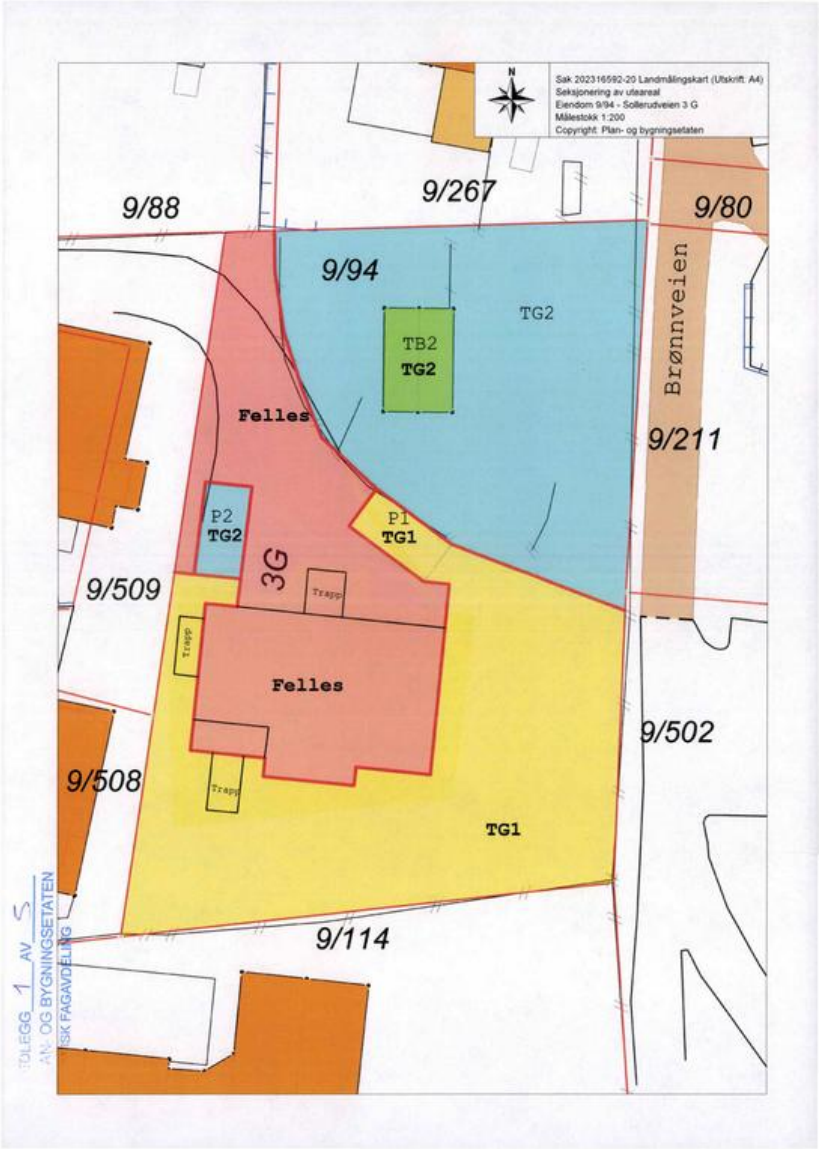
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift

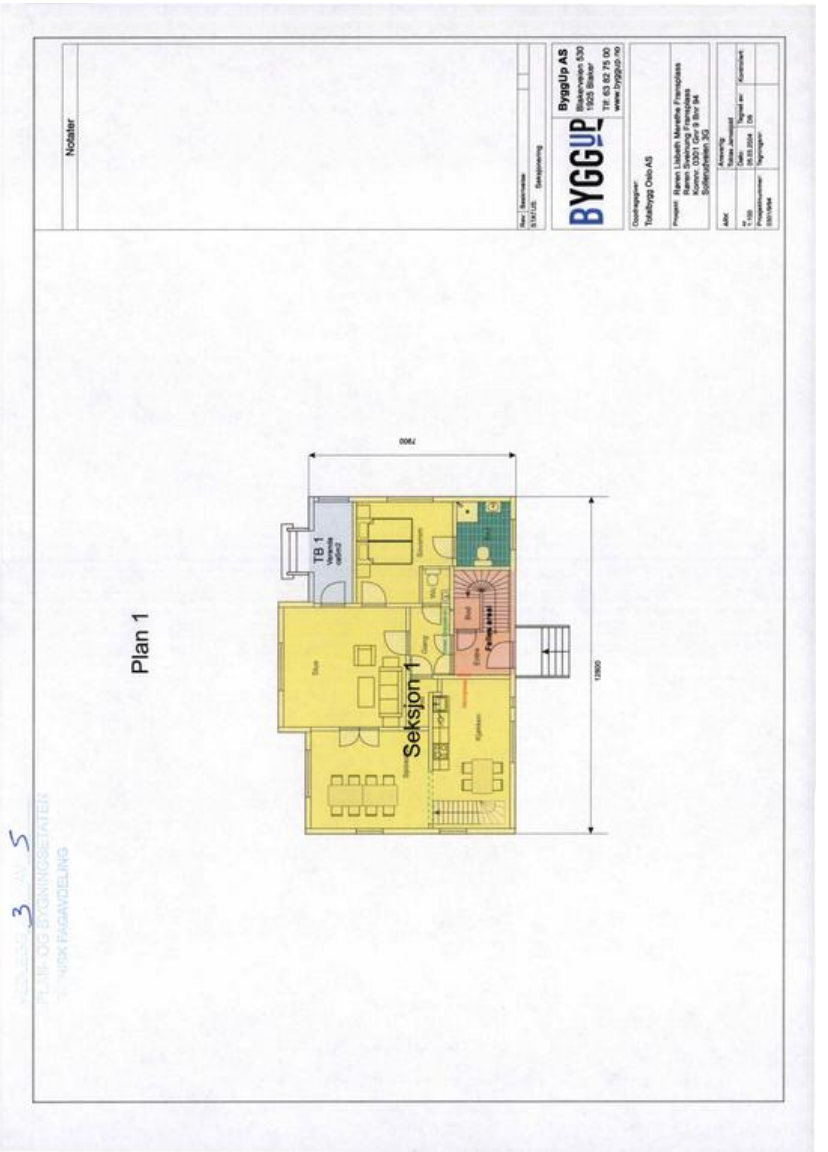
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1472292/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1472292/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1472292/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1472292/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:26



Sollerudveien 3G

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 🚗 2.7 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min 🚗 6.3 km

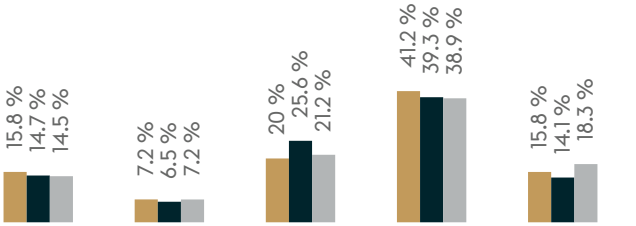
Offentlig transport

Lysaker bru	Linje 23, 42, 42N	5 min 🚶 0.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚶 0.5 km
Furulund	Linje 13	10 min 🚶 0.8 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	15 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 8.9 km

Barnehager

Sollerud barnehage (1-5 år)	33 barn	6 min 🚶 0.5 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...	68 barn	7 min 🚶 0.6 km
Ullern barnehage (0-5 år)	48 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	16 min
Ullern Tennisbaner	17 min
Lysaker Squash	9 min
Lysaker squash og Fitness	9 min

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

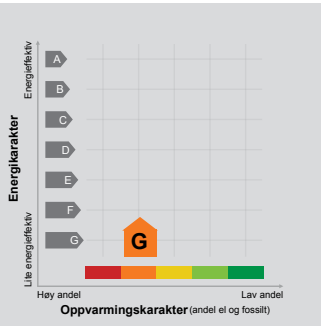
Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Sollerudveien 3G
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80033354
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-158967
Dato	22.08.2025



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)

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0503/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sollerudveien 3G 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 9, bnr 94, snr 2 (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