

John Colletts allé 83A



Velkommen til

John Colletts allé 83A



Salgsoppgaven produsert 29. oktober 2025

Berg / Ullevål Hageby

Sjelden mulighet på Berg! 1. etg i tomannsbolig tegnet av ark. Arne Korsmo. Idyllisk hage. Originalt og tidløst interiør

Prisantydning	18 000 000,-
Omkostninger	451 350,-
Totalpris	18 451 350,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	168 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1930
Ansvarlig megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- John Colletts allé 83A er en av de åtte «Korsmo-villaene» som er ikoniske eksempler på norsk funksjonalisme.
- Boligen utgjør hele første etasje i tomannsboligen tegnet av Arne Korsmo og Sverre Aasland, og har direkte utgang til en stor, skjermet og idyllisk hage – blant de største i rekken. Både terrassen og hagen har gode solforhold.
- Mange originale detaljer er bevart, og interiøret fremstår tidløst og vakkert. Store vindusflater gir svært gode lysforhold.
- Seksjonen disponerer en stor del av kjeller, hvor deler er innredet, men per i dag ikke godkjent som beboelsesrom. Ved godkjent søknad og ombygging vil samlet areal utgjøre ca. 168 m^2.
- Berg er ettertraktet boligområde nær Ullevål Hageby, Damplassen og Berg skole.

Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	59 kvm
Totalt BRA:	168 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken/spisestue, bad og 3 soverom.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 59 kvm. Stue/kjøkken, innredet rom, bad, separat toalett og 3 boder.
Total BRA: 59 kvm.



1. etasje
John Colletts Allé 83 A

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



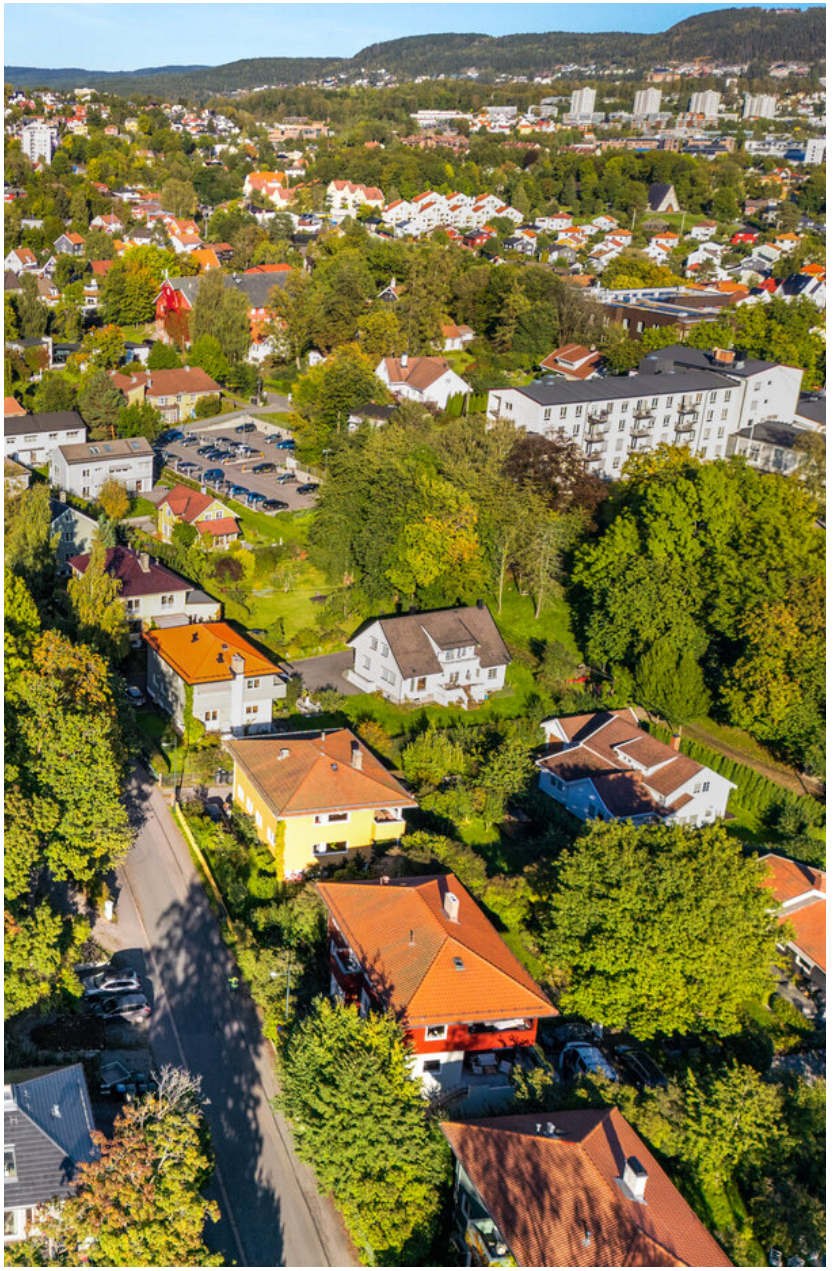
Kjeller
John Colletts Allé 83 A

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

















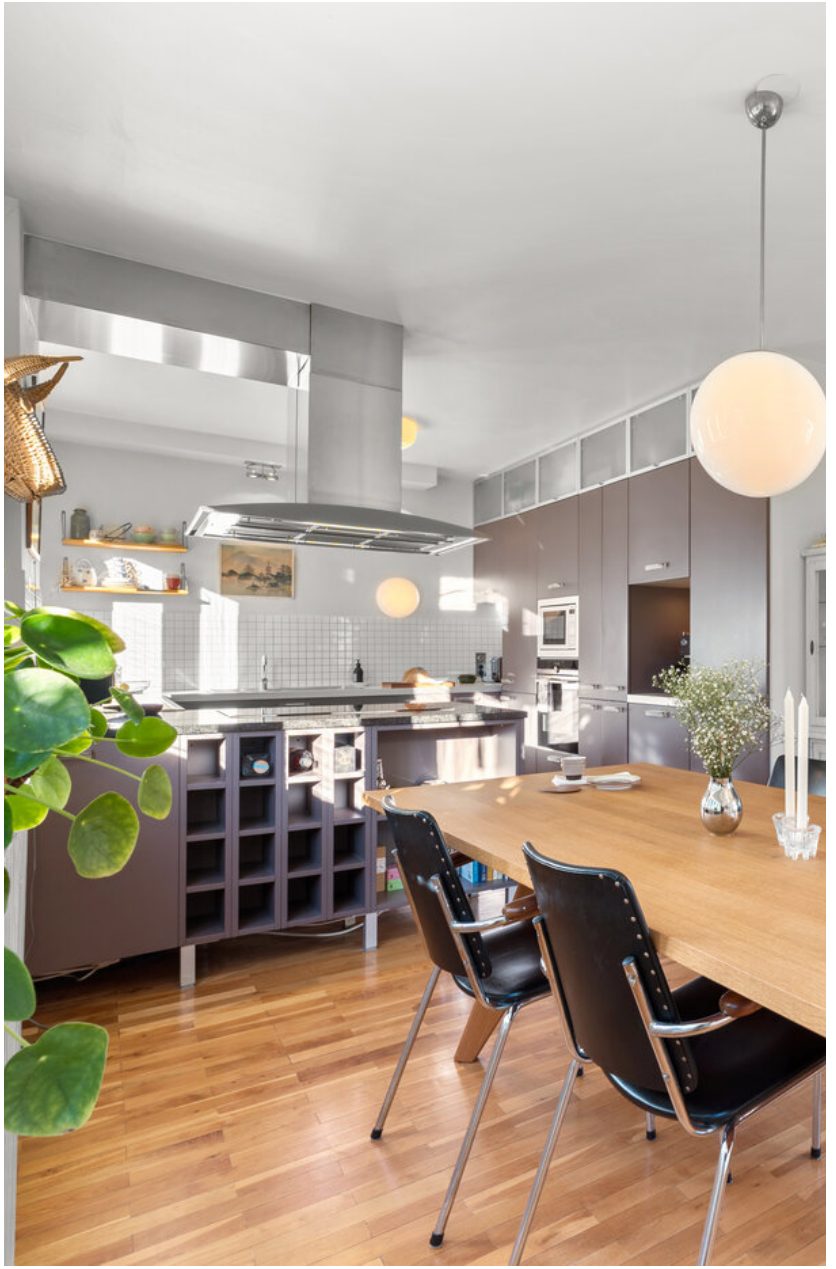










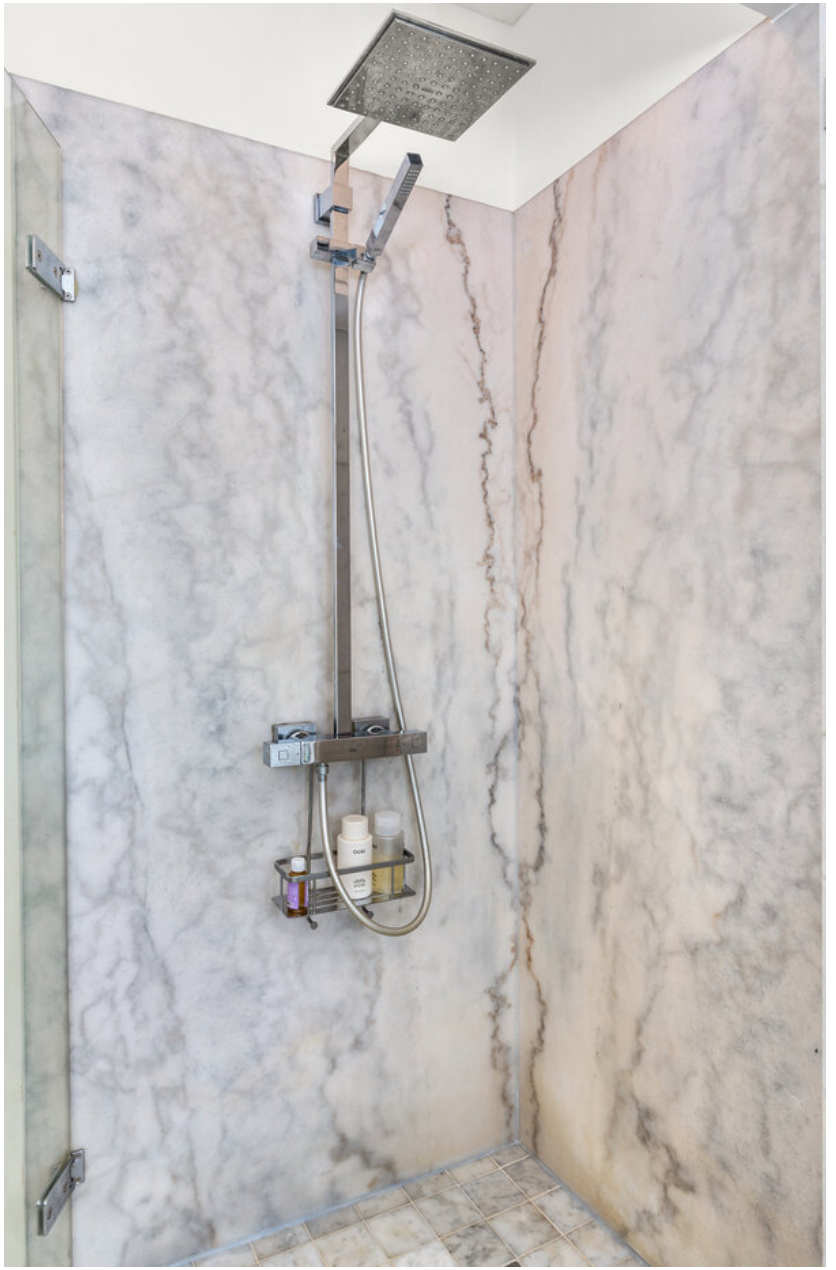









SIEMENS
SIEMENS





































Informasjon

John Colletts allé 83A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0564/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
John Colletts allé 83A, 0854 OSLO
Gnr 48, bnr 134, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Therese Veier
Jan Otto Wiig

Kjøpesum og omkostninger
18 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
450 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
470 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 451 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 470 550,- (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
1930

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 59 kvm
Totalt BRA: 168 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken/spisestue, bad og 3 soverom.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 59 kvm. Stue/kjøkken, innredet rom, bad, separat toalett og 3 boder.
Total BRA: 59 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyde i stue og spisestue er 2.52 m samt i soverommene 2,60 m.
Romhøyde i kjeller er 2,09 m i boder samt 2,02 i innredet rom og 2,06 m i stue/kjøkken.

Kjellerstue/kjøkken og innredet rom samt badet er på tegninger byggemeldt og godkjent som garasje og boder samt som tilleggsdel. Rommene er i dag innredet til boligstandard/-formål.
Stue/kjøkken, innredet rom, bad, separat toalett og 3 boder i kjeller.

Innhold

1. etasje:

Boligen har adkomst via en felles entré med innvendig trapp ned til kjeller. Den innvendige inngangsdøren videre inn har et felt med hamret glass, der morgensolen gir et vakkert lysspill i stuen.

Stue og kjøkken utgjør en stor og velfungerende sosial sone, der skyvedører kan brukes til å åpne opp eller dele av etter behov. De store vinduene og vindusbåndene som er typisk for funksjonalismen slipper inn rikelig med lys fra tre sider, noe som gir et nydelig og variert lys gjennom dagen og året. Særlig ettermiddagslyset som strømmer inn via kjøkkenet og videre inn i stuen, er spesielt vakkert. De fleste vinduer vender ut mot grønn, frodig vegetasjon, og hele etasjen oppleves som skjermet og usjenert, med minimalt innsyn.

Farger, materialer, innredning og belysning er nøye valgt for å løfte frem husets særegne arkitektur. Original enstavs eikeparkett er bevart i stue, spisestue, kjøkken og pikerommet. Peis rehabilitert og murt opp i tråd med original tegning av arkitekt Arne Korsmo, belysning og farger er nøye utvalgt for å skape et tidløst og harmonisk interiør.

Kjøkkenet, montert i 2011, består av en italiensk Varenna Poliform-innredning fra Expo Nova, som ble kjøpt brukt. Stilmessig passer det svært godt til huset, ytterligere forsterket av mosaikkfliser over benken og to vintage glasskupler på vegg.
Innredningen er av høy kvalitet og er fullt utrustet med hvitevarer. Benkeplaten på kjøkkenøyen er massiv Norsk Larvikitt.

Stemningen i rommet preges av de lange vindusbåndene som både gir flott lys og vakkert utsyn. Her er det god plass til et stort spisebord med mange sitteplasser.

I stuen er det plassbygget en rekke hyller og smarte oppbevaringsløsninger.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvendt terrasse på ca. 16 m^2 - et privat og skjermet uterom med plass til både sittegruppe, grill og beplantning. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og innbyr til mange fine sommerdager. Den er delvis overbygget, slik at møbler og tekstiler kan stå ute uten å bli våte. Den originale, vakre trappen fører deg ned til den store hageparsellen som omkranser huset på tre sider.

Badet er et vakkert og tidløst rom, innredet med en kombinasjon av mosaikkfliser og marmor. De to store platene med Carrara-marmor i dusjsonen ble håndplukket av eierne, som kjørte til Porsgrunn for å velge ut akkurat disse.
Badet ble totalrenovert i 2003 og oppgradert på nytt i 2020. Armaturer og kraner

er fra Vola designet av Arne Jacobsen. Toalett og badekar er kjøpt hos Comfort, mens vask og dusjvegger er fra Hadet på badet. På veggen er det montert to vintage lyskupler identiske med de på kjøkkenet.
Innredningen er fra Hadet på badet på Skøyen, mens eikebenken er plassbygget av møbelsnekker. To store vinduer gir badet flott lys, og elektrisk avtrekksvifte sikrer god ventilasjon.

Etasjen har tre soverom av ulik størrelse.

Soverom I er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og en praktisk innvendig bod. Rommet ble pusset opp i 2021 med slipte gulv, nymalte vegger og plassbygd garderobe. Veggfargen er Skandinavisk lys fra Jotun.

Soverom II har samme gode størrelse og benyttes i dag som hovedsoverom og har en innebygget garderobeløsning. Nydelige lysforhold fra et vindusbånd med 4 vinduer. Lite innsyn.
Veggfarge i Setting plaster fra Farrow and Ball.

Soverom III har adkomst fra soverom II og passer perfekt som barnerom eller hjemmekontor. Her er det plassbygget seng (fra 2005) og fondvegg malt i Setting Plaster fra Farrow & Ball.

Kjeller:

Underetasjen er innredet med en åpen stue-/kjøkkenløsning, et innredet rom, bad, separat wc og tre boder.
Arealet er i dag ikke godkjent for varig opphold, men er oppgradert med boligstandard. Dersom bruksendring søkes og godkjennes og arealet innlemmes som boligareal, vil samlet areal utgjøre ca. 168 m².

Badet har flislagt gulv med varmekabler, servant, wc og dusj.
Separat wc-rom har servant, vegghengt toalett og naturlig avtrekk.

Arealene seksjonen disponerer fremgår av skissen som er vedlegg til vedtektene.

I kjelleren er det også et stort vaskerom og en felles bod hvor bergvarme anlegget er montert som begge deles med den andre seksjonen.

Standard

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 > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert og takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.
Det er montert snøfangere på taket.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe, det antas pipe feies fra loftet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav, uvisst vedrørende eventuell etterisolering. Det er ingen synlige spuns etter eventuelll innblåsing
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner samt mindre isolasjon og tynnere dampsperre enn dagens krav - dette gjør det mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Utvendig > Vinduer
Vinduer med enkle glass og varevinduer eller koblet glass har dårligere isoleringsevne enn nye glass.
Tilstandsgraden for vinduene er vurdert på grunn av kommentert forhold vedrørende omramming, alder og isoleringsevne.

Utvendig > Dører
Terrassedører er med isolerglass fra 1994 som har dårligere isoleringsevne enn nye glass.
Tilstandsgraden for dørene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
I spisestue/kjøkken ble det målt 22 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.
Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Innvending > Rom under terreng
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Det er trolig fundamentert på fjell. Fundamentering på fjell kan gi muligheter for kapillært sug som kan vises som saltutslag innvendig, vann renner på fjell og kan komme inn til grunnmuren samt muligheter for kondensering.
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av byggemåte og alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det antas at drenering og fuktsikring av grunnmuren er utført etter normale metoder.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er ingen observerbare feil med grunnmuren. Tilstandsgrad er vurdert etter

alder og byggemåte.

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør. Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Høydeforskjell på 12 mm er 13mm lavere enn forskriftskravet på 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettsjikte
Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Rekkverkshøyden ved terrassen ble målt til 83 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Våtrom > Kjeller > bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.
Tilstandsgrad 3 er satt etter retningslinjer fra Norsk Takst, hvor bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass.
Det er montert lader for motorvarmer til fossilbil per idag, men ny kjøper kan enkelt montere elbillader på parkeringsplass ute dersom de har elbil.

Modernisering og påkostninger

Siden selger kjøpte eiendommen, har boligen gjennomgått en omfattende renovering.

Oppgraderinger inkluderer blant annet:
Utvendig arbeid:
- Grunnmur utbedret og fasaden malt
- Vinduer kittet og malt
- Tak kontrollert og vedlikeholdt
- Gruslagt oppkjørsel
- Nytt skiferbelagt inngangsparti med nytt rekkverk
- Ny kloakkledning fra hus til offentlig nett
- Bygget skjul i hage, lagt skifer i hage, bygget sittebenk på terrasse
- Skifer lagt i hageområde
- Tilkobling til fibernett

Innvendig arbeid:
- Alle gulv slipt, inkludert original enstavs eikeparkett i stue, kjøkken og soverom III, samt grangulv i de to største soverommene
- Vegger og tak pusset og malt
- Bygd nytt skap på soverom
- Stort stuevindu skiftet
- Peis rehabilitert og murt opp i tråd med original tegning av arkitekt Arne Korsmo

Tekniske oppgraderinger:
- Nytt bergvarmeanlegg installert
- Sikringsskap oppgradert
- Elektrisk anlegg oppgradert
- Ny varmtvannsbereder

Kjøkken og bad:
- Hovedkjøkken renovert
- Bad i hoveddel totalrehabilitert
- I kjellerleiligheten er bad, kjøkken, vegger og gulv oppgradert
- Vaskerom i kjeller malt (gulv og vegger)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Comfort Bryn, Elektriker Gruppen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn og Elektriker Gruppen AS.

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: Vindu stue samt ny inngangsdør. Hus malt, firma: Husmaling.com Bergvarmeanlegg: ABC Energi AS gravearbeid og Leithe utførte strøm.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Aldri hatt vann i kjeller.

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: Elektriker Gruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Gjennomgikk anlegg delvis ca 2019 og progressiv måler satt inn.

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: Hovedstoppekran skiftet. Firma: Rørleggermester Tommy Paulsen.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Var lav radon, denne måling gjort for mange år siden, men vi finner ikke måleresultat.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Hatt maur en gang om sommer i kjeller (sukkermaur, som ikke er farlig for bolig, kommet inn fra hage, og myldret litt, men borte etter noen dager). Ellers aldri skadedyr av noe slag.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Søknad om godkjenning ligger hos plan og bygg i påvente av ny lov (midlertidig lov gjelder foreløpig).

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? Bolig målt opp da vi kjøpte i 2003, disse papirer overgitt megler Nordvik og Partner ved Frode Briskeby.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig
Grunnmur av betong.
Etasjeskillere er av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
Valmtak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein, uvisst når denne ble lagt.
Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende kledning, som er opplyst at sist ble malt i 2023.
Yttervegger med denne alder var opprinnelig i uisolert bindingsverk, uvisst vedrørende eventuell etterisolering. Veggene er uansett tynnere og mindre isolert enn dagens krav og er av den grunn vurdert til TG 2.

Bortsett fra fastkarmvindu i stuen, som er med isolerglass fra 2013, så er vinduer eldre og med enkle glass med varevinduer - som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
Terrassedør, som er med isolerglass som er stemplet produksjonsår fra 1994, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 16 m^2, og med trapp ned til hagen. Skiferbelagt trapp fra terrasse og ned til hage.

Innvendig
Gulv med parkett, gulvbord og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater.
Peis i stue. Skifer/fliser på gulvet foran peisen. Teglsteinspipe.
Malte dører.

Bad
Badet ble 2003 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt påstøp med varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr.
Det ble i praksis bygget et nytt bad. Vegger er flislagte, marmorplater i dusjhjørnet. Flislagt badegulv med varmekabel.
Badets vegger og gulv ble i 2020 flislagt, flis-på-flis og som gjør det til et penere og mer tidsriktig bad - men alder på fuktsikringen og membran regnes fra moderniseringen.
Servantbolle, snekkerbygd servantskap, veggmontert wc, innbygd badekar og 2 svingbare dusjvegger ved noe nedsenket dusjhjørne.
I 2020 ble det lagt marmorfliser på gulv og veggplater i marmor i dusj og montert nye dusjdører og dusjgarnityr.
Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet.
200 l varmtvannsberedere i kjellerbod, som er stemplet produksjonsår 2013.

Kjøkken
Høy kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og med vitrinedører i øverste høyde av overskap. Kokeøy mot spisestue og fliser over benken.
Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplater av granitt. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator.
I 2011 ble det montert kjøkkeninnredning. Innredningen ble kjøpt brukt og er fra 2003. De fleste hvitevarer har blitt skiftet ut etter 2011; som oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap og mikrobølgeovn samt at det i 2021 ble montert ny induksjonstopp og stekeovn.
Innredning ble kjøpt brukt og er fra 2003.
Integrert avtrekksvifte i koketoppen, hvor avtrekkskanal er ført ut av vegg.

Tekniske installasjoner:
Naturlig avtrekk til over tak eller til yttervegg + avtrekksvifte i badet i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
200 l varmtvannsberedere i kjellerbod, som er stemplet produksjonsår 2013.
Vannrør av kobberrør og plastrør, som er lagt med fordelerstokk i kjellerbod.
Synlige avløpsrør av plast samt antar eldre støpejernsrør under kjellergulvet.
Peis i stue. Teglsteinspipe.
Varmekabler i begge badegulvene. Øvrig oppvarming via radiatorer som er tilknyttet felles varmeveksler/energibrønn.
40 amp hovedsikringer. 400 V's anlegg. Fordelingskurser med automatsikringer.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Kjeller

Bad: Bad med flislagt gulv m/varmekabel samt servant, wc og dusj.
Badet i kjeller ble bygget/innredet i regi av tidligere eier.
I 2023 ble det i badegulvet og deler veggene flislagt.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk

etter dagens krav (tett våtsone).

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med folierte/malte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette over stekeovn/hybelkomfyr. Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

Spesialrom: Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Innbo og løsøre

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

Medfølger:
- Smeg platetopp
- Stekeovn
- Innebygd kjøleskap
- Mikrobølgeovn
- Kjøkkenvifte
- Plassbygget seng med lagringsskuff på soverom III
- 2 vintage glasskupler bad
- 2 vintage glasskupler på kjøkken like som de på bad
- Messing gnistfanger peis
- To bokhyller stue (oppe i tak) samt plassbygget bokhylle, tv reol med hyller og benk foran store vindu mot terrasse.
- Montana løs glassplate på benk
- Plassbygget benk på terrasse med tilmålte madrasser
- Hattehylle i tak og stål i entree
- 2 mørkegrå høye store potter på terrasse
- Drivhus
- Uthus/ skjul i hagen
- Kjøkeskap og liten stekeplate i underetasjen

Medfølger ikke:
- Stålhylle på soverom
- To små trehyller som henger på kjøkken

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming av boligen er via radiatorer som er tilknyttet felles varmeveksler/energibrønn.
Det er montert varmeveksler, luft-til-vann i fellesbod i kjeller, som gir varmtvann til radiatorer + forvarmet vann til bereder.
Varmeveksler ble montert i 2011 og det ble samtidig borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.000 kWh. Denne summen innebærer ikke kostnader. Nettleie pris 678 per måned.
Selger har tenkt å inngå Norgespris avtale, men har det ikke per i dag.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 129,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-og tilsynsgebyr
Renovasjonsgeby
Vann-og avløpsgebyr

Totalt 41.848,- på hele huset.
1. etg betaler 60% av beløpet.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året for begge seksjoner - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i Fremtind, 17.375 per år. (denne totalsum deles med brøk 2 etg 60% 1 etg/40% 2 etg) 1428 per måned / 807 per måned for denne boenhet. Polisenummer: 23988976 topphus forsikring.

- Bergvarmeanlegg i hele bolig + kjeller, årlig kostnad 18 800 i fyring per år (så 1560 per måned). Kostnader bergvarme deles 60/40 på strøm, men service og reparasjon bergvarme deles 50/50.

- Alarm fra Verisure: 389,-

- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt

Kr 6 408,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 251 951,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 074 216,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet John Colletts allé 83 A består av to seksjoner i en horisontaldelt tomannsbolig.
Den aktuelle seksjonen omfatter hovedsakelig første etasje samt deler av kjelleren, som er søkt bruksendret fra garasje og boder til rom for varig opphold. Midlertidig forbud i påvente av at ny småhusplan for Oslo blir stadfestet.

Tomannsboligen ble ferdigstilt i 1933.
Eiendommen står på en eiet tomt på 970 m^2. Tomten er felles for sameiet, men er i praksis delt inn i separate bruksområder for hver seksjon.

Det er ikke fastsatt månedlige felleskostnader; i stedet fordeles fellesutgifter fortløpende etter forbruk og behov.

Det er ikke etablert faste avtaler for felles vedlikehold, men beboerne har delt på oppgaver som trappevask, renhold i vaskekjeller, snømåking av inngangsparti og oppkjørsel etter behov og dialog.

Innkjørselen deles med naboeiendommen John Colletts allé 83B, og snømåking organiseres i fellesskap.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres ikke felles dugnader i sameiet, da hagearealene har eksklusiv bruksrett og tilhører de enkelte boenhetene.

Sameiet har delt på ansvaret for å vaske trappen og holde vaskekjelleren ren, men det finnes ikke noe fast opplegg for dette. Sameiet har også byttet på å måke inngangspartiet og oppkjørselen. Måking av innkjørselen deles med sameiet John Colletts allé 83B.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 541 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til hage på tre sider av huset iht til vedtekter og skisse som er vedlegg til vedtektene. Vedtektsfestet bruksrett gjelder til 2048, men vedtektene gir også anledning til å reseksjonere inn hagedelen som tillleggsdel til seksjonen.

Hagen til seksjonen er et vakkert og frodig uterom, og en av de største i husrekken. Den er omgitt av tett og vakker vegetasjon, som gir både skjerming og privatliv. Et ekte paradis for hageentusiasten, med et frodig mangfold av trær og planter: to magnoliaer (en hvit og en rosa, morell- og mandeltre, rododendron, hagtorn og en rik rosevegg. Flere gamle pioner, jordskokk, druer, nyper og sjasmin skaper liv og farge gjennom hele sesongen, og et drivhus gir mulighet for dyrking året rundt. Pipeholurt slynger seg oppover takrennen med store vannliljeblader, mens hekkene av alperoser rammer inn hagen og skaper ro. Hagen strekker seg rundt huset på tre sider og får sol store deler av dagen.

Tomteforhold:
Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.
Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger. Takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren

Grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell.
Grunnmuren er synlig innvendig i de fleste kjellerrom, som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

John Colletts allé ligger i et veletablert, familievennlig og svært sentralt boligområde i hjertet av Vestre Aker. Her bor du stille og trygt, samtidig som du har alt du trenger innen kort gangavstand. Området er særlig attraktivt for barnefamilier, med svært attraktive skoler, barnehager, et rikt idrettstilbud og gode servicetilbud like i nærheten.

Gaten har en egen ro og sjarm – en vakker, grønn allé med klassiske funkis- og murhus tegnet av Korsmo og Aasland, som gir området en tidløs karakter. Like ved finner du Ullevål Hageby og Damplassen, med bakeri, kaféer og hyggelige nabolagstradisjoner som julegrantenning og marked.

Et område med varme og tilhørighet – der folk hilser, barna sykler trygt, og bylivet likevel er rett rundt hjørnet. Den korte avstanden til skole, park, T-bane og marka gjør beliggenheten både praktisk og sjarmerende.

Skoler og barnehager i umiddelbar nærhet:
Innen komfortabel gangavstand finner du noen av byens mest ettertraktede skoler: Berg skole, Ullevål skole og Tåsen skole ligger alle i nærområdet, noe som gjør hverdagen både trygg og praktisk for barnefamilier. For de litt eldre barna er Voldsløkka ungdomsskole kun 10 minutters gange unna, mens både Blindern videregående skole og Nydalen videregående skole er lett tilgjengelige til fots, med en gangtid på ca. 15-20 minutter. Det finnes også flere barnehager i området, som gir fleksibilitet for småbarnsforeldre.

Svært godt kollektivtilbud:
Området har et utmerket kollektivtilbud, med nærhet til både buss, trikk og T-bane. Herfra kommer du deg enkelt til sentrum, Blindern, Nydalen og øvrige deler av byen. Enten du pendler eller ønsker en bilfri hverdag, ligger alt til rette.

Idrett og fritid:
John Colletts allé ligger med umiddelbar nærhet til et godt og variert idretts- og fritidstilbud. Voldsløkka idrettspark er et naturlig samlingspunkt for små og store, med fotballbaner, tennisbaner, løpebaner og friområder. Her er det aktivitet hele året, og både organisert og uorganisert lek og trening foregår til alle døgnets tider. Oslo skatehall ligger like ved og er et populært tilbud for barn og ungdom.

Nærheten til marka og turmulighetene er også et stort pluss. Herfra er det kort vei til både Nordmarka og Sognsvann, med fantastiske tur- og treningsmuligheter sommer som vinter.

Shopping og servicetilbud
Til daglig har du kort vei til Alti Ullevål, et moderne og brukervennlig nærsenter med dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, frisør, helsetjenester, spisesteder og mer.
For et større utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud ligger Storo Storsenter kun en kort sykkeltur eller T-banetur unna - et av Oslos største kjøpesentre med over 130 butikker, kino og spisesteder.

I tillegg ligger Ullevål sykehus i gangavstand, noe som gir ekstra trygghet for beboerne - både i hverdagen og ved behov for helsetjenester

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning.
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.

Eier har tidligere sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) om bruksendring av garasje til bolig. Søknaden er per i dag satt på vent i påvente av at ny småhusplan for Oslo blir stadfestet. Kjøper må selv vurdere om de ønsker å følge opp søknaden når den nye planen trer i kraft.
For ytterligere informasjon og innsyn i saken se PBE's digitale system for saksinnsyn. Vedlagt ligger vedtak om midlertidig forbud og tegninger.

Det foreligger byggemeldte tegninger men det er avvik fra disse.
Mindre avvik ved rominndeling ved badet og spisestue/kjøkken, ikke søknadspliktige endringer.

Kjellerstue med kjøkken, innredet rom og bad er på tegningene byggemeldt og godkjent som garasje og boder, klassifisert som tilleggsdel. Rommene er imidlertid innredet og tatt i bruk som oppholdsrom med boligstandard. Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
På grunn av dagens bruk og innredning er rommenes areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.
Det er sendt inn søknad til plan og bygg men det gjelder for tiden et midlertidig forbud mot tiltak i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker:
Saksnr: 201214386
Saken gjelder: Detaljregulering for Berg vgs og villaområde mellom T-banen og Nils Lauritssøns vei. Bevaring av område.

Saksnr: 202009162
Saken gjelder: Carl Grøndahls vei 1 med flere

Saksnr: 202450568
Saken gjelder: Sognsveien 80 - Skole, sykehjem, idrett, næring, bolig

Saksnr: 201814722
Saken gjelder: Voldsløkka idrettspark

Saksnr: 201719253
Saken gjelder: Stavangergata

Saksnr: 202554777
Saken gjelder: Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate. Kollektiv, sykkel og overvannstiltak

Saksnr: 202454002
Saken gjelder: Nedre Ullevål terrasse - Boliger

Saksnr: 202218693
Saken gjelder: Nedre Ullevål 1-4 - Boliger

Pågående byggesaker:
John Colletts allé 81 G - Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny bilbås
Saksnummer: 202118464

John Colletts allé 79 - Oppføring av enebolig
Saksnummer: 202305989

Nils Lauritssøns vei 23 - Tilbygg, påbygg, fasadeendringer, bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202306318

Nils Lauritssøns vei 29 - Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje
Saksnummer: 202456821

Nils Lauritssøns vei 33 - Bruksendring av kjeller til bolig, nye våtrom, fasadeendringer og oppføring av garasje
Saksnummer: 202550623

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/48/134/1:
11.03.1932 - Dokumentnr: 914177 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1933 - Dokumentnr: 941658 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1985 - Dokumentnr: 47564 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:306
Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1985 - Dokumentnr: 47565 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:306
Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1994 - Dokumentnr: 55650 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:306
Bestemmelse om adkomstrett
for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1998 - Dokumentnr: 49728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 163/274

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 185 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 250 590,- for vederlag ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. november 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

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, bredbånd 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

John Colletts allé 83A

John Colletts allé 83A

Nabolaget Ullevål hageby - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	7 min 0.7 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min 1.7 km

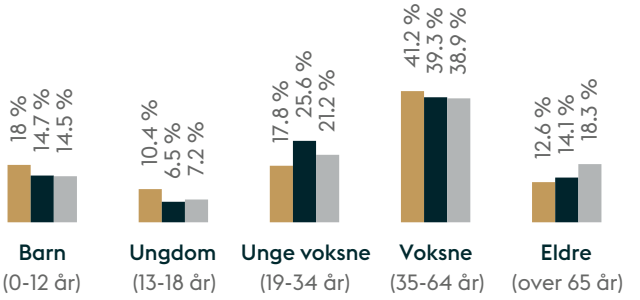
Offentlig transport

Østhellinga	Linje 34	7 min 0.6 km
Berg	Linje 5	9 min 0.8 km
John Colletts plass i Niels He...	Linje 17, 18	11 min 1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.8 km

Barnehager

Damplassen barnehage (1-5 år)	30 barn	5 min 0.5 km
Berg Gård barnehage (1-5 år)	16 barn	6 min 0.5 km
Bergtunet barnehage (0-5 år)	110 barn	6 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullevål hageby	2 684	1 081
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Sykkel
- Tog/t-bane

Sport

Berg skole	5 min
Ullevål skole	8 min
MOVA Ullevål	11 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	13 min

«Et godt, inkluderende og hyggelig sted å vokse opp! Verdens beste nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
OSLO kommune
gnr. 48, bnr. 134, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 16520-25170 **Referansenummer:** EC1824

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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

Attraktiv, romslig og praktisk innredet del av horisontaldelt tomannsbolig.

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 16 m², og med trapp ned til hage.
I dag er det separat inngang til innredet del i kjeller.

I regi av tidligere eiere ble det gjort følgende oppgraderinger:

* I 2003 ble badet i 1. etasje modernisert/flislagt. Badet ble i 2020 flislagt flis-på-flis.
* Badet i kjeller ble bygget/innredet i regi av tidligere eier.

Nåværende eiere overtok boligen i 2003 og har fått i sin eiertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2023 og i kjeller ble badegulvet og deler veggene flislagt.
* I 2022 ble ble vegger og himlinger i soverom ved siden av badet og spisestuen malt.
* I 2020 ble badet i 1. etasje flislagt, flis-på-flis.
* I 2020 ble vegger og himling i 2 soverom malt. Det ble samtidig bygget ny garderobeløsning i hovedsoverom.
* I 2015 ble det bygget utebod.
* I 2013 ble det montert ny 200 l varmtvannsbereder i kjellerbod, hvor vannet blir forvarmet av felles varmeveksler.
* I 2011 ble det montert kjøkkeninnredning. Innredningen ble kjøpt brukt og er fra 2003. De fleste hvitevarer har blitt skiftet ut etter 2011; som oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap og mikrobølgeovn samt at det i 2021 ble montert ny induksjonstopp og stekeovn.

I 2023 ble utvendig kledning sist malt.
I 2011 og i regi av sameiet ble det borret brønn for utnyttelse av bergvarme via felles varmeveksler i kjeller. Varmeveksler gir varme til radiatorer samt forvarme for varmtvannsbereder. Eldre radiatorer ble brukt videre.

Del av horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

* Grunnmur av betong.
* Etasjeskillere er av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
* Valmtak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein, uvisst når denne ble lagt.
* Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende kledning, som er opplyst at sist ble malt i 2023. Yttervegger med denne alder var opprinnelig i uisolert bindingsverk, uvisst vedrørende eventuell etterisolering. Veggene er uansett tynnere og mindre isolert enn dagens krav og er av den grunn vurdert til TG 2.
* Bortsett fra fastkarmvindu i stuen, som er med isolerglass fra 2013, så er vinduer eldre og med enkle glass med varevinduer - som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Terrassedør, som er med isolerglass som er stemplet produksjonsår fra 1994, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 16 m², og med trapp ned til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble 2003 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt påstøp med varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Badets vegger og gulv ble i 2020 flislagt, flis-på-flis og som gjør det til et penere og mer tidsriktig bad - men alder på fuktsikringen og membran regnes fra moderniseringen.
I 2020 ble det montert nye dusjdører, dusjgarnityr, badekar og servant samt baderomsinnredning som ble bygget av møbelsnekker.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Kjeller:
Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet i kjeller ble bygget/innredet i regi av tidligere eier.
I 2023 ble det i badegulvet og deler veggene flislagt.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
I 2011 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer med kokeøy mot spisestuen.
Innredning ble kjøpt brukt og er fra 2003.

Kjeller :
Enkel kjøkkeninnredning som er montert i åpen løsning med stuen.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller:
Separat toalett med servant, som holder en eldre/enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk til over tak eller til yttervegg + avtrekksvifte i badet i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsberedere i kjellerbod, som er stemplet produksjonsår 2013.
* Vannrør av kobberrør og plastrør, som er lagt med fordelerstokk i kjellerbod.
* Synlige avløpsrør av plast samt antar eldre støpejernsrør under kjellergulvet.
* Peis i stue. Teglsteinspipe.
* Varmekabler i begge badegulvene. Øvrig oppvarming via radiatorer som er tilknyttet felles varmeveksler/energibrønn.
* 40 amp hovedsikringer. 400 V`s anlegg. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger. Takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.

* Grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i de fleste kjellerrom, som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av horisontaldelt tomannsbolig

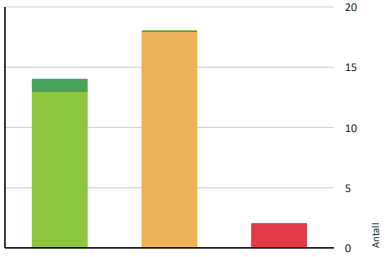
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:
1. etasje:
Mindre avvik ved rominndeling ved badet og spisestue/kjøkken, ikke søknadspliktige endringer.

Kjeller:
Kjellerstue/kjøkken og innredet rom samt badet er på tegninger byggemeldt og godkjent som garasje og boder samt som Tilleggsdel. Rommene er i dag innredet til boligstandard/ -formål. Det er innsendt bruksendring for arealet/rommenefra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen. Innlevert søknad er ikke synlig på Saksinnsyn. Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Sammendrag av boligens tilstand

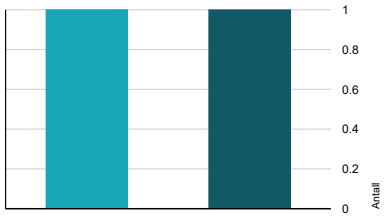
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og senere tilbygg, og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har en del komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Del av horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1933

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

Ombygging	I regi av tidligere eier ble boligen utvidet ved at deler av kjeller ble innredet og innlemmet i boligen, med utvendig atkomst eller via fellesareal. Søknad om bruksendring for del av kjeller er sendt. Saksdokumenter er ikke tilgjengelig på Saksinnsyn (kommunenes hjemmeside).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.
Valmtak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein, uvisst når denne ble lagt.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad for taktekkingen er vurdert med tanke på alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert og takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.

Det er montert snøfangere på taket.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe, det antas pipe feies fra loftet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i Yttervegger over grunnmur i opprinnelig uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Yttervegger med denne alder var opprinnelig i uisolert bindingsverk, uvisst vedrørende eventuell etterisolering. Veggene er uansett tynnere og mindre isolert enn dagens krav og er av den grunn vurdert til TG 2.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav, uvisst vedrørende eventuell etterisolering. Det er ingen synlige spuns etter eventuelll innblåsing
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på isoleringsevne og alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.
Valmtak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein, uvisst når denne ble lagt.
Det ble samtidig ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter samt takrenner, -nedløp og beslag.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner samt mindre isolasjon og tynnere dampsperre enn dagens krav - dette gjør det mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

TG 2 Vinduer

Bortsett fra fastkarmvindu i stuen, som er med isolerglass fra 2013, så er vinduer eldre og med enkle glass med varevinduer - som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Vinduer er montert med omramming rundt vinduene og i utvendig kledning, som er fra byggeåret. Det er løsninger som ikke lenger er anbefalte.
Omramming og vannrett er naturlig å skifte/oppgradere ved montering av nye vinduer.

Det ble ikke observert sprekk i glass, bortsett fra hjørnet i 3 vinduer i kjøkken, soverom og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varevinduer eller koblet glass har dårligere isoleringsevne enn nye glass.
Tilstandsgraden for vinduene er vurdert på grunn av kommentert forhold vedrørende omramming, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte vinduene, hvis man ønsker å lukke avvikene.

TG 2 Dører

* Eldre entredør, som er ok.

* Terrassedør, som er med isolerglass fra 1994.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedører er med isolerglass fra 1994 som har dårligere isoleringsevne enn nye glass.
Tilstandsgraden for dørene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte dørene, hvis man ønsker å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 16 m², og med trapp ned til hagen.
Støpt gulv med svinnriss/sprekk. Det er ikke synlig fuktsikring i gulvet. Himlingen i underliggende kjellerrom/fellesbod buler ned, tegn på fukt og mulig lekkasje. .

Rekkverkshøyden ved terrassen ble målt til 83 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverkshøyden ved terrassen ble målt til 83 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.

Det er ikke krav til å utbedre avviket vedrørende rekkverkshøyde, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Skiferbelagt trapp fra terrasse og ned til hage.

Det er ikke montert håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulv med parkett, gulvbord og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater.

Riss i plateskjøt i 1 soverom.

Forøvrig er himlingene ok - ingen observerbare skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Spisestue/kjøkken.
Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

* I spisestue/kjøkken ble det målt 22 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/entre/hall.

Resultat/høydeforskjellene er innenfor standardens krav til avvik.

Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stuen.

Skifer/fliser på gulvet foran peisen.

Teglsteinspipe.

Brann- og redningsetaten: Kontroll av pipe og ildsted. Påpekte forhold er utbedret og det er mottatt Sak avsluttet, datert 13.7.2022

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger i kjeller er ikke innvendig foret ut med treverk og isolert.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er trolig fundamentert på fjell. Fundamentering på fjell kan gi muligheter for kapillært sug som kan vises som saltutslag innvendig, vann renner på fjell og kan komme inn til grunnmuren samt muligheter for kondensering.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av byggemåte og alder.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Plassbygget garderobeskap i 1 soverom.
Plassbygget garderobeinnredning i 1 soverom.
Plassbygget hylle i entre/hall.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble 2003 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt påstøp med varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Badets vegger og gulv ble i 2020 flislagt, flis-på-flis og som gjør det til et penere og mer tidsriktig bad - men alder på fuktsikringen og membran regnes fra moderniseringen.
I 2020 ble det montert nye dusjdører, dusjgarnityr, badekar og servant samt baderomsinnredning som ble bygget av møbelsnekker.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, marmorplater i dusjhjørnet.
Himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Høydeforskjell på 12 mm er 13 mm lavere enn forskriftskravet på 25 mm.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Høydeforskjell på 12 mm er 13 mm lavere enn forskriftskravet på 25 mm.

Forøvrig ser badet ut til å fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommentert forhold vedrørende høydeforskjell og i forhold til forventet levetid for et bad.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig klemring, som ble skiftet i 2003.

Det er plastsluk og synlig foliemembran ved klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for sluk, membran og tettesjikt.
Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle, snekkerbygd servantskap, veggmontert wc, innbygd badekar og 2 svingbare dusjvegger ved noe nedsenket dusjhjørne.

Det er inspeksjonsluke i flislagt badekarsfront.
Avløpsrør fra badekar er ledet til sluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen samt at det mot entre/hall er montert radiator på den andre siden av veggen samt at det er rørføringer i veggene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv m/varmekabel samt servant, wc og dusj.

Vannrør av eldre kobberrør.
Naturlig avtrekk.

Badet i kjeller ble bygget/innredet i regi av tidligere eier.
I 2023 ble det i badegulvet og deler veggene flislagt.
Baderommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.
Tilstandsgrad 3 er satt etter retningslinjer fra Norsk Takst, hvor bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Badet ser til tross for vurdert Tilstandsgrad ut til å fungere med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på murvegger. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på murvegger i gjeldene dusjhjørne/bad.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Høy kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og med vitrinedører i øverste høyde av overskap. Kokeøy mot spisestue og fliser over benken. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplater av granitt. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator.

I 2011 ble det montert kjøkkeninnredning. Innredningen ble kjøpt brukt og er fra 2003. De fleste hvitevarer har blitt skiftet ut etter 2011; som oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap og mikrobølgeovn samt at det i 2021 ble montert ny induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Integrert avtrekksvifte i koketoppen, hvor avtrekkskanal er ført ut av vegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med folierte/malte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette over stekeovn/hybelkomfyr.

Ukjent når kjøkkeninnredningen ble skiftet.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør av eldre kobberrør + plastrør. Plastrør er lagt med fordelerstokk i kjellerbod m/gulvsluk.

Det er stoppekran på inntaket i kjellerbod.

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Plastrør er lagt uten bruk av fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eventuelt utbedre for å lukke avviket.

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør av plast samt antar eldre støpejernsrør under kjellergulvet..

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget 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 eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekk til over tak eller til yttervegg + avtrekksvifte i badet i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene og noe veggventiler.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Oppvarming av boligen er via radiatorer som er tilknyttet felles varmeveksler/energibrønn.

Det er montert varmeveksler, luft-til-vann i fellesbod i kjeller, som gir varmtvann til radiatorer + forvarmet vann til bereder.
Varmeveksler ble montert i 2011 og det ble samtidig borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme.

Årstall: 1967

TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsberedere i kjellerbod, som er stemplet produksjonsår 2013.

Varmtvannsberedere er montert i kjellerbod m/gulvsluk.
Varmtvannsbereder er med montert med strømtilførsel via stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i begge badegulvene.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

TG 2 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.

40 amp hovedsikringer. 400 V`s anlegg. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller skifte av kjøkkeninnredning i 2011.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller skifte av kjøkkeninnredning i 2011.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

4. 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
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger. Takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen ligger i svakt skrånende terreng

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det antas at drenering og fuktsikring av grunnmuren er utført etter normale metoder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Grunnmuren og dreneringen fungerer slik den står i dag, med dagens innredning og bruk av kjeller med åpen/synlig grunnmur.
Alternativt redrenere, isolere utvendig og fuktsikre grunnmuren - for eventuelt å lukke avviket.
Det bør redreneres før innredning av kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong m/sparestein, som antas å være fundamentert på fjell.
Grunnmuren er synlig innvendig i de fleste kjellerrom, som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmuren antas å være bygget opp etter vanlige metoder etter byggeåret, og er annerledes enn slik dagens anbefalinger. I dag anbefales det at grunnmur også isoleres utvendig, som gir mindre muligheter for kondensering,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen observerbare feil med grunnmuren. Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Tidligere eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Relativ enkel utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Pulttak i trekonstruksjoner som er takket med papp.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

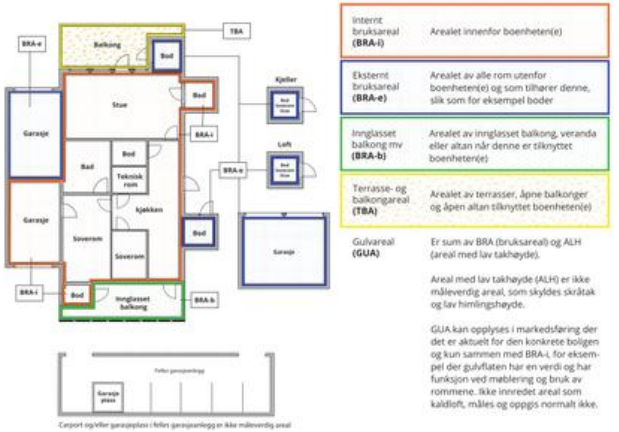
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Del av horisontaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	109			109	16
Kjeller		59		59	
SUM	**109**	**59**			**16**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/hall, bad, 3 soverom, spisestue/kjøkken, stue		
Kjeller		Stue/kjøkken, innredet rom, bad, separat toalett, 3 boder	

Kommentar

Felles inngangsdør i 1. etasje.

Boligen er innredet med:

Andel felles lagringsloft.

1. etasje:
Felles trappegang.
Entre/hall, bad, 3 soverom, stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue og spisestue er 2.52 m samt i soverommene 2,60 m.

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 16 m², og med trapp ned til hagen.

Kjeller:
Entre/stue m/åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad samt utgang til fellesareal med : separat toalett og 3 boder.
Romhøyde i kjeller er 2,09 m i boder samt 2,02 i innredet rom og 2,06 m i stue/kjøkken.

Kjeller - fellesareal:
Felles inngang, fellesgang, felles vaskerom og fellesbod samt bod for snr 2.

* Lagringsloft har på grunn av lav romhøyde ikke målbart areal.

* Arealet i kjeller er målt og medtatt etter slik det vil bli etter søknad om Rammetillatelse, men rommene er beskrevet etter slik de fremstår i dag. Det er et krav at det etableres innvendig atkomst mellom etasjene, og det er inntegnet trapp i det minste soverommet i 1. etasje.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

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

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
1. etasje:
Mindre avvik ved rominndeling ved badet og spisestue/kjøkken, ikke søknadspliktige endringer.

Kjeller:
Kjellerstue/kjøkken og innredet rom samt badet er på tegninger byggemeldt og godkjent som garasje og boder samt som Tilleggsdel. Rommene er i dag innredet til boligstandard/-formål. Det er innsendt bruksendring for arealet/rommenefra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen. Innlevert søknad er ikke synlig på Saksinnsyn. Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

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: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Romhøyde i kjeller er lavere enn 2,20 m. Dette er lavere enn Oslo kommunes anbefalte romhøyder i dag, men høyde nok til at det er målbare arealer.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Utebod		Utebod	

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)**
Del av horisontaldelt tomannsbolig	143	25
Utebod	0	3

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Del av horisontaldelt tomannsbolig	Felles lagringsloft er på grunn av lav romhøyde ikke målbart areal. Alt innvendig areal i boligens 1. etasje er vurdert som P-rom/P-areal. I kjeller er bad, innredet rom og stue/kjøkken vurdert som P-rom/P-areal, til tross for at det er atkomst utenifra eller via fellesareal. Separat toalett og 3 boder er vurdert som S-rom/S-areal.
Utebod	Areal i uteboden er vurdert som S-rom/S-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.9.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	48	134		1	907 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
John Colletts allè 83 A

Hjemmelshaver
Therese Veier og Jan Otto Wiig

Kommentar
Felles tomt for sameiet.
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap	**Eierandel**	**Forretningsfører**
S/E John Colletts allè 83 A	163 / 274	v/ styret/beboere

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Ullevål / Berg.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsområder i marka.
Boligen har parkeringsplass mellom boligen og veien, forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Relativt flat tomt som er pent opparbeidet og beplantet.
Singlet innkjørsel/gårdsplass.

Naboen innenfor har atkomstrett via innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det betales ikke felleskostnader, men andel av bygningsforsikringen og kommunale avgifter samt andel av drifts- og serviceavgifter for bergvarme-anlegget.
Eiere måker snø i egen regi.

Bebyggelsen

Sameiet John Colletts allè 83 A består av i alt 2 seksjoner, i horisontaldelt tomannsbolig.
Gjeldene seksjon er hovedsakelig i 1. etasje + del av kjeller, som er søkt bruksendret fra garasje og boder til rom for varig opphold.
Tomannsboligen ble ferdigstillet i 1933.
Sameiets bygningsmasse er oppført på eiet tomt som er 970 m². Tomten er felles for sameiet, men er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Uvisst hvordan fordelingen av areal i kjeller er i oppdelingsbegjæringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Brann- og redningsetaten: Kontroll av pipe og ildsted. Påpekte forhold er utbedret og det er mottatt Sak avsluttet, datert 13.7.2022	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	27.10.2025	
3	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 brannmessige 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.

John Colletts allè 83 A, 0854 OSLO
Gnr 48 - Bnr 134
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/EC1824

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

Veier, Therese	9578-5993-4-3488642	2025-09-22 13:01:03
Wiig, Jan Otto	9578-5997-4-389003	2025-09-22 13:04:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0564/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
John Colletts allé 83A, 0854 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Therese Veier, Jan Otto Wiig

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2003

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: 23988976
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firkam: Comfort Bryn, Elektriker Gruppen AS Bad: Totaltrenovert i 2003 av firma Comfort Bryn; -de lagt membran, alt av mosaikk fliser, lagt nye rør/ røropplegg, sanitærutstyr (toilett, dusjvegger, vask, badekar, kraner Vola av Arne Jacobsen vifte) -alt elektrisk er gjort av elektriker Jan Egil Presthus i firma Elektriker Gruppen AS: varmekabler, lys, spoter, elektrisk vifte) -eikebenk (heltre Eik) på badet er spesiallaget og utført av møbelsnekker Koritzinsky - Skap (baderomsinnredning på badet er kjøpt i forretning Hade på badet på Skøyen Oppgradering Bad, desember 2019/ januar 2020: Firma, Piotr Pfaffenhausen ENK; de lagt flis på flis med store marmorvegger i dusj og marmor på gulv. Samt nye dusjvegger og dusjarmatur og sluk. Marmor på badet ble kjøpt hos steinfirma i Porsgrunn (vi kjørte ned dit og valgte selv ut de store steinflatene før vi fikk de transportert til Oslo)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn 2003, Jan Egil Presthus i firma Elektriker Gruppen AS Piotr Pfaffenhausen ENK

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn og Elektriker Gruppen AS 2003 Piotr Pfaffenhausen ENK 2019/2020

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: Vindu stue samt ny inngangsdør. Hus malt, firma: Husmaling.com Bergvarmeanlegg: ABC Energi AS gravearbeid og Leithe utførte strøm

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

Eventuell kommentar: Aldri hatt vann i kjeller

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: Jan Egil Presthus i forma Elektriker Gruppen AS, fulgt opp siden 2003 og frem til 2025

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

Når ble kontrollen utført? Gjennomgikk anlegg delvis ca 2019 og progressiv måler satt inn

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: Hovedstoppekran skiftet. Firma: Rørleggermester Tommy Paulsen

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

Eventuell kommentar: Kjeller bygget ut da vi kjøpte. Arkitekt Jenny Ueland utarbeidet tegninger og søkt Plan og bygg ad kjellerleilighet for godkjenning (venter på at midlertidig lov skal erstattes av ny lov)

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

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

Beskriv: Bergvarme servicekontroller utført årlig

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Var lav radon, denne måling gjort for mange år siden, men vi finner ikke måleresultat

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Hatt maur en gang om sommer i kjeller (sukkermaur, som ikke er farlig for bolig, kommet inn fra hage, og myldret litt, men borte etter noen dager). Ellers aldri skadedyr av noe slag.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Søknad om godkjenning ligger hos plan og bygg i påvente av ny lov (midlertidig lov gjelder foreløpig)

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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? Bolig målt opp da vi kjøpte i 2003, disse papirer overgitt megler Nordvik og Partner ved Frode Briskeby

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0564/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wiig, Jan Otto	2025-09-22	Veier, Therese	2025-09-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Wiig, Jan Otto		bankID Veier, Therese	

Signicat

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

Oslo

Utskriftsdato: 16.09.2025

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: 16.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-48/134 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	John Colletts allé 83A 0854 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 43 007,06
Fakturamottaker:	Wiig Jan Otto John Colletts Allé 83a 0854 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Wiig Jan Otto	Totalt	NOK 43 007,06

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Vann- og avløpsgebyr	30 281,48
Totale avgifter	**43 007,06**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-48/134/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	John Colletts allé 83A 0854 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 408,00
Fakturamottaker:	Wiig Jan Otto John Colletts Allé 83a 0854 OSLO		
Eiernavn:	Wiig Jan Otto	Totalt	NOK 6 408,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 408,00
Totale avgifter	**6 408,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET

JOHN COLLETTS ALLÉ 83 A

(Sist endret 22.10.2025)

1. Eierseksjonssameiet

(1) Sameiets navn er Sameiet John Colletts allé 83a. Sameiet består av eiendommen gnr. 48 bnr. 134 i Oslo kommune.

(2) Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 163/274

Seksjon 2, sameiebrøk 111/274

2. Seksjonseiernes bruksrett

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjon 1 har i tillegg til sin hoveddel i 1 etasje, enerett til bruk (eksklusiv bruksrett) til del av kjeller slik dette fremgår av vedlagte skisse datert 21.10.2025 (vedlegg 1 til disse vedtektene), og enerett til bruk av hage slik dette er vist på skisse av 22.10.2025 (vedlegg 2 til disse vedtektene).

(4) Seksjon 2 har i tillegg til sin hoveddel i 2. etasje enerett til bruk av hele loftet, og enerett til bruk av kjellerboder slik dette fremgår av vedlagte skisse datert 21.10.2025 (vedlegg 1 til disse vedtektene), samt enerett til bruk av hage slik dette er vist på skisse av 22.10.2025 (vedlegg 2 til disse vedtektene).

(5) Seksjonene har ved behov gjensidig adkomstrett over hverandres respektive utearealer for nødvendig vedlikehold / reparasjoner av sine respektive seksjoner.

(6) Hageparseller er ment for bruk til hageformål og det tillates ikke oppføring av bygg utover drivhus, utebod, lekestue og andre tilsvarende mindre bygg, uten samtykke fra begge seksjoner. Hver seksjon har en biloppstillingsplass i egen hage.

(7) Endring av bruksretter etter denne bestemmelsen forutsetter at begge seksjonene samtykker.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.10.2025

(8) Dersom den ene seksjonseier ønsker det, skal eiendommen reseksjoneres slik at arealer som seksjonene har enerett til bruk over kan tillegges enten som del av seksjonens hoveddel eller som tilleggsdel til seksjonen. Reseksjoneringen kan gjennomføres enten i fellesskap eller av den enkelte seksjon. Hver seksjon er selv ansvarlig for bygningsmessige tilpasninger og for å dekke kostnader som følger av reseksjoneringen av egne arealer.

3. **Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonene kan fritt selges og leies ut.

4. Vedlikehold og fordeling av felleskostnader

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten innvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at den andre seksjonseier slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer som omtalt i pkt. 2 (3) og (4).

(2) Seksjonene har i felleskap ansvar for utvendig vedlikehold av huset, vedlikehold av fellesarealer i kjeller og felles utearealer.

(3) Utskifting av vinduer og ytterdører som tilhører/tjener de enkelte seksjoner er hver seksjonseier ansvarlig for.

(4) Den felles vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Begge seksjonene plikter å yte nødvendig medvirkning ved gjennomføring av slike fellestiltak.

5. Fordeling av felleskostnader

(1) Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Følgende felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne på følgende måte: Utgifter til vedlikehold og andre kostnader som knytter seg til fellesareal skal deles som følger: Seksjon 1 eierbrøk 60/100 og seksjon 2 eierbrøk 40/100 - i det følgende forkortet til 60/40.

Et unntak er vedlikehold og eventuelle reparasjoner av bergvarmeanlegg. Seksjonene eier hver sin halvdel av bergvarmeanlegget. Utgifter til service og vedlikehold deles derfor likt.

Strøm til felles bergvarme kommer fra seksjon nr. 2 sitt elektriske anlegg. Strømutgifter til denne betales derfor av seksjon 2. Det er installert en egen

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.10.2025

strømmåler for bergvarmepumpe, som utgiftene beregnes ut fra. Kostnaden fordeles 60/40.

Utgifter til kommunale avgifter og felles villaforsikring betales av seksjon 1. Utgiftene blir delt i henhold til fordeling 60/40.

Øvrige felleskostnader fordeles etter eierbrøk.

(3) Felleskostnader skal gjennomgås og sees på som helhet dersom/når eierbrøk endres, og skal speile reelle forhold.

6. Styret og Årsmøtet

(1) Sameiet styre består av en representant for hver seksjon. Styrets leder går på omgang og skiftes hvert år pr. 30. juni.[1]

Styremøter avholdes ved behov, og når en seksjonseier krever det.

(2) Årsmøtet avholdes en gang i året innen utgangen av juni. Styreleder kaller inn til årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle vedlikeholdsplaner for Sameiet og regnskap for inneværende år.

(3) Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.

oooOOOooo

[1] Seksjon 2 er styreleder inneværende år frem til 30. juni 2026.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.10.2025

Vedlegg 1 til vedtektene i Sameiet
John Colletts allé 83a
21.10.2025



Kjeller
BRA: 123 m²
BTA: 144 m²

SNR.1

Boder 2. etg. SNR.2

Fellesarealer

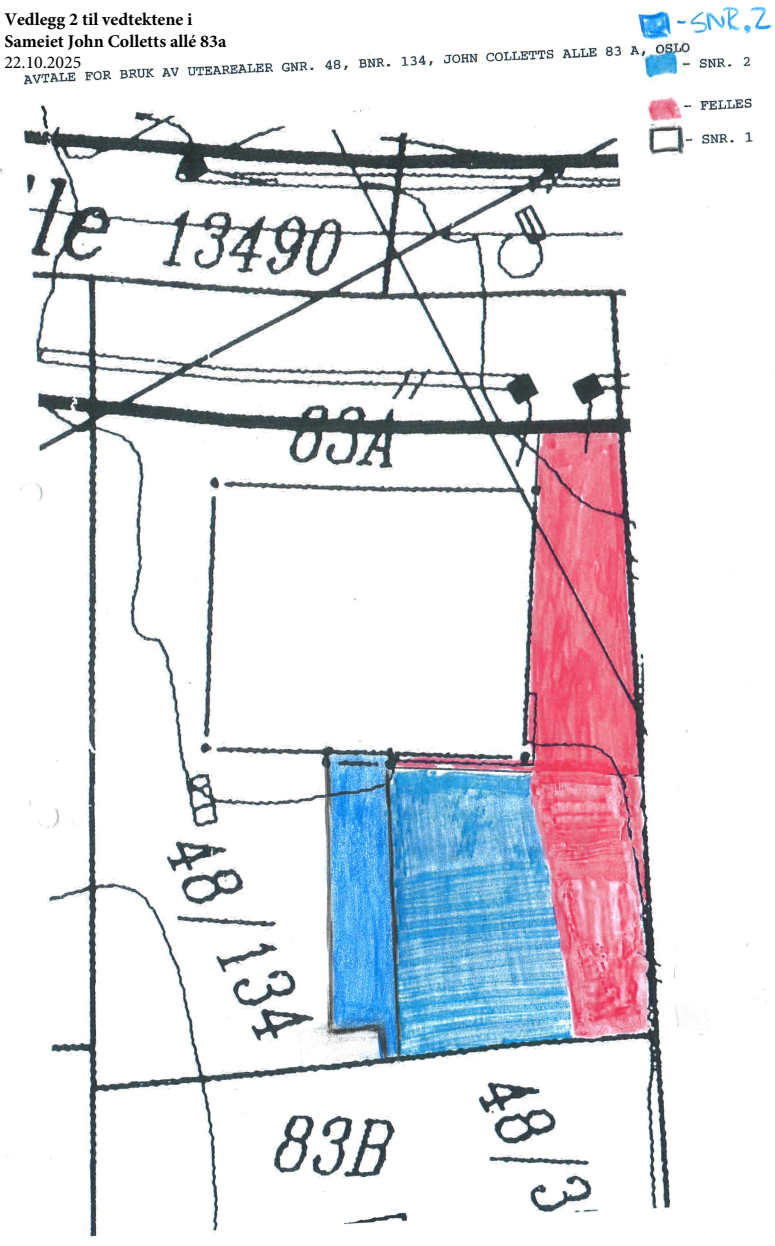
(OBS: Gangen kun for gjennomgang - Ikke areal under trapp.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.10.2025

Vedlegg 2 til vedtektene i
Sameiet John Colletts allé 83a
22.10.2025

AVTALE FOR BRUK AV UTEAREALER GNR. 48, BNR. 134, JOHN COLLETTS ALLE 83 A, OSLO



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.10.2025

Electronic signature

Signed by	Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
Wiig, Jan Otto	23.10.2025 10:24:14
bankID	Signature method: Norwegian BankID
Veier, Therese	23.10.2025 10:49:06
bankID	Signature method: Norwegian BankID
Johnsen, Nilas Chaim	23.10.2025 15:05:29
bankID	Signature method: Norwegian BankID
Amundsen, Ingeborg Huse	23.10.2025 15:17:23
bankID	Signature method: Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.06.2023
	202304720 - 48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Christiansen	

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

Bakgrunn

Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse kvalitetene i småhusområdene enn det som lar seg gjøre i tråd med gjeldende småhusplan. Ved å fortsette å behandle søknader etter eksisterende plan, vil vi fortsette å miste disse verdiene, selv om vi vet at vi ønsker ta vare på dem på en mye bedre måte gjennom en revidert plan.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende, mener Plan- og bygningsetaten det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

Avgrensning

Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Totalt 27.727 eiendommer er helt eller delvis omfattet av forbudet. Arealene er avmerket i gult på oversiktskartet under. For mer detaljerte kart og nøyaktige grenser, se kommunens kartløsning: http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ Liste over berørte eiendommer er

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

tilgjengelig i sakens journalpost nummer 56, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Grunneiere innenfor planområdet, naboer og gjenboere ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev av 11.04.23. I varselet ble det satt en frist til 09.05.23 for å komme med innspill til forslaget.

Innspill til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 7 innspill, fra til sammen 6 privatpersoner, foretak og organisasjoner. Oversikt over hvem som har kommet med innspill finnes i saken som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

6 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av privatpersoner, 1 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av et foretak.

2 av innsenderne uttrykker at de er negative til et midlertidig forbud mot tiltak, mens 3 av innsenderne utrykker at de er positive til et midlertidig forbud mot tiltak. 1 av innsenderne uttrykker ikke eksplisitt at de er positive eller negative, men kommer med innspill f.eks. til justeringer av unntak.

Plan- og bygningsetaten har gått gjennom og vurdert alle innspillene i sin helhet. Vurderingene som er gjort, kommer frem av avsnittene «Plan- og bygningsetatens vurdering» og «Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill».

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

- Et forbud begrenser privat eiendomsrett
- Forbudet vil være i strid med grannelova

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

- Det er positivt med forbud og ny plan, men det er kommet for sent da amnesti og annen utbygging har medført hastverksbygging og tap av vegetasjon og trær
- Forbudet får økonomiske konsekvenser
    - Forbudet gir redusert eiendomsverdi
    - Kommunen bør gi kompensasjon i form av redusert eiendomsskatt

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

- Det er kun gitt unntak for eiendommer med enebolig, tomannsbolig eller tremannsbolig. Det bør også kunnes utføres tiltak på eiendommer som har eksisterende firemannsboliger eller flermannsboliger, samt oppføres annen type mindre bebyggelse på slike eiendommer
- Det bør gjøres unntak for mindre terrengendringer
- Trær bør fortsatt kunne felles, da dette kan forhindre fare for skade på personer og eiendom
- Det bør gis unntak for tiltak med større grad av utnyttelse enn 22 % BYA, da kombinasjonen med redusert bebygd areal og tomtestørrelseskrav gir mindre mulighet til utbygging for de som har mindre tomter

Plan- og bygningsetatens vurdering

I det pågående arbeidet med ny småhusplan ser vi at det innenfor flere temaer er et stort gap mellom det som tillates etter dagens plan og det som er ønskelig å sikre av verdier i den nye planen. Dette gjelder særlig sikring av vegetasjon og terreng, og sikring av småhusområdenes åpne karakter. Selv om det ikke er avklart nøyaktig hva som skal bli tillatt innenfor planområdet fremover, ser vi at det er et behov for å pause utviklingen av områdene frem til den nye planen er på plass. Dette er nødvendig for at planprosessen reelt sett skal ha muligheten til å sikre disse verdiene og fordi vi ser at mye av den utviklingen som skjer etter gjeldende plan uansett ikke vil være ønskelig fremover. Det vil derfor være svært uheldig å fortsette å tillate tiltak som vi vet ikke gir den ønskede utviklingen innenfor området.

Vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter er verdier som blir bygget ned bit for bit. Verdiene går tapt både i mindre og større prosjekter og tapet av disse er i de aller fleste tilfeller irreversibelt. Når vi nå ser hvor stort gapet er mellom dagens regulering og ønsket situasjon, er forbudet nødvendig vel så mye for å stanse den totale mengden verdier som går tapt, frem til disse blir bedre sikret, som for å forhindre tap av viktige verdier i enkeltprosjekter.

Det er derfor nødvendig med et forbud som gjelder for hele planområdet, men der man likevel kan tillate tiltak som i liten grad påvirker verdiene som skal sikres, fremfor å legge ned forbud i enkeltsaker. Selv om det da kan virke som om det rammer flere, er det likevel mer forutsigbart enn om den enkelte sak som berører disse verdiene skulle fått hvert sitt eget forbud.

Etaten sendte den 04.01.2023 et nytt revidert planforslag til politisk behandling (saksnr. 202300230, dok. 2). I dette forslaget er det gjort en rekke endringer basert på høringen og forslag fra flere interessenter. Tidligere midlertidig forbud mot tiltak som ble vedtatt 01.06.2022 (saksnummer 202204703, dok. 300), ble den 15.02.2023 opphevet av Byutviklingsutvalget. Samtidig var det ønskelig at Plan- og bygningsetaten så på muligheten for å nedlegge et nytt midlertidig forbud mot tiltak, hvor unntakene i større grad er tilpasset nytt revidert planforslag.

Etaten vurderer at kommunen hadde et saklig begrunnet behov for å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i utgangspunktet. Videre mener etaten at det samme behovet fortsatt foreligger og at det derfor er et saklig begrunnet behov for å nedlegge et nytt midlertidig forbud, med den endringen at det åpnes opp for tiltak som etter fastsatte kriterier er vurdert å ikke undergrave formålet med revidert småhusplan eller vanskeliggjøre planarbeidet. Dette for å gjøre inngrepet et midlertidig forbud er, mer forholdsmessig.

Byutviklingsutvalget begrunnet opphevelsen av tidligere forbud med at det kun ville komme inn et beskjedent antall søknader sammenlignet med planområdets størrelse i åtteukersperioden forbudet ikke gjaldt. Det viste seg i etterkant at det kom inn et større antall søknader i denne perioden. Selv om enkelte av disse søknadene kan være med på å undergrave noen av hensynene bak revisjonen, så har planområdet en så stor utstrekning at det fortsatt vil foreligge en stor mengde verdier som det er nødvendig å ivareta. Vår vurdering er derfor at opphevelsen ikke har endret det saklige behovet for et nytt forbud. Etaten la frem forslag til nytt midlertidig forbud

mot tiltak for Byutviklingsutvalget. Byutviklingsutvalget tilsluttet seg notatet i møtet den 29.03.2023.

Tiltak som er omfattet av forbudet

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag.

Unntak fra forbudet

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan.

Det gis unntak for tiltak som oppfyller samtlige punkter:

- Det gis unntak for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Tidligere parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 gjelder ved beregning av parkering og BYA.

  Tiltak som ikke påvirker % BYA er unntatt, forutsatt at øvrige unntakspunkter er oppfylt.

  Påbygg og fasadeendring på eksisterende bolig er eksempelvis ikke i strid med dette unntakspunktet.

  Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng, eller omorganisering av bebygd areal på eiendommen, er eksempler som derimot medfører endring i bebygd areal og kan være i strid med unntakspunktet. Disse tiltakene kan maksimalt medføre 22 % BYA på tomten for å oppnå unntak fra forbudet.

- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger. Dette unntaket gjelder kun for opprettelse av nye boenheter, enten ved bruksendring, oppdeling eller nyoppføring.

  Fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak eller mindre frittliggende bygg på eiendommer hvor eksisterende bolig(er) har flere enn 3 boenheter, er eksempler på tiltak som ikke vil være i strid med unntakspunktet.

  For eneboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet. For to- og tremannsboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 450 m2 per boenhet.

  I eneboliger kan det etableres én sekundærleilighet. Sekundærleilighet må ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m² bruksareal (BRA) og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA, jf. småhusplanens veileder under definisjoner.

- Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

  Ved utregning av andel terrenginngrep, omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra og med forbudets vedtaksdato, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

  Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrop. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Forbudet omfatter, uavhengig av unntakene over, alle former for bilparkering under eksisterende terreng, felling av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m², og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Tiltak som oppfyller alle unntakspunktene over er unntatt forbudet. Eksempelvis vil en støttemur som ikke medfører terrenginngrep på mer enn 40 % av tomten, og ikke medfører felling av store trær, eller berører kulturminner, være unntatt forbudet selv om det ikke spesifikt står at støttemurer er unntatt. Innvendig bruksendring som ikke medfører opprettelse av flere boenheter enn boligtypologien tremannsbolig, eller mer enn en sekundærleilighet i eneboliger, er også eksempler på tiltak som oppfyller unntakskriteriene og unntas fra forbudet.

Dersom et tiltak er unntatt fra forbudet, må det fortsatt gjennom ordinær byggesaksbehandling. Det forutsettes at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

Begrunnelse for unntakene

Kommunen kan i forbindelse med et forbud gjøre unntak for tiltak som etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan kommunen gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet. På grunn av omfanget til dette forbudet er det hensiktsmessig at disse vurderingene i størst mulig grad gjøres på forhånd og at unntakene gis direkte inn i forbudet. På denne måten blir det også mest mulig forutsigbart hvilke tiltak kommunen mener ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. Det vil likevel fremdeles være mulig å unnta enkelttiltak, etter en konkret vurdering, dersom noen søker om samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Det vil alltid være vanskelig å slå fast at et tiltak ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, særlig i et så omfattende planarbeid som dette, ettersom det fort vil bli å forskuttere innholdet i planen og hvilke temaer og bestemmelser de folkevalgte til slutt lander på at er riktig for området. Selv om noe er i tråd med det Plan- og bygningsetaten foreslår i sitt planforslag er det likevel viktig å huske på at de folkevalgte skal ha handlingsrom både til å legge til og ta ut bestemmelser, stramme ytterligere inn eller løse opp.

Tiltakene som unntas må derfor baseres på at de ikke berører de temaene som er relevante for revisjonen eller at de berører dem i så liten grad at de likevel ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. På bakgrunn av dette knytter unntakene i forbudet seg i hovedsak til tiltakets størrelse, antall boliger i forhold til tomtestørrelse, og størrelse på tillatte terrengendringer og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører temaer som er relevante for revisjonen av planen.

Tiltak som omfatter større terrenginngrep, fjerning av store trær, opprettelse av større flermannsboliger, deling av eiendommer eller større arealoverføringer kan vanskelig sies at ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, ettersom disse tiltakene virker direkte inn på de forholdene som planarbeidet retter seg mot. Det er ikke det samme som at ingen av disse tiltakene kan godkjennes etter ny plan, men det nye plangrunnlaget må være på plass for å vite hvilke av disse tiltakene som faktisk skal tillates og ikke.

Etter varselet av 11.04.2023 om midlertidig forbud er det gjort noen presiseringer og endringer i hvilke tiltak som skal unntas direkte i forbudet. Det er presisert at unntakspunktet vedrørende 22 % bebygd areal kun gjelder i de tilfellene et tiltak påvirker % BYA, og at unntaket vedrørende antall boliger og tomtestørrelse kun gjelder ved opprettelse av nye boenheter. Dette medfører eksempelvis at fasadeendringer på en firemannsbolig, eller på en eksisterende bolig på en tomt med utnyttelse på over 22 %, oppnår unntak fordi det ikke vil være i strid med de tre unntakspunktene over. Videre er det spesifisert at større arealoverføringer enn 50 m^2 er omfattet av forbudet, og definert hva som inngår i midlertidige terrengendringer.

Det har etter at varselet ble sendt ut kommet inn flere spørsmål om ulike typer tiltak er unntatt fra forbudet eller ikke, da tiltak som kan unntas forbudet ikke lenger er spesifikt nevnt som unntak. Eksempelvis ulike former for støttemurer, levegger, verandaer eller mindre tilbygg. Det er ut fra dette innlemmet eksempler i vedtaket. Dette for å klargjøre at et tiltak vil oppnå unntak dersom det ikke kommer i konflikt med de tre unntakspunktene over, og ikke medfører bilparkering under eksisterende terreng, felling av store trær, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m^2, og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Søknader som er omfattet av forbudet

Søknader som er sendt inn fra og med 12.04.23 er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Begrunnelse for frist

Plan- og bygningsloven angir som utgangspunkt at søknader som ikke er avgjort når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak sendes ut, vil være omfattet av et eventuelt forbud, så lenge søker er varslet om forbudet innen utløpet av saksbehandlingsfristen og forbudet blir vedtatt senest åtte uker etter at det er varslet. Det vil si at det normale er at også alle søknader som allerede er til behandling når varselet kommer, vil være omfattet av et eventuelt forbud. Dette er fordi det ofte er nettopp én eller flere innkomne enkeltsaker som belyser at det er behov for å revidere plangrunnlaget og som dermed er årsaken til at kommunen legger ned midlertidig forbud mot tiltak. Det er da ikke ønskelig at disse sakene skal behandles etter gjeldende plan, men at de må vente til et ny plan er på plass.

For småhusplanen så er det ikke noen konkrete innkomne enkeltsaker som i seg selv er bakgrunnen for varselet om midlertidig forbud, men i stedet det gapet vi ser mellom det som tillates etter dagens plan og det som skal sikres i den nye planen. I dette tilfellet har vi derfor valgt å gå bort fra lovens utgangspunkt. I stedet for å sette grensen ved søknader som *ikke er avgjort* fra og med datoen varselet ble sendt ut, har vi satt grensen til søknader som *kommer inn* fra og med datoen for dagen etter varselet ble sendt ut. På denne måten gir vi en konkret og objektiv dato for alle å forholde seg til, som blant annet er uavhengig av hva som skal regnes som saksbehandlingsfrist i byggesaker som allerede ligger til behandling.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

Plan- og bygningsloven (pbl) § 13-1 gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot iverksettelse av tiltak i et område som kommunen mener bør undergis ny planlegging. Grunnvilkåret er derfor at forbudet må være begrunnet i at det etter kommunens skjønn er behov for å utarbeide en ny eller endret arealplan for området. Dette kan f.eks. skyldes at kommunen ønsker å få på plass en mer detaljert regulering eller at kommunen rett og slett har endret syn på hvordan området skal utnyttes. Ut over dette grunnvilkåret stilles det lite krav til kommunens begrunnelse. Det er ikke tvil om at kommunen mener det er behov for å utarbeide en endret arealplan for dette området, ettersom planarbeidet allerede er godt i gang.

En del av innspillene kommenterer at perioden fra opphevelsen av tidligere forbud til varsling av nytt forbud, har medført en større mengde søknader, nedbygging av grøntområder og hastverksboliger. Selv om enkelte av disse søknadene kan være med på å undergrave enkelte av hensynene bak revisjonen i deler av småhusplanområdet, så har planområdet en så stor utstrekning at det fortsatt vil foreligge en stor mengde verdier som det er nødvendig å ivareta. Etaten mener derfor at det fortsatt foreligger saklige behovet for et nytt forbud i påvente av revisjon av planen.

Et forbud etter pbl § 13-1 vil ramme ethvert tiltak som omfattes av den alminnelige tiltaksdefinisjonen i pbl § 1-6, med mindre de eksplisitt unntas fra forbudet. I tillegg følger det av loven at også «andre tiltak som vil vanskeliggjøre planarbeidet», kan omfattes av forbudet. Et eksempel på det siste vil være felling av trær, som i seg selv ikke er et tiltak etter pbl § 1-6, der disse er tenkt sikret gjennom den nye planleggingen. Et vedtak om midlertidig forbud vil også gå foran grannelova ved for eksempel felling av større trær. Dersom et større tre er til fare for skade og sikkerhet, bemerkes det at det etter pbl § 13-1 kan søkes om samtykke til unntak fra forbudet for felling av treet.

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

Lovgiver har gjennom utarbeidelsen av pbl § 13-1 tatt stilling til og definert hvordan midlertidige forbud mot tiltak skal varsles, hva som blir virkningstidspunktet og hvilke tiltak/søknader som rammes. Lovgiver har da avveid behovet for å kunne legge ned et midlertidig forbud mot tiltak, og prosessen knyttet til varsling og gjennomføring av forbudet, opp mot forhold som forvaltningslovens varslingsplikt, det ulovfestede likebehandlingsprinsippet, forbudet mot tilbakevirkende lovgivning og privat eiendomsrett. Et midlertidig forbud mot tiltak som er varslet og vedtatt i tråd med pbl § 13-1 vil derfor også være i tråd med disse andre bestemmelsene/juridiske prinsippene. Etaten vurderer at varslingen, virkningstidspunktet og søknadene som rammes av forbudet er innenfor rammene av pbl § 13-1 og at forbudet derfor er utført på lovlig vis.

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

Plan- og bygningsetaten vurderer at slik forbudet er innrettet, vil det hovedsakelig stoppe de søknadene som påvirker de verdiene som vi ønsker å sikre gjennom det pågående planarbeidet. Etaten sendte den 04.01.2023 et nytt revidert planforslag til politisk behandling, hvor det etter høring er gjort en rekke endringer basert på forslag fra flere interessenter. Et nytt midlertidig forbud mot tiltak, hvor unntakene i større grad er tilpasset revidert planforslag, anses som nødvendig for å gjøre inngrepet et midlertidig forbud er, mer forholdsmessig. Etaten vurderer at kommunen hadde et saklig begrunnet behov for å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i utgangspunktet. Videre mener etaten at det samme behovet fortsatt foreligger og at det derfor er et saklig begrunnet behov for å nedlegge et nytt midlertidig forbud.

For tiltakene som blir omfattet, vil forbudet være en begrensning og et inngrep i eiendomsretten, noe som også er i tråd med slik forbud etter pbl § 13-1 er ment å fungere. For andre, som ikke planlegger å gjennomføre denne typen tiltak, vil forbudet i liten grad representere en begrensning. Vi mener derfor at forbudet er forholdsmessig og i tråd med lovgivers intensjon.

Gjennom erfaring over flere år med byggesaksbehandling etter dagens småhusplan, ser etaten at det ikke er mulig å sikre disse verdiene godt nok gjennom å bruke denne planen. Dette er også et problem som virker å være økende. Dette er ikke fordi etaten ikke håndhever planen strengt nok, men fordi etaten mangler et nødvendig hjemmelsgrunnlag til å sikre verdiene. Plan- og bygningsloven er for byggesaker en «ja-lov», som vil si at man har krav på å få tillatelse dersom

det ikke er en konkret hjemmel til å avslå tiltaket. Når kommunen i en eller flere enkeltsaker ser at man ikke har tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag til å avslå etter dagens reguleringsplan, men samtidig ser at det ikke er ønskelig å gi tillatelse, er et midlertidig forbud mot tiltak og en endring av reguleringsplanen de eneste mulige virkemidlene man har.

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

Det vil kunne få store samfunnsmessige konsekvenser dersom verdiene som forbudet er ment å sikre, går tapt. Dette gjelder blant annet naturverdier, overvannshåndtering, nabolagskvaliteter, historiske verdier og bokvalitet. Hvert enkelt tiltak representerer ikke nødvendigvis et stort tap av disse verdiene alene, men det samlede tapet innenfor planområdet vil kunne bli stort og viktig å begrense.

De negative økonomiske og samfunnsmessige konsekvensene forbudet får er samtidig forsøkt minimert. Dette er blant annet gjort ved å vente med å varsle og vedta forbudet til tidspunktet for offentlig ettersyn av reguleringsplan, slik at forbudet blir så kort som mulig. I tillegg unntar vi alle de tiltakene som vi ser at kan gjennomføres uten at det får for store konsekvenser for de verdiene forbudet skal ivareta.

Et midlertidig forbud mot tiltak vil likevel alltid få negative konsekvenser for noen, noe som generelt er tilfellet ved flere aspekter ved arealplanleggingen. Noen enkeltpersoner og -grupper vil merke det særlig godt, f.eks. gjennom redusert tomteverdi, tapte prosjekteringskostnader og tapt arbeidsinntekt. Vi har sympati for at dette føles krevende for dem det rammer. Dette er likevel innenfor det lovgiver har ansett som akseptabelt for at kommunen skal ha mulighet til å sikre en ønsket arealutvikling og lovgiver har heller ikke angitt at kommunen skal yte noen kompensasjon i disse tilfellene.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten vedtar et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Forbudet gjelder for alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, foruten tiltak som faller inn under unntakskriteriene nevnt i teksten over. I tillegg gjelder forbudet for felling av store trær, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 12.04.23.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år, jf. pbl. § 13-2. I dette tilfellet er det lagt ned et nytt midlertidig forbud med utspring i samme planbehov, etter at tidligere forbud ble opphevet. Ved nedleggelse av nytt forbud, forutsetter dette at fireårsfristen i loven må overholdes. Fristen vil dermed løpe fra det første forbudet ble nedlagt den 01.06.2022. Når den nye/reviderte planen trer i kraft, opphører forbudet og det er den nye/reviderte planen som gjelder for området. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen fire år, faller forbudet i utgangspunktet bort, med mindre det i særlige tilfeller kan forlenges, jf. pbl. § 13-3.

I dette tilfellet er det likevel intensjonen at forbudet vil vare vesentlig kortere (se avsnittet «Arbeid med ny plan» under).

Arbeid med ny plan

Det er allerede satt i gang et planarbeid for området. Plan- og bygningsetaten varslet oppstart av planarbeid for området 03.06.21 og forslag til revidert reguleringsplan ble lagt ut på offentlig ettersyn 06.04.22.

I bestillingen til etaten er det angitt at planen skal kunne vedtas innenfor inneværende bystyreperiode. Planen ble på bakgrunn av dette sendt over til politisk behandling den 04.01.2023.

Arbeidet med planen kan følges på nettsiden til kommunen: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

Pågående og fremtidige byggesaker

Byggesøknader som er sendt inn før det midlertidige forbudet ble varslet med virkning fra 12.04.23 blir behandlet som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan.

Søknader som kom inn fra og med 12.04.23 og som sendes inn fremover, er omfattet av forbudet. Dersom tiltaket i søknaden er omfattet av unntakene, vil søknaden behandles som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan. Dersom tiltaket i søknaden ikke er omfattet av unntakene, vil søknaden bli satt i bero og ikke behandlet i løpet av forbudsperioden.

Når en ny/endret plan er endelig vedtatt, eller forbudet på andre måter er avsluttet, vil vi ta opp igjen behandlingen av søknaden. Når en ny/ endret plan er endelig vedtatt, skal søknaden behandles etter denne planen.

Endringssøknader skal etter plan- og bygningsloven behandles og vurderes som en ny søknad. Det midlertidige forbudet mot tiltak får dermed de samme virkningene for endringssøknader til allerede gitte tillatelser som for helt nye søknader. Der det søkes om endring av en gitt tillatelse, vil det godkjente tiltaket regnes som «eksisterende bygning/konstruksjon» i vurderingen av om tiltaket er unntatt forbudet eller ikke, så lenge det godkjente tiltaket ble søkt om før 12.04.23.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven § 13-1 – 13-4.

Klagefristen er tre uker

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. forvaltningsloven § 27b.

Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Har du spørsmål?

Har du spørsmål om hva dette brevet betyr eller virkningen av det, kan du kontakte oss på vår veiledningstelefon 23 49 10 00 mandag til fredag 12.00-15.00 eller på epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjelder spørsmålet en konkret byggesak, kan du kontakte byggesaksbehandler på epost eller telefon.

Hvorfor mottar du dette brevet?

Du mottar dette brevet som hjemmelshaver av eiendom som er regulert etter småhusplanen, eller som hjemmelshaver til naboeiendom av småhusplanområdet. Dersom du eier eiendom som er regulert under småhusplanen, S-4220, er din eiendom omfattet av forbudet. Dersom din eiendom ikke er regulert under småhusplanen, S-4220, gjelder ikke forbudet din eiendom.

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør
Siri Gauthun Kielland - etatsdirektør
avdeling for byggeprosjekter
stab

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JENNY UELAND STUDIO
c/o Bitraf, Postboks 4697 Sofienberg
0506 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202318543 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	04.04.2024

Adresse:	JOHN COLLETTS ALLÉ 83A	Eiendom:	48/134/0/0
Tiltakshaver:	THERESE VEIER	Søker:	JENNY UELAND STUDIO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Byggesaken deres er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak - John Colletts allé 83 A

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden deres om bruksendring av deler av kjeller og fasadeendringer som vi mottok 18.12.2023.

Vi har vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak

Tiltaket ligger innenfor området regulert av S-4220 (småhusplanen). For dette planområdet varslet vi den 11.04.23 et midlertidig forbud mot tiltak og vedtok midlertidig forbud mot tiltak den 06.06.23 (se vedlegg).

På bakgrunn av det vedtatte midlertidige forbudet mot tiltak vil ikke søknader som er sendt inn fra og med 12.04.23 behandles før det er vedtatt en ny reguleringsplan for området, med mindre de gjelder de typene tiltak som eksplisitt er unntatt i vedtaket.

Byggesaken deres er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak

Byggesaken deres ble sendt inn 18.12.2023 og er dermed omfattet av det midlertidig forbud mot tiltak. Tiltaket dere har søkt om faller heller ikke innunder de vedtatte unntakene. Dette er fordi tiltaket gir en utnyttelse på over 22 % BYA. Dette er fordi dere søker om å bruksendre deler av kjelleren som er godkjent som garasje/parkeringsplass. Når man bruksendrer garasje til boligformål, fører dette til at parkeringsnormens krav til parkering utløses. Boligen er sist godkjent som en tomannsbolig og det er derfor krav til 4 parkeringsplasser à 18 m2 per plass.

Disse parkeringsplassene må være med i BYA-beregningen. Dere har ikke sendt inn en beregning av BYA, men vår foreløpige beregning inkludert 4 parkeringsplasser viser at BYA blir over 22%

Hva skjer med byggesaken?

Siden byggesaken deres er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak, blir saken satt i bero frem til det er vedtatt en ny reguleringsplan. Når det er vedtatt en ny reguleringsplan vil vi fortsette behandlingen av søknaden, men da etter den nye reguleringsplanen.

Vi anbefaler dere å endre på tiltaket

Vi anbefaler at dere gjør noen endringer på tiltaket dere søker om. Dersom dere ikke bruksendrer den delen som er godkjent som garasje vil tiltaket falle inn under tiltakene som er unntatt fra det midlertidige forbudet, og vi kan behandle søknaden deres som normalt.

Vi gjør oppmerksom på at saksbehandlingstiden regnes fra vi eventuelt mottar disse endringene.

Kan dere klage?

Dette brevet er et informasjonsbrev om en prosess som følger direkte av plan- og bygningsloven og ikke et vedtak. Dere kan derfor ikke klage på dette brevet.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Dere kan kontakte saksbehandler på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: anne.iversen@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken om midlertidig forbud via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

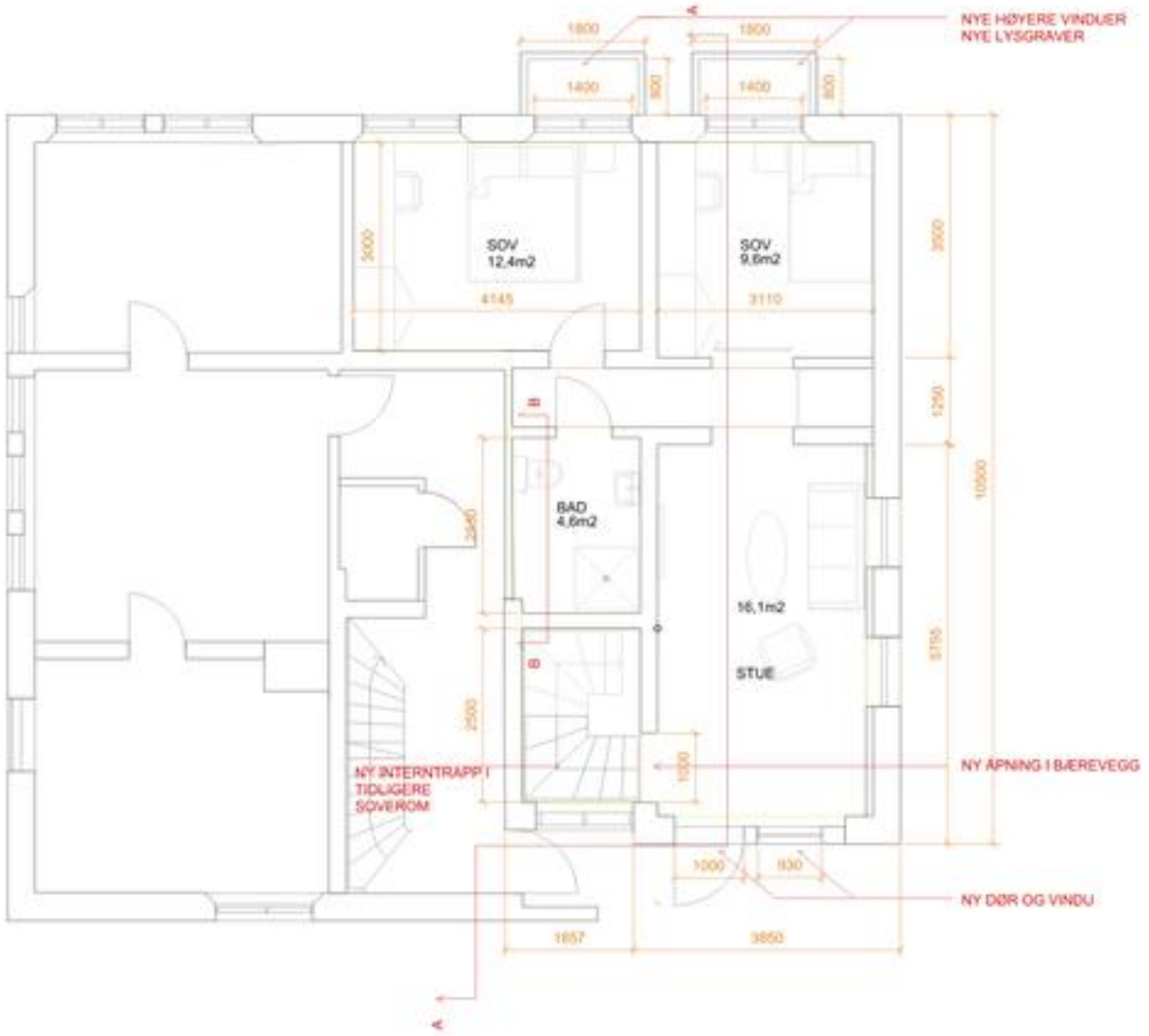
Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202318543-5	
Nr	**Beskrivelse**
1	Byggesaken deres er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak (Dette dokument)
2	Vedtak_om_midlertidig_forbud_mot_tiltak_-_Smahusplanen_8

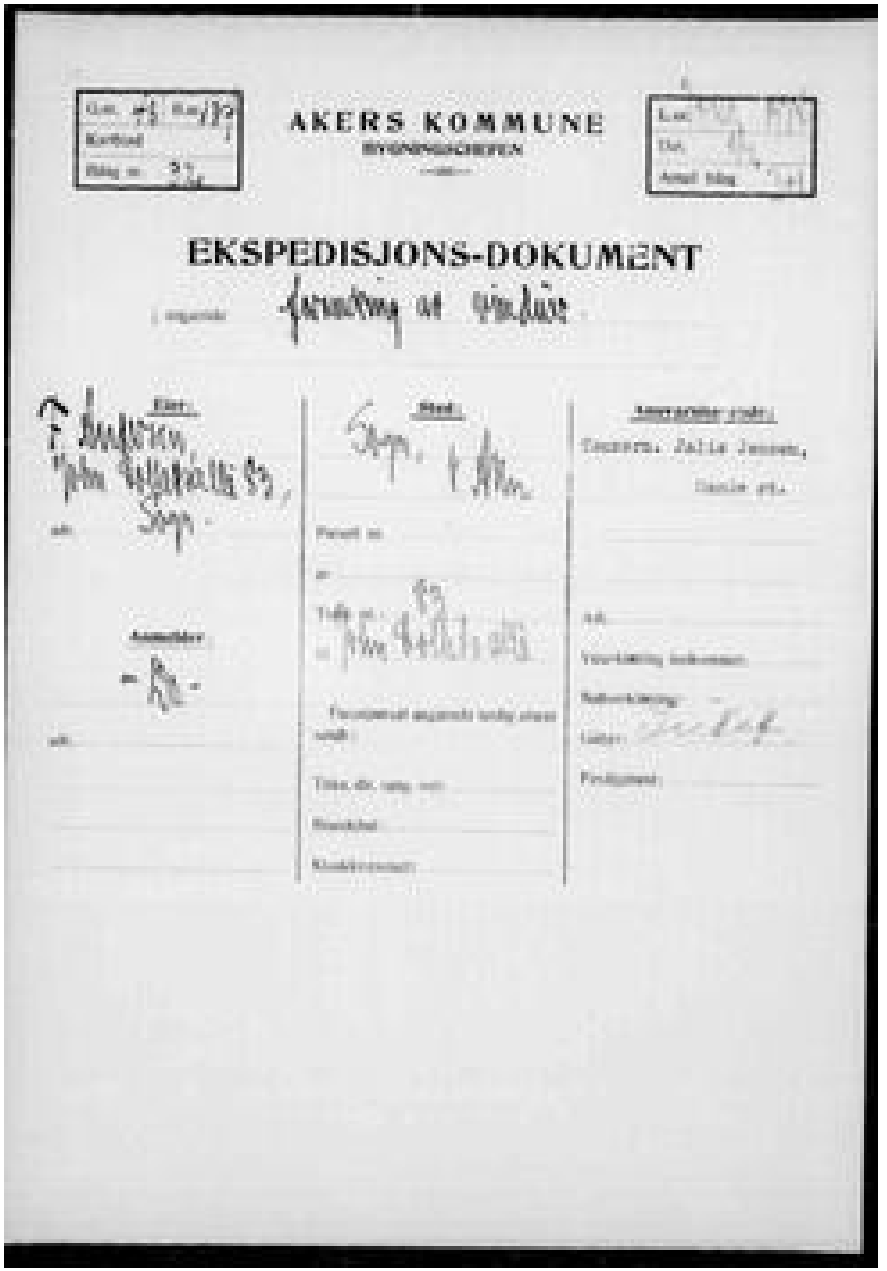
Kopi til:
THERESE VEIER, JOHN COLLETTS ALLÉ 83 A, 0854 OSLO



dato:	MÅLESTOKK:	TITTEL:	TEGNET AV:
26.04.24	1:100	Revisjon ny U.etg	JENNY UELAND STUDIO
TEGN.	FORMAT:	ADRESSE	KOMMENTAR:
A-101	A4	John Colletts allé 83A	Rom uten navnsetting er fellesarealer eller naboseksjonens arealer og inngår ikke

JUS

jenny ueland studio



AKERS KOMMUNE
BYGNINGSRÅDEN

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

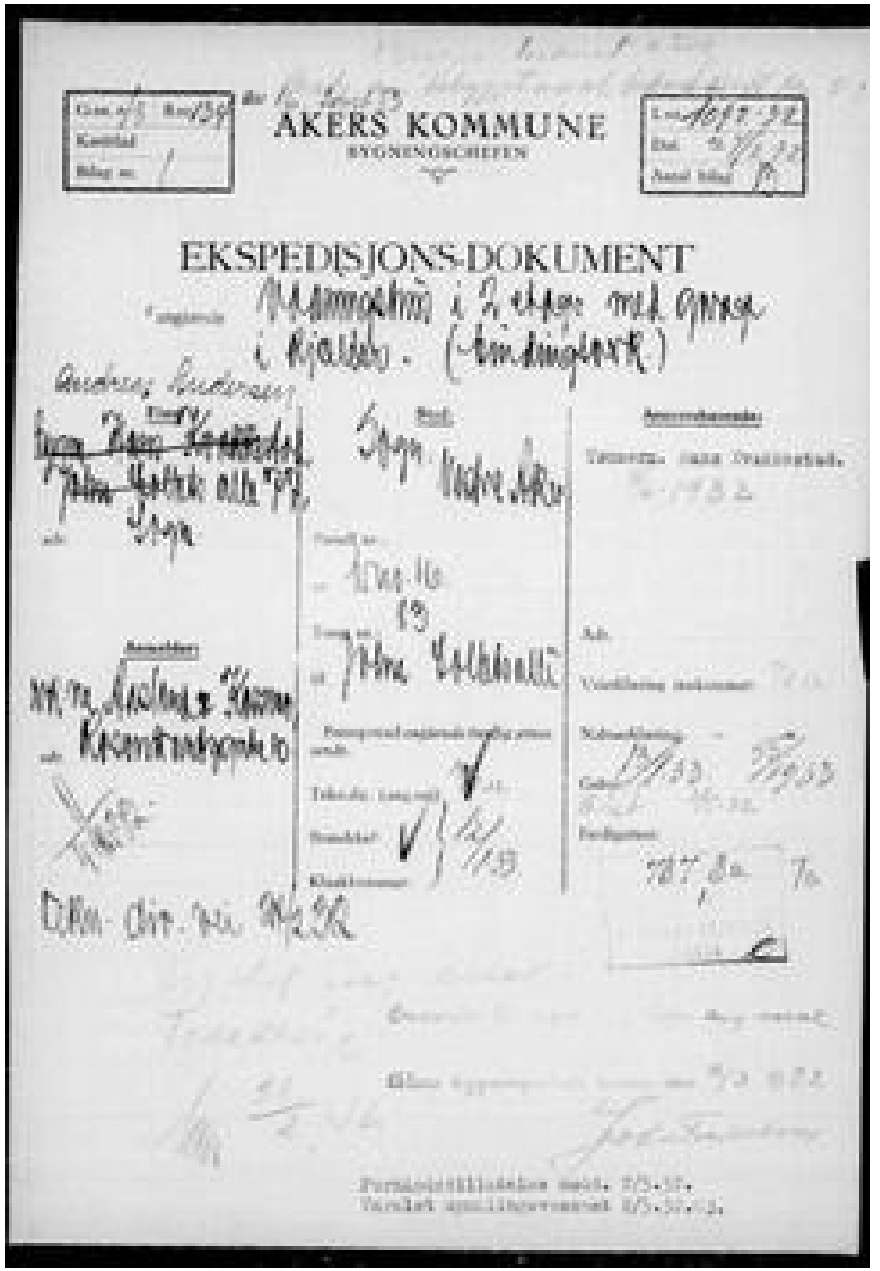
Eier:

Arkitekter:

Bygn.

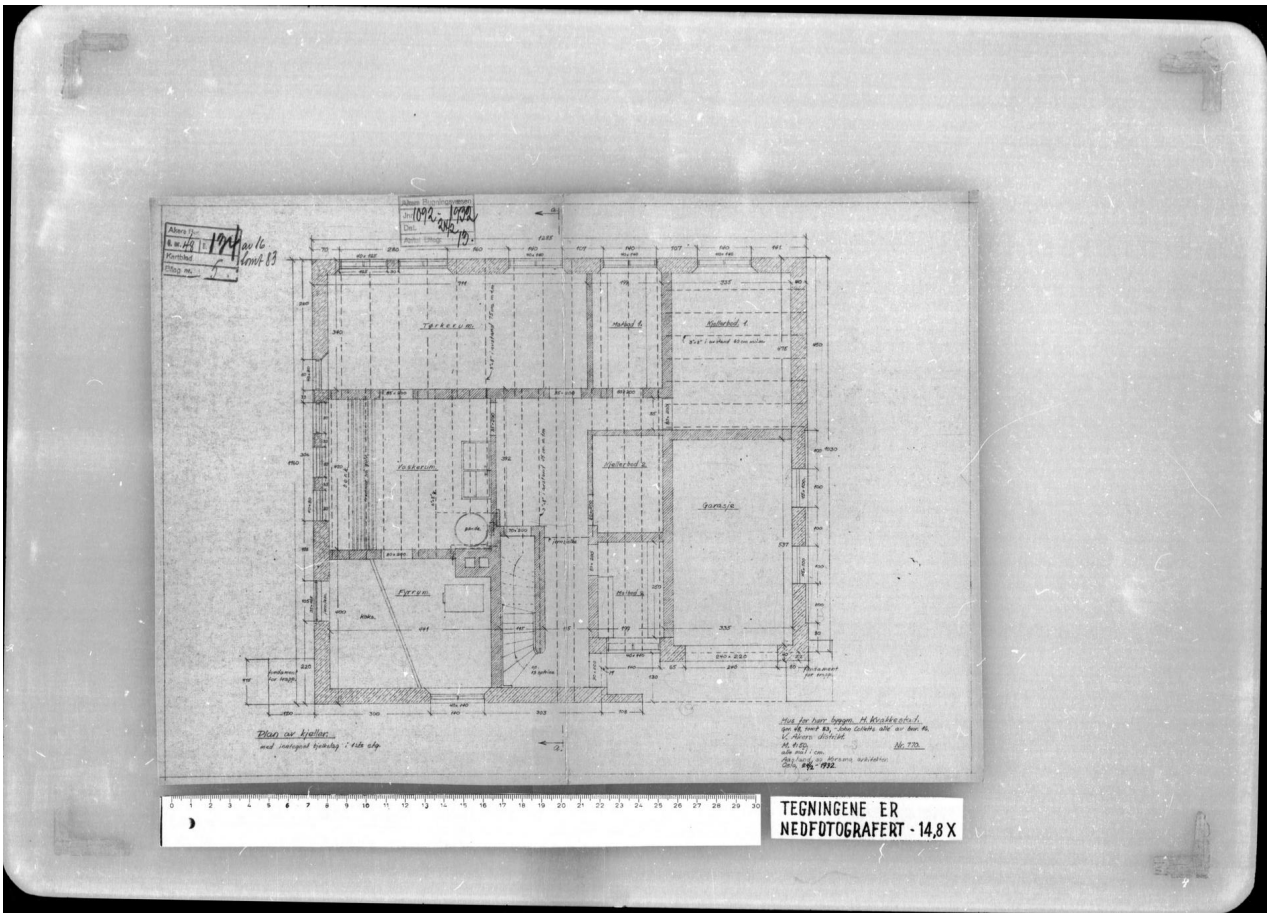
Anmerkninger (rabatt):

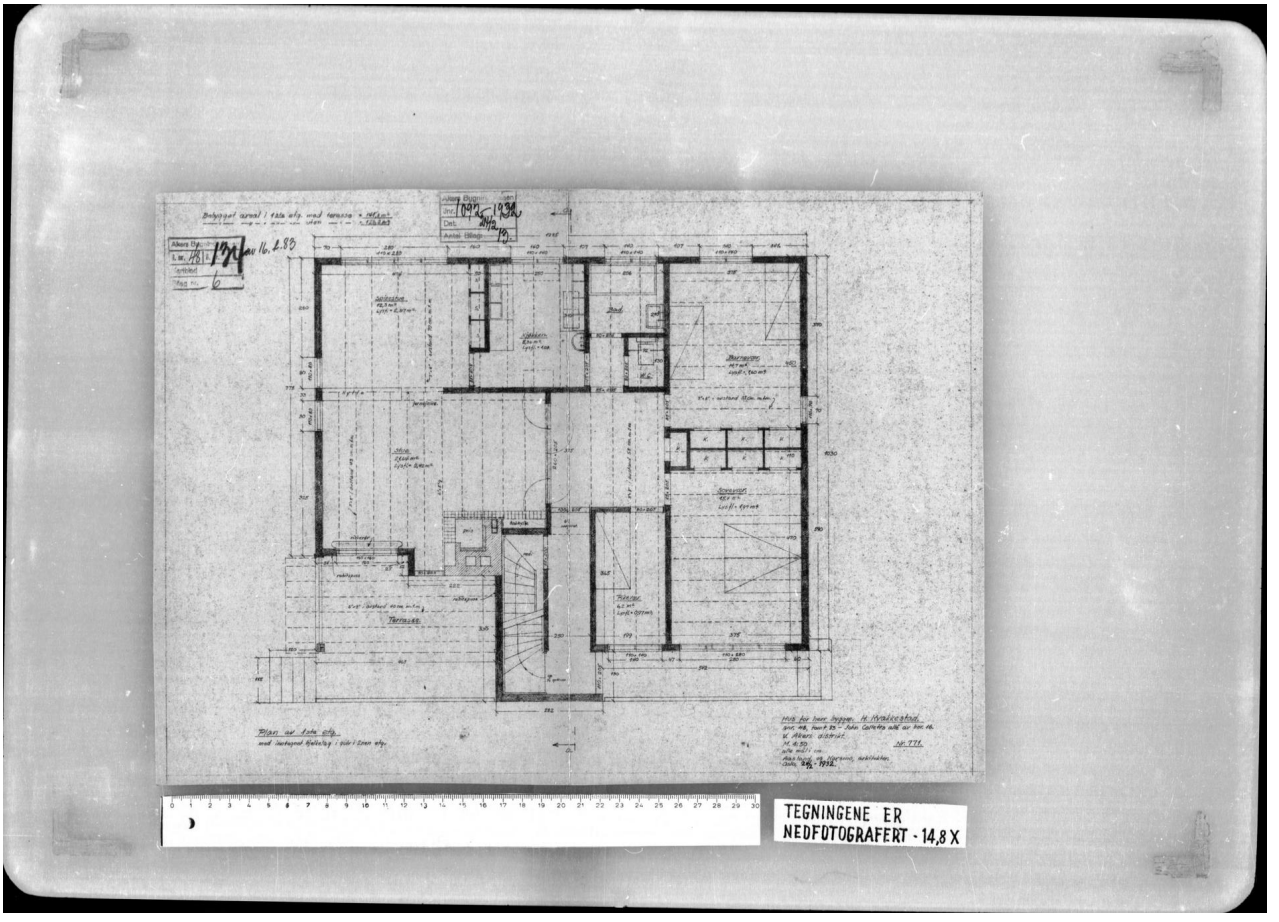
090



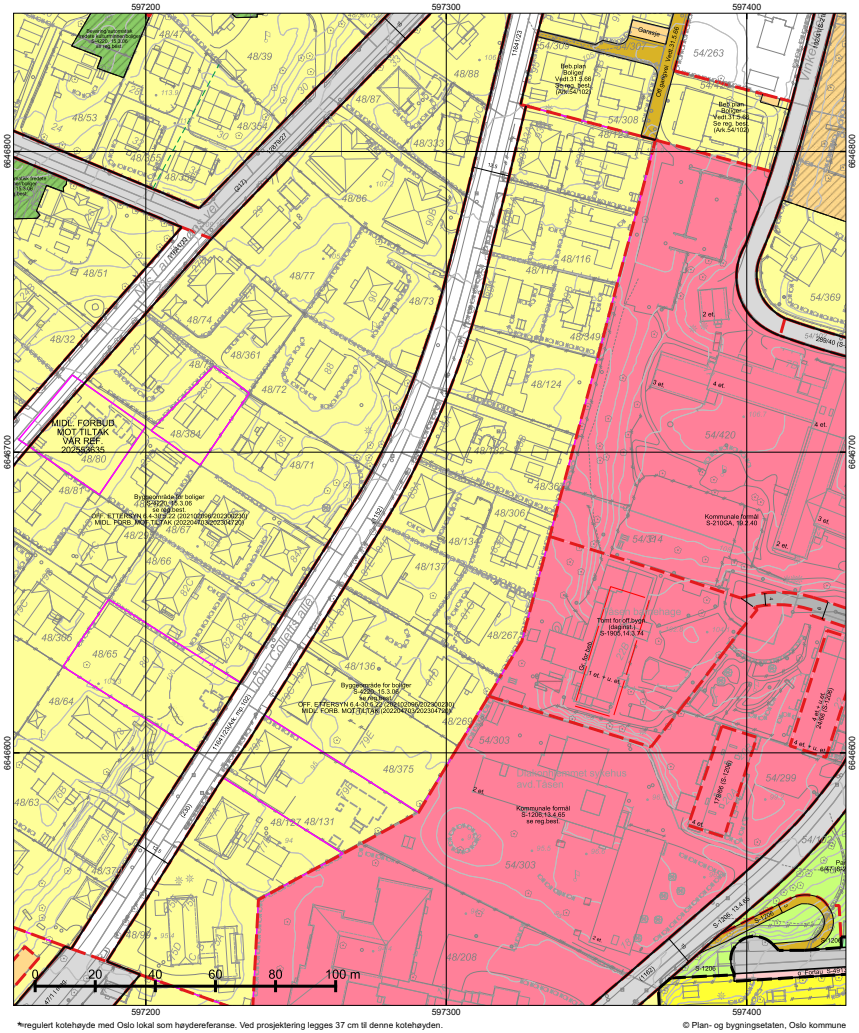
AKERS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

EKSPEDISJONS-DOKUMENT


Tørkerum
Kjølerhed 1
Kjølerhed 2
Fryserum
Garasje
Plan av kjellar.
med inntegnet bygning i 1:50 stp.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147211/ 86518983
Deres ref.:
Adresse: John Colletts allé 83
Kommentar:
Gnr/Bnr: 48/134

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
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3050 - Park

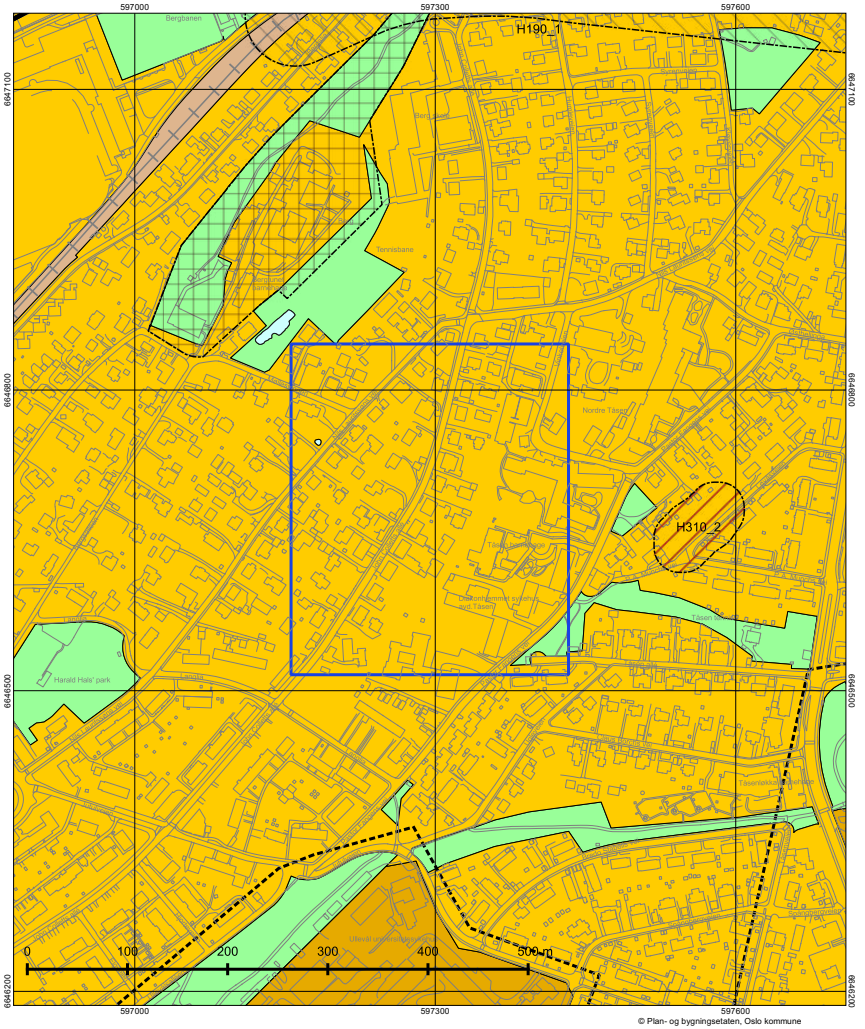
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147211/86518983
Deres ref.:

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

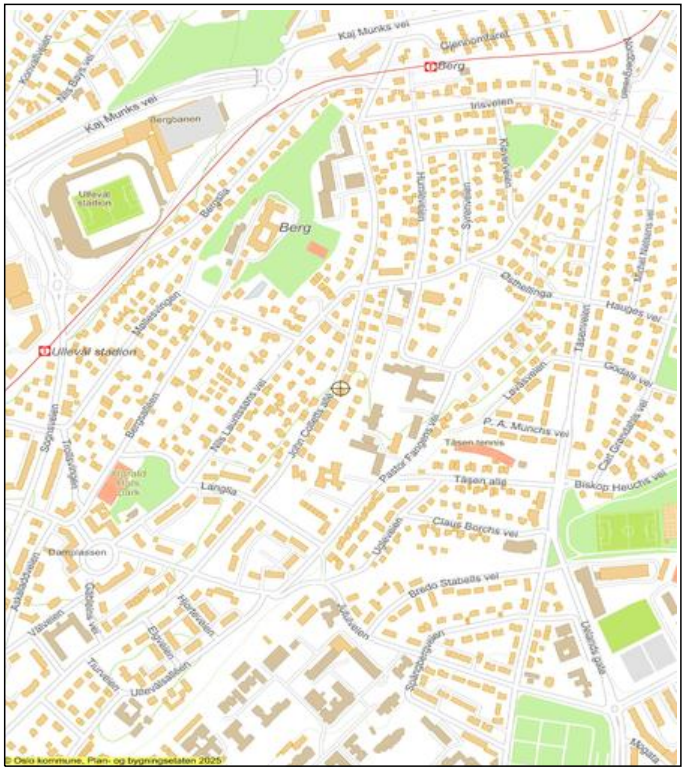
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (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

Oversiktskart

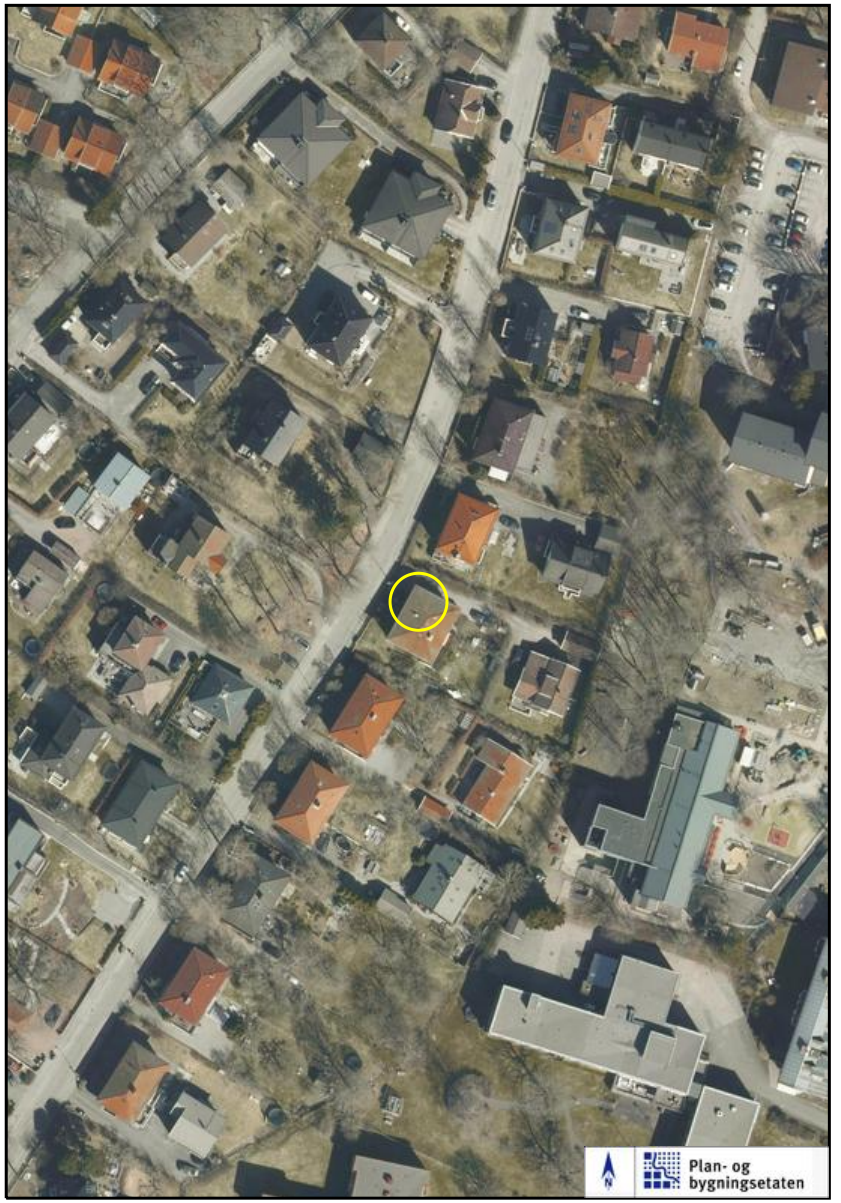
Adr.: John Colletts allé 83 A
Gnr bnr : 48 / 134

Bydel : NORDRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Berg



Dato: 12.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



John Colletts allé 83 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.09.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt

Dato: 12.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518983
41553/ THKO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.48 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20250911 for JOHN COLLETTS ALL¿ 83A.

GNR. 48 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1932.

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

910 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

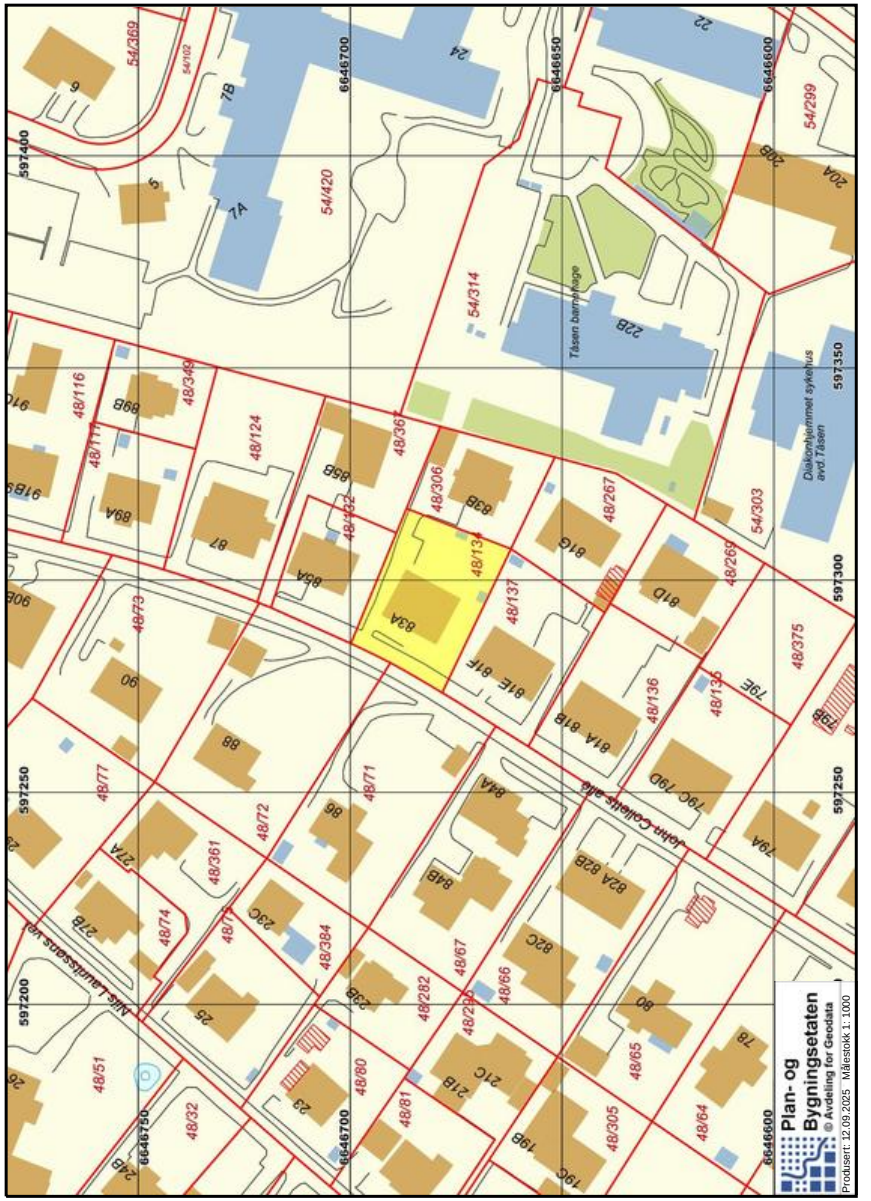
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

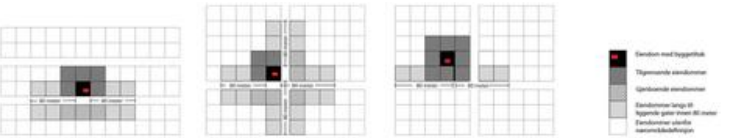
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

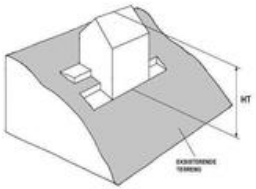
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

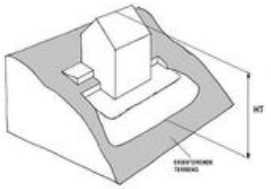
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/47564/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:42
Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

08.AUG.85 047564

BYSKRIVEREN I OSLO

Bjørn Lunde. Myrvangvn. 6. 1344 Haslum

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 48 BNR. 134 OG GNR. 48 BNR. 306.

ATKOMSTVEI

Gnr. 48 bnr. 306
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra John Collets alle
over gnr. 48 bnr. 134
langs denne eiendoms nordre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 48 bnr. 134
som kan ikke endres eller slettes uten
samtykke fra Oslo bygningsråd.

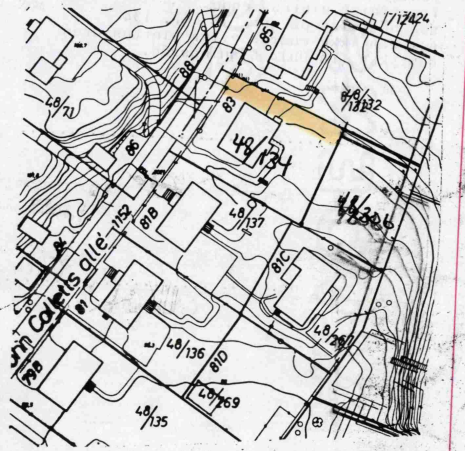
Oslo, den 10/5-85

For gnr. 48 bnr. 134.

(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/47564/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:42
Side 2 av 2



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: **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: 14-0564/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: John Colletts allé 83A 0854 OSLO

Betegnelse: Gnr 48, bnr 134, snr 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