

Voksenkollveien 17F



Velkommen til

Voksenkollveien 17F



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

Voksenkollen/Holmenkollen

Ettertraktet enebolig med endebeliggenhet - Dobbel garasje m/lader - Hybel med egen inngang - Stor solrik terrasse

Prisantydning	14 500 000,-
Omkostninger	363 850,-
Totalpris	14 863 850,-
BRA-i	221 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1997
Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no
Megler 2	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Voksenkollveien 17F - En flott, innholdsrik enebolig, fint plassert i enden av et idyllisk og barnevennlig tun. Boligen ligger i et meget ettertraktet, populært og barnevennlig område med direkte adgang til marka. Det er også nærhet til landets beste langrennsanlegg, så stedet er perfekt for aktive barnefamilier.

- Integrert dobbel garasje med elbil lader og direkte adkomst til gang i underetasjen
- Hybel på 33 kvm med egen inngang. Mulige leieinntekter på kr. 12.000 pr. mnd.
- Fantastisk solrik terrasse med plass til møblering i flere soner
- Stor privat tomt som ligger litt adskilt fra resten av tunet
- Designa kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Blindvei og ingen gjennomgangstrafikk
- Endebeliggenhet med lite innsyn
- 5 romslige soverom
- 4 baderom
- Badstue
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	221 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	1 kvm

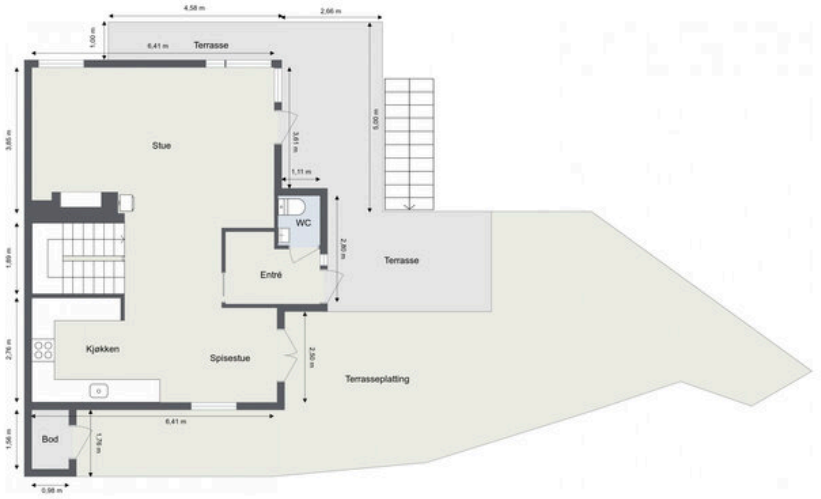
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, gang/sluse, gang og badstue.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Wc, entré og stue/spisestue/kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, bad 2, gang og 4 soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 1 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet


















































AVON


















Miele




OSO HOTWATER

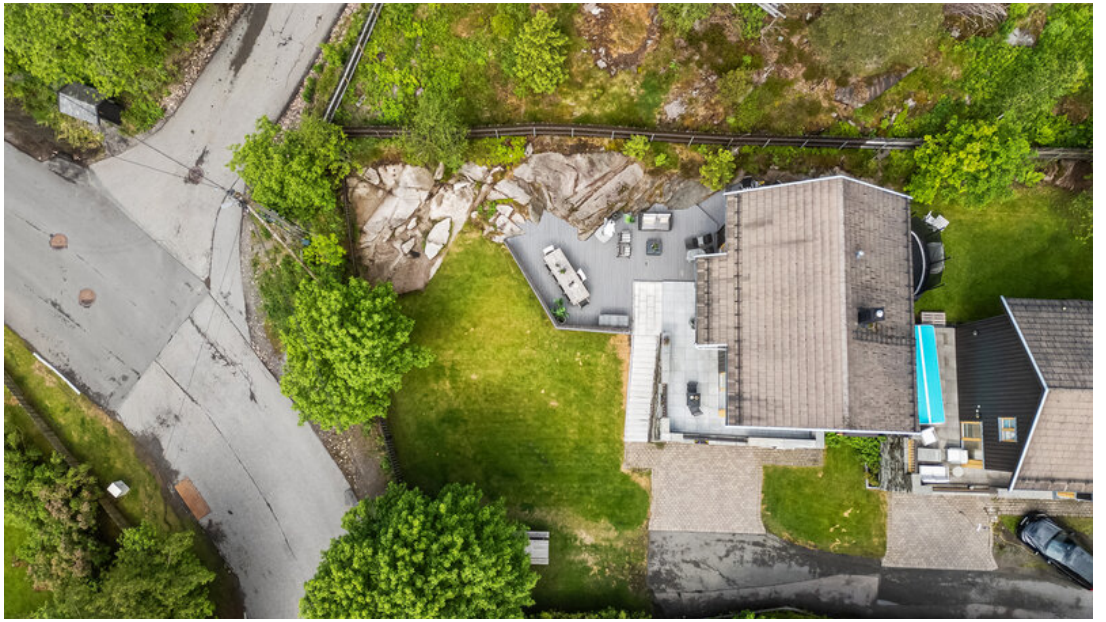














Informasjon

Voksenkollveien 17F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0046/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 17F, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 2941 i Oslo kommune

Selgere
Rowan Thomas Faber
Heidri Junita Faber

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 221 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, gang/sluse, gang og badstue.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Wc, entré og stue/spisestue/kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, bad 2, gang og 4 soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 1 kvm.

Innhold

Flott kjedet enebolig med attraktiv endebeliggenhet, stor solrik terrasse og dobbel garasje. Boligen har i tillegg en hybel på 33 kvm med egen inngang, noe som gir gode utleiemuligheter eller ekstra plass for familien.

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Dobbel garasje som del av underetasjen.

Underetasje: Bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, gang/sluse, gang og badstue.
1. etasje: WC, entré og en åpen stue-/spisestue-/kjøkkenløsning.
2. etasje: Bad, bad 2, gang og fire soverom.

Standard

Kjøkken, 1. etasje:
Designa kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter, belysning under overskap og benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Integrerte hvitevarer fra Miele, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/dampovn og kjøl/frys. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er installert.

Kjøkken, hybeldel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

Baderom 1, underetasje:
Helfliset baderom fra byggeår. Baderommet er utstyrt med dusjløsning med faste felt og dør i plast, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Baderom 2, underetasje:
Helfliset baderom fra byggeår. Baderommet er utstyrt med dusjløsning med faste felt og dør i plast, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

WC, 1. etasje:
Servant og klosett.

Baderom, 2. etasje:
Helfliset baderom fra byggeår. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med benkeskap og glatte fronter, badekar med hånddusj, servant og gulvstående klosett.

Baderom 2, 2. etasje:
Helfliset baderom fra byggeår. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med benke- og veggskap med glatte fronter, dusjløsning med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Overflater, innvendige gulv:
Underetasje: 1-stavs parkett i gang, malt betong i sluse og bod, betong i garasje, vinylbelegg i badstue og 1-stavs parkett i hybeldel.

1. etasje: 1-stavs parkett i stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: 1-stavs parkett.

Overflater, innvendige vegger:
Underetasje: Malte gipsplater i bod, panel i badstue, gipsplater i garasje, sparklet/malte plater, murpuss og malt glassfiberstrie.
1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Sparklet og malte plater på en vegg, malt strie ellers.

Overflater, innvendig himling:
Underetasje: Malte betongelementer i bod, gang og bad. Gipsplater i garasje. Sparklet og malte plater i sluse.
1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Malt rupanel.

Himlingshøyder:
Underetasje: 2,39 m (gang).
1. etasje: 2,40 m (stue).
2. etasje: 2,40 m (gang).

Innvendige dører:
Underetasje: Glatte innvendige dører.
2. etasje: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
Underetasje: Plassbygde benker i badstue, garderobeskap med glatte fronter på soverom.
2. etasje: Garderobeskap med speilfronter og glatte fronter i alle soverom.

Trapper:
Rettløpstrapp i tre med repos. Håndløpere montert på vegger.

Ildsteder 1. etasje, stue:
Peisovn med glassdør på ildfast plate, samt peis med pusset og malt omramming.

Sanitæranlegg:
- Vannrør i rør-i-rør-system med fordelerskap i bod.
- Vanninntak og hovedstoppekran i skap.
- Avløpsrør i plast.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder, ca. 300 liter, produsert i 2021, montert i bod. Fast tilkobling og overløp til sluk.

Ventilasjon:
- Elektrisk avtrekksvifte på loft med avtrekk fra våtrom.
- Friskluftsventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.
- Avtrekk fra bad og bod i underetasje, samt wc i 1. etasje.
- Ventil mellom badstue og bod.

Elektrisk anlegg:
Forenklet vurdering utført, da det ikke foreligger tilsynsrapport. Sikringstavle med jordfeilautomater montert i bod/teknisk rom.

Generelle opplysninger:
Boligen er bygget med en generasjonsdel i underetasjen, med ytterdør og innvendig adkomst til øvrig del av boligen. Hybeldelen er ikke søknadspliktig som egen leilighet, da det er innvendig dør mellom gangen i hoveddelen og stuen i

hybeldelen. Soverommet i denne delen er bygget under naboens terrasse, slik at terrassen utgjør yttertaket over soverommet. Selve terrassen er naboens eiendom, og derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Elektrisk oppvarming: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Etasjeskiller: TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde.
- Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Overflater på innvendige gulv – Bad 2, Underetasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger – Bad 2, Underetasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, Underetasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 2. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 2. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Dobbel garasje med elbil lader. Det er mulig å parkere foran garasjeportene hvor det er plass til opptil 4 biler. Gjesteparkering på tunet.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/ påkostninger som er gjort med boligen:

2019:
- Nytt kjøkken fra Designa kjøkken.
- Nye gulv i 2. etasje.

2020:
- Ny granitt i trapp ute.

2021:
- Ny varmtvannsbereder.

2022:
- Nytt sikringsskap og elbil lader.

2023:
- Landskapsarbeid og ferdigplen i 2023.

2024:
- Ny skorstein.
- Ny ventilasjonsvifte.
- Reparasjon og ny membran og sluk på terrasse.

- Malte vinduer inne og trapp.
- Malt inngang fra garasjen.

2025:
- Rehabilitering av av terrassen med ny membran og fliser.

Det foreligger skaderapport fra 2023 ifm. lekkasje fra terrasse til garasje. Dette problemet er løst med boring, sliping og sparkling, samt sveising av et nytt membran.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Foring av skorstein med stålforing. Piperep mai 2024 Boring, sliping og sparkling av terrasse med nytt membran sveiset på. Moss flis og Betong AS, Erik Johansson AS oktober 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon elbillader og nytt sikringsskap. Oslo Elektriske AS august 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Oslo Elektriske AS august 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske AS august 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt ventilasjons vifte Ingeniør Service AS oktober 2024. Nytt varmtvanns bereder. Berederekspressen april 2021 Nytt granitt trapp ute Bygg og Stein AS juni 2020 Landskapsarbeid og ferdigplen Lucy EcoUtemiljø juni 2023.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Problem med skorstein etter vurdering fra Oslo kommune. Dette er reparert av Piperep og godkjent av Oslo Kommune.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det var en lekkasje fra terrassen til garasjen allerede da vi kjøpte huset, noe som har vært et problem i flere hus i nabolaget og som ble vurdert som byggefeil fra 1997. Skaderapport fra Ramboll fra juni 2023 har ikke påvist visuelle skader eller fuktutslag. Reparasjon er utført.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Nytt ventilasjonsvifte til badene ble installert i oktober 2024. Kjøkkenet har nå eget ventilasjonsanlegg direkte ut av kjøkkenet som ikke lenger er koblet til resten av ventilasjonsanlegget.

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

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Utbygger Bache Bolig bygget hybelen i 1997 og det fyller kravene for en hybel.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport ifm terrassen fra Ramboll juni 2023.

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?
Ja. Beskriv: Naboen i Åsbrekka 25 holder på med landskapsarbeid på sin eiendom.

Byggemåte

Fundamenter:
Betongfundamenter.

Drenering:
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Terrengforhold rundt boligen:
Terrenget er bestående av gårdsplass i fremkant og terrasser rundt boligen. I bakkant er det naturlig fjell inn mot boden.

Yttervegger:
Grunnmur i bindingsverk og sprøytebetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning:
Det er lagt naturstein på grunnmuren rundt underetasjen. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon. Kaldt loft med adkomst via luke med stige i himling i gangen. Det er gangbart gulv på midten av loftet. Lufting i gesimser og gavlvegger.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Gulv på grunn:
Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Rom under terreng:
Grunnmuren er bygget med bindingsverksvegger og sprøytebetong. På den indre delen av veggen er det min. 20 cm isolasjon til utvendig betong.

Hulltaking kjellervegg:
Hulltaking er utført i boden i underetasjen. Det ble borret et 73 mm. hull i veggen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Pipe:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasjen. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024.

Balkong:
1. etasje:
Takterrasse over deler av garasjen og hybeldelen. Fliser på betongdekke. Rekkverk i naturstien. Terrassen er nylig rehabilitert med ny membran, beslag og fliser.
2. etasje:
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet, ca. 1 kvm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

Ytterdører:
Underetasje:
- Entredør i brannklasse b-30 til garasjen.
- To leddporter til garasjen med elektriske portåpnener.
1. etasje:
- Dobbel terrassedør med tolags isolerglass fra byggeåret.
2. etasje:
- Dobbel terrassedør med tolags isolerglass fra byggeåret i stuen og hovedsoverommet.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Garasjerom:
Entrédør i brannklasse B-30 til garasjen. To leddporter med elektriske portåpnere. Garasjen er oppført med betong og kledning av gipsplater.

Følgende punkter har fått TG2/TG3 i tilstandsrapporten:
- Drenering: Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utvendig kledning: Oppunder kledningen er det ikke lagt tilstrekkelig utvendig vindsperre mellom isolasjonen og den utvendige kledningen.
- Taktekking og membraner: Tekkingen og takrenner har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Ytterdør underetasje: Døren er av noe eldre dato.
- Garasjedør: TG2 er gitt på garasjedørene på grunn av en del slitasje.
- Dobbel terrassedør: Det er observert noe påbegynnende råte nederst på døren i stuen og på utvendig list på døren i 2. etasje. (TG3).
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Taklampene i spisestuen og kjøkkenet.
- Den sølvfargede bladformede lampen i spisestuen.
- Den sølv- og turkisfargede lampen på kjøkkenet.
- Sommerfuglampen på barnerommet.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alt som er innebygd medfølger. Dersom ønsket, kan alt annet kjøpes.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen er bygget med en generasjonsdel i underetasjen, med ytterdør og innvendig adkomst til øvrig del av boligen. Hybeldelen ikke ikke søknadspliktig som egen leilighet, da det er innvendig dør mellom
gangen i hoveddelen og stuen i hybeldelen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

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

Oppvarming

Underetasje: Elektriske varmekabler i begge bad.
1. etasje: Elektriske varmekabler i entreen og wc-rommet.
2. etasje: Elektriske varmekabler i begge bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner forøvrig.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:

2023: 24 140kWh
2024: 22 030kWh

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 553,-pr. 2025

Eiendomsskatt: 6 734,-
Feie-og tilsynsgebyr: 243,-
Vann-og avløpsgebyr: 20 310,04,-
Totale avgifter: 27 287,04,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter på kr. 1500,- pr. mnd. som inkluderer strøm til fellesområder, brøyting om vinteren og kommunale avgifter for renovering/søppel.
- Strøm. Se eget punkt.
- Selger er forsikret gjennom Storebrand og betaler kr. 13 752,- pr. år.
- TV/bredbånd.
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter. Se eget punkt.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 734,- 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 3 065 746,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 808 208,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 5847261

TV/Internett/Bredbånd

Selger har i dag fiber fra Telenor for TV/bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 378 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med gressplen, gjerde, trær og busker. Boligen ligger i i en blindvei og har en skjermet og god beliggenhet på enden.
Stor innkjørsel med dobbel garasje med elbil lader.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv og solrik beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Voksenkollen med Nordmarka som nærmeste nabo. Eiendommen er perfekt tilrettelagt for den aktive familien, og for den som søker roen i en ellers travel hverdag med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

Området er et eldorado for sport - og friluftsinteresserte med sans for kvaliteter som frisk luft og turer i marka. Det er en kort spasertur til VM-løypene som er inngangsporten til hele Nordmarka med fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Nordmarka har flotte turstier og sykkelveier sommerstid, samt milevis med preparerte skiløyper/lysløyper på vinterstid. Videre ligger Holmenkollen Riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski i umiddelbar nærhet. Det er en svipptur til Tryvann som har blitt en helårsdestinasjon med både flott alpinanlegg og en utfordrende sommerpark bestående av klatrepark og terrengsykkeltraséer. Turer til fots, ski eller sykkel, til for eksempel Ullevålseter eller Kikutstua, blir fort vanedannende.

Øvresetertjernet i nærheten har gode bademuligheter, og Korketrekkeren med flott akebakke er heller ikke langt unna. Bogstad har flott golfbane og det er et aktivt hestemiljø i Sørkedalen.

Daglivarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud har man Røa nærsenter med sine mange butikker og servicetilbud, i tillegg har man Slemdal og Vinderen med hyggelig kaféer og butikker.

Eiendommen sokner til Grindbakken skole. Grindbakken skole har en relativt skjermet beliggenhet med mye flott natur rundt. I området finnes Midtstuen ungdomsskole og Ris ungdomsskole, samt Ullern vgs. og Persbråten vgs. Videre finnes det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten av boligen.

Skoler og barnehager

Grindbakken skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig/rekkehus, datert 31.05.2007.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 31.05.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Soverommet i underetasjen har ingen benevnelse. Det er derfor usikkert om dette rommet er godkjent som soverom. Det ene soverommet i 2. etasje har benevnelse allrom i byggemeldte tegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tre etasjer tillates.

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 23.08.2023 søkt om rammetillatelse til oppføring av mast med basestasjon for mobilkommunikasjon i Voksenkollveien - Hospitsveien - Åsbrekka. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202307332.

- Det ble den 13.010.2021 gitt tillatelse til rehabilitere eksisterende ledninger og legge ny ledning i Voksenkollveien 16 - 32. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202113411.

- Selger informerer om at nabo i Åsbrekka holder på med landskapsarbeid i marksikringsområde ved siden av boligen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2941:
12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelser om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 100095 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.03.1999 - Dokumentnr: 12700 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2876

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2876
Bestemmelser om samme rettigheter og plikter til fellesarealet

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2942
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2944
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2946
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2948
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2950
Rett til bruk av grunn under bakken
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Hvert hus på tunet har 1 uke på sommeren ansvar for gressklipping i fellesarealer og 1 uke på vinteren ansvar for snømåking på spesifikke områder som er felles. For eksempel rundt søppelkassene, postbokser osv. Det er dugnad 2 ganger pr. år, høst og vår.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 130 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 213 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Voksenkollveien 17F

Voksenkollveien 17F

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	547 elever, 26 klasser	27 min 2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	8 min 4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	14 min 6.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	13 min 6.2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	13 min 7.4 km

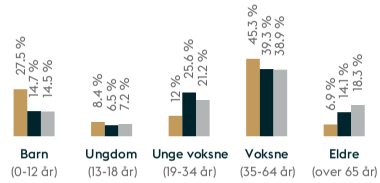
Offentlig transport

Voksenlia	Linje 1	17 min 1.3 km
Besserud T	Linje 1N	6 min 3.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	18 min 8.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min 14.2 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Skistua barnehage (1-5 år)	83 barn	21 min 1.5 km
Voksentoppen ski- og friluftsb...	124 barn	22 min 1.7 km
Montesorribhg. Solsikken Gladh...	80 barn	24 min 1.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voksenåsen	1 333	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 83/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Hospitsveien balløkke	5 min
Orreskogen Ballbinge	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	21 min
Hovseter Velvære	10 min

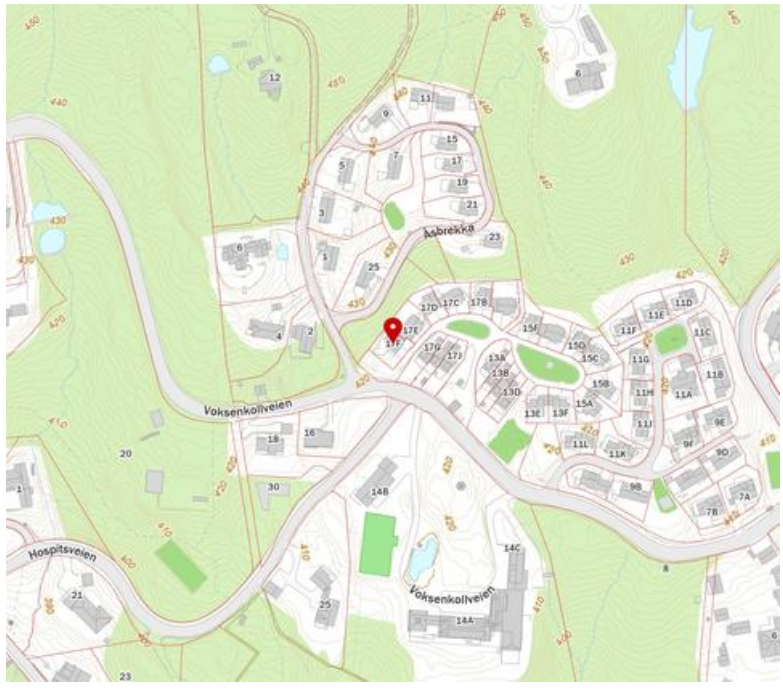
«Pent, trygt og pent»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Bygningsteknisk gjennomgang

VOKSENKOLLVEIEN 17 F, 0790 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 2941 301 Oslo kommune.
Kjedet enebolig



Dato befaring:	11/02/2025
Utskriftsdato:	02/03/2025
Oppdragsnummer:	97468
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Dobbel garasje som del av underetasjen.

Standard

Boligen er godt vedlikehold med god standard i forhold til byggeåret.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Rehabilitering av av terrassen med ny membran og fliser.
2024:
– Rehabilitering av pipe.

2023:
– Nytt sikringsskap.
– Ny el. bil lader.

2019:
– Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
– Nye gulv i 2. etasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1997, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 2. etasje)
- Drenering
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Elektrisk oppvarming
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 25 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Rowan Thomas Faber
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Rowan Thomas Faber ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Kjedet enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 2941
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	378
Hjemmelshaver:	Rowan Thomas Faber og Heidri Junita Faber
Adresse:	Voksenkollveien 17 F, 0790 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1997

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	95	54	41
1. etasje	63	63	0
2. etasje	63	63	0
Sum bolig:	221	180	41

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Soverom, Gang/sluse, Gang, Badstue	Garasjerom
1. etasje	Wc, Entré, Stue/spisestue/kjøkken	Utebod
2. etasje	Bad, Bad 2, Gang, 4 soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	95	0	0	0
1. etasje	63	2	0	0
2. etasje	63	0	0	1
Sum bolig:	221	2	0	1
Sum BRA:	223			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Soverom, Gang/sluse, Gang, Badstue, Garasjerom		
1. etasje	Wc, Entré, Stue/spisestue/kjøkken	Utebod	
2. etasje	Bad, Bad 2, Gang, 4 soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Boligen er bygget med en generasjonsdel i underetasjen, med ytterdør og innvendig adkomst til øvrig del av boligen. Hybeldelen ikke ikke søknadspliktig som egen leilighet, da det er innvendig dør mellom gangen i hoveddelen og stuen i hybeldelen. Soverommet i denne delen er bygget under naboens terrasse, slik at terrassen utgjør yttertaket over soverommet. Selve terrassen er naboens eiendom, og derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest. Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Tyder

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrenget er bestående av gårdsplass i fremkant og terrasser rundt boligen.
I bakkant er det naturlig fjell inn mot boden.

Tilstandsvurdering: I bakkant er det naturlig fjell inn mot boden.
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

I dette tilfellet er det mindre enn 3 meter, men lagt til grunn at det er gjort andre tiltak i bakkant som medfører at løsningen er ok.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i bindingsverk og sprøytebetong.

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Det er lagt naturstein på grunnmuren rundt underetasjen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Oppunder kledningen er det ikke lagt tilstrekkelig utvendig vindsperre mellom isolasjonen og den utvendige kledningen. Det er besiktiget oppunder panelet fra undersiden, og der er det synlig eksponert isolasjon.
Årsaken til dette er byggefeil, da det ikke har blitt benyttet tilstekkelig utvendig vindsperre. Konsekvensen av dette er at det blir lavere effekt på isoleringen, da evnen til å holde den isolerende luften inne i veggen forringes.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Kaldt loft med adkomst via luke med stige i himling i gangen.
Det er gangbart gulv på midten av loftet. Lufting i gesimser og gavlvegger.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

TG: 1

Tyder

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret.
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Fosser Takserings egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje: Entredør i brannklasse b-30 til garasjen. To leddporter til garasjen med elektriske portåpnener.
1. etasje: Dobbel terrassedør med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tg 2 er gitt på garasjedørene på grunn av en del slitasje, spesielt nederst på dørene.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Dobbel terrassedør med tolags isolerglass fra byggeåret i stuen og hovedsoverommet i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe påbegynnende råte nederst på døren i stuen og på utvendig list på døren i 2. etasje.
Det anbefales derfor å skifte ut dørene.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000,-

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 1. etasje:
Takterrasse over deler av garasjen og hybeldelen. Fliser på betongdekke. Rekkverk i naturstien.
Terrassen er nylig rehabilitert med ny membran, beslag og fliser.

Terrasseplatting på del av tomten utenfor den flislagte delen. Terrassebord på bjelkelag.

2. etasje:
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet, ca. 1 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Grunnmuren er bygget med bindingsverksvegger og sprøytebetong.
På den indre delen av veggen er det min. 20 cm isolasjon til utvendig betong.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i boden i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Det ble borret et 73 mm. hull i veggen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasjen.
Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje stue: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Peis med pusset og malt omramming.

Tilstandsvurdering: Peisen er ikke tilkoblet pipen etter piperehabiliteringen og kan derfor ikke benyttes.
Det er ikke gitt TG 3 på peisen, da det ikke er noen krav om å ha peis i boligen.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i boden.
Vanninntak og hovedstoppekran er montert i skapet. Det er ikke montert fordelerskap i forbindelse med våtrommene. Det var ikke normal praksis og gjøre dette ved byggeåret.
Avløpsrør i plast.
Anlegget er fra byggeåret og referansenivået er også derfor fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2021, montert i boden. Berederen har fast tilkobling og overløp til sluk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte montert på loftet, med avtrekk fra våtrommene.
Friskluftsventil på yttervegger og friskluft via spalteventiler i vinduer i 2. etasje.

Avtrekk fra bad og bod i underetasje. Ventil mellom badstuen og boden.

Avtrekk fra wc i 1. Etasje.

Spaltevintiler og ventiler i 1. og underetasjen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod/teknisk rom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Underetasje: Elektriske varmekabler i begge bad.
1. etasje: Elektriske varmekabler i entreen og wc-rommet.
2. etasje: Elektriske varmekabler i begge bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner forøvrig.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje:
Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stuen og 23 mm på kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

2. etasje: Gangen og alle soverommene.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Tyder

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med repos.
Håndløpere montert på veggene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/dampovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Alle hvitevarer i Miele.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Designa kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hybeldel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Enstavs parkett i gangen. Malt betong i slusen og boden. Betong i garasjen. Vinylbelegg i badstuen.
Enstavs parkett i hybeldelen.
1. etasje: Enstavs parkett i stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Malte gipsplater i boden. Panel i badstuen. Gipsplater i garasjen. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss og malt glassfiberstrie.
1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Sparklet og malte plater på en vegg. Malt strie på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Malte betongelementer i boden, gangen og badet. Gipsplater i grasjen. Sparklet og malte plater i slusen.
1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Malt rupanel.

Himlingshøyde er målt til følgende:
Underetasje: 2,39 målt i gangen.
1. etasje: 2,40 målt i stuen.
2. etasje: 2,40 målt i gangen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje: Glatte innvendige dører.
2. etasje: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Plassbygde benker i badstuen. Garderobeskap med glatte fronter på soverommet.
2. etasje: Garderobeskap med speilfronter og glatte fronter i alle soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i plast, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dører i plast, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Hulltaking bad – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Det er vegg i tre mot gangen. Denne veggen er med på å danne et brannnskille om hybeldelen skal leies ut. Det er derfor ikke foretatt hulltaking i veggen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badekar med hånddusj, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Hulltaking bad – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Faber, Rowan Thomas	9578-5990-4-1667916	2025-02-07 16:28:29
Faber, Heidri Junita	9578-5998-4-840031	2025-02-13 07:18:37

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
7. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenkollveien 17F, 0790 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Rowan Thomas Faber, Heidri Junita Faber

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2019

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: 5847261
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Foring av skorstein med stålforing. Piperep mai 2024 Boring, sliping og sparkling av terrasse med ny membran sveiset på. Moss flis og Betong AS, Erik Johansson AS oktober 2024

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon elbillader og ny sikringsskap. Oslo Elektriske AS august 2022

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske AS august 2022

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny ventilasjons vifte Ingeniør Service AS oktober 2024 Ny varmtvanns bereder Berederekspressen april 2021 Ny granitt trapp ute Bygg og Stein AS jun i 2020 Landskapsarbeid og ferdigplen Lucy Eco-Utemiljø juni 2023

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Problem med skorstein etter vurdering fra Oslo kommune. Dette er reparert av Piperep og godkjent av Oslo Kommune

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

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

Beskriv: Det var en lekkasje fra terrasen til garasjen allerede da vi kjøpte huset, noe som har vært et problem i flere hus i nabolaget og som ble vurdert som byggefeil fra 1997. Skaderapport fra Rambøll fra juni 2023 har ikke påvist visuelle skader eller fuktutslag. Reperasjon er utført

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utbygger Bache Bolig bygget hybelen i 1997 og det fyller kravene for en hybel

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport ifm terrassen fra Rambøll juni 2023

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Naboen i Åsbrekka 25 holder på med landskapsarbeid på sin eiendom.

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: 13-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Faber, Heidri Junita	**2025-02-13**	**Faber, Rowan Thomas**	**2025-02-07**

Identifikasjon

bankID Faber, Heidri Junita

Identifikasjon

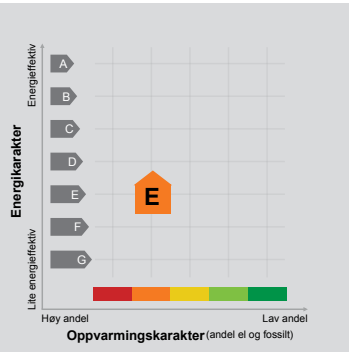
bankID Faber, Rowan Thomas

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Voksenkollveien 17F
Postnummer	0790
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2941
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81615446
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71968
Dato	27.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 29 710 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 085 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	5 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

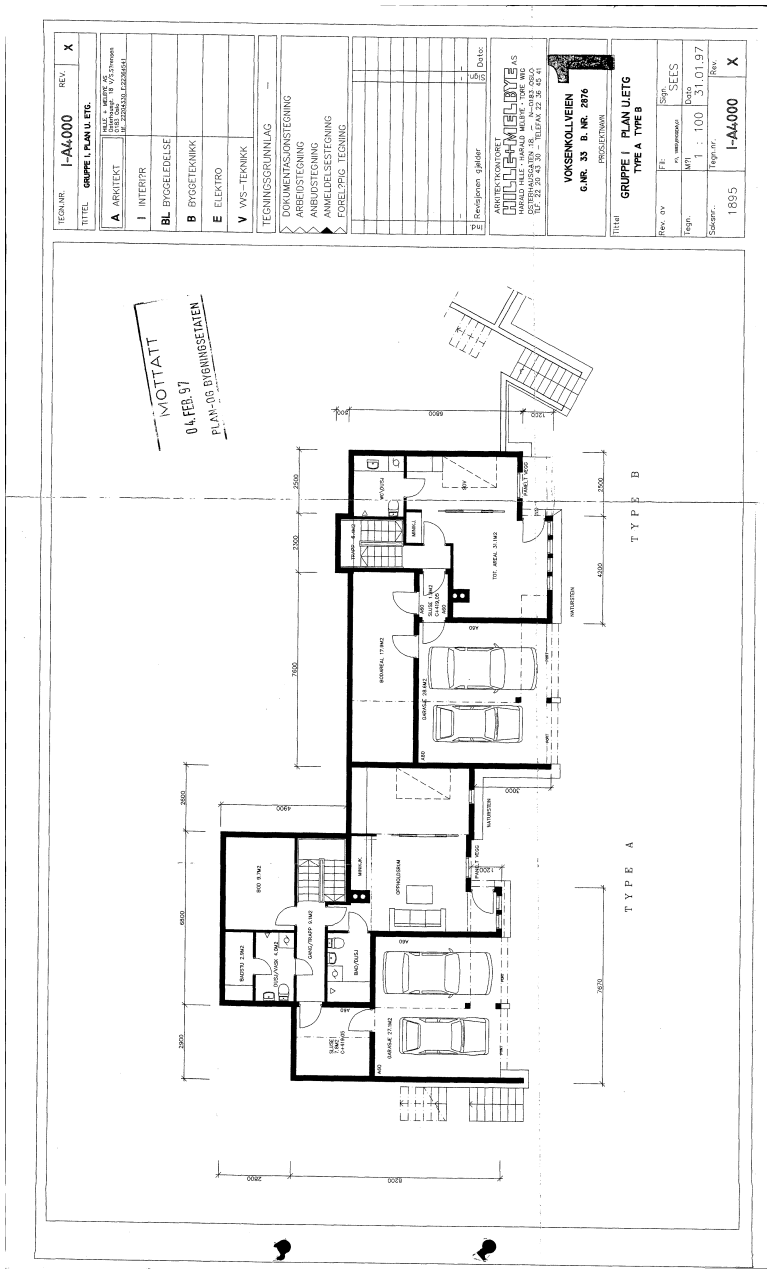
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

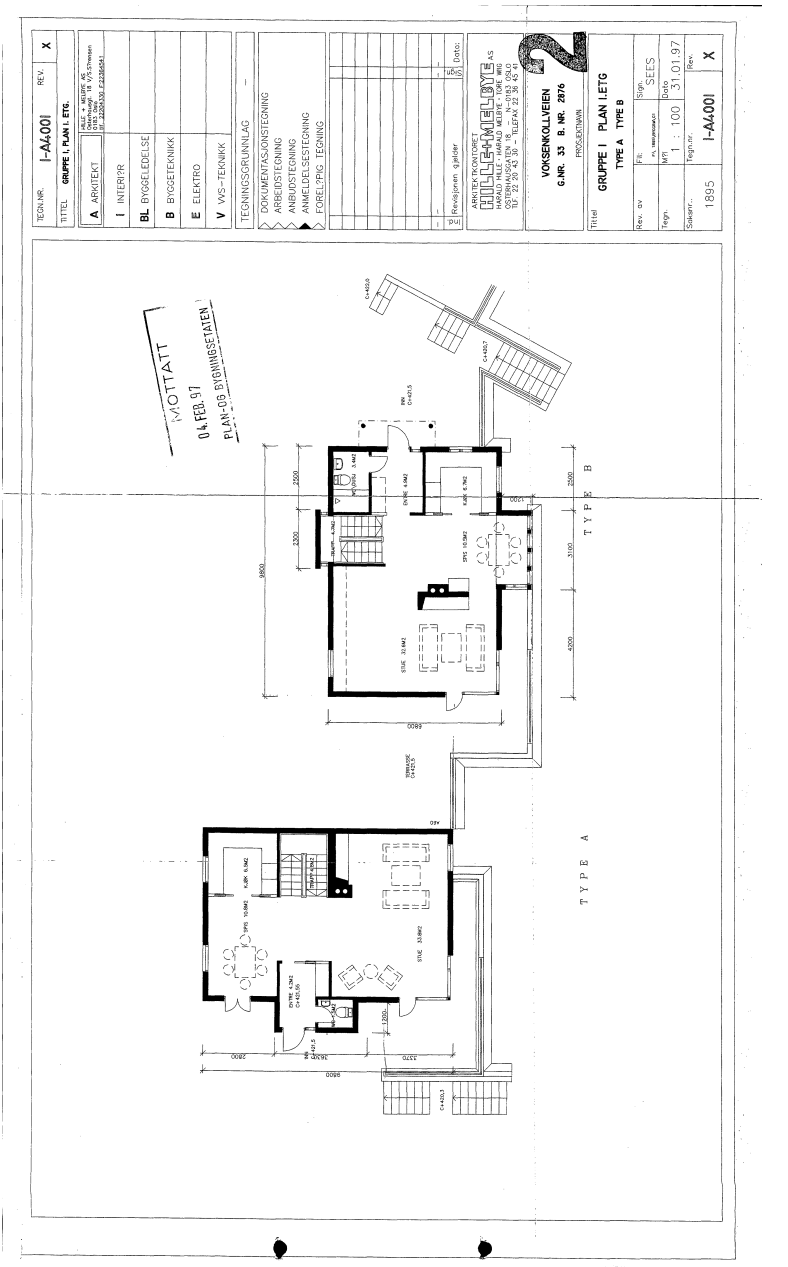
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

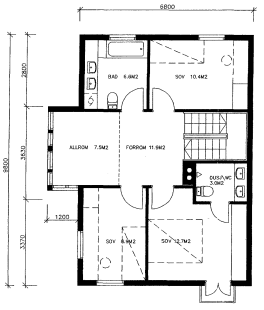
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

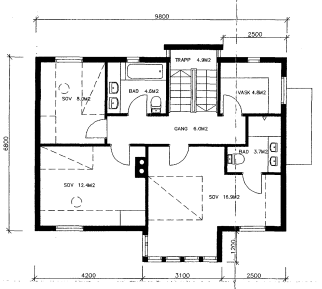

TEGN.NR. I-A4.000 REV. X
TITTEL GRUPPE I, PLAN U. ETG.
A ARKITEKT
I INTERIØR
BL BYGGELEDELSE
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS-TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Rev. Revisjonen gjelder Sign. Dato:
ARKITEKTKONTORET HILLE+HAGEN AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE MYG
POSTBOKS 1156 - 3103 TØNSBERG
TLF 33 31 43 30 - TELEFAX 33 31 45 41
VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN
Tittel GRUPPE I PLAN U.ETG
TYPE A TYPE B
Rev. sv Fil: Sign. SEES
Tegn. Målt 1 : 100 Dato 31.01.97
Sidenr. 1895 Tegn.nr. I-A4.000 Rev. X
MOTTATT
04. FEB. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TYPE A
TYPE B


TEGN.NR. I-A4.001 REV. X
TITTEL GRUPPE I, PLAN I. ETG.
A ARKITEKT
I INTERIØR
BL BYGGELEDELSE
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS-TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Rev. Revisjonen gjelder Sign. Dato:
ARKITEKTKONTORET HILLE+HAGEN AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE MYG
POSTBOKS 1156 - 3103 TØNSBERG
TLF 33 31 43 30 - TELEFAX 33 31 45 41
VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN
Tittel GRUPPE I PLAN I.ETG
TYPE A TYPE B
Rev. sv Fil: Sign. SEES
Tegn. Målt 1 : 100 Dato 31.01.97
Sidenr. 1895 Tegn.nr. I-A4.001 Rev. X
MOTTATT
04. FEB. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TYPE A
TYPE B

MOTTATT
04.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



TYPE A



TYPE B

TEGN.NR.	I-A4002 REV. X
TITTEL	GRUPPE I, PLAN 2. ETG.
A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.S?rensen 0183 Oslo tlf. 22204330 F:22364541
I INTERI?R	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FOREL?PIG TEGNING

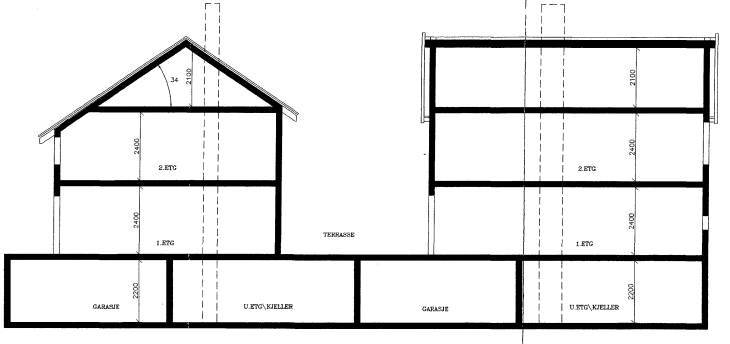
Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN 3
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

Tittel: GRUPPE I PLAN 2.ETG TYPE A TYPE B		
Rev. av	Fil: P:\ 1895\PLN\A4002	Sign. TL
Tegn.	M?l 1 : 100	Dato 31.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. I-A4002	Rev. X

MOTTATT
04.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



TYPE A TYPE B

TEGN.NR.	I-A4301 REV. X
TITTEL	SNITT
A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.S?rensen 0183 Oslo tlf. 22204330 F:22364541
I INTERI?R	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

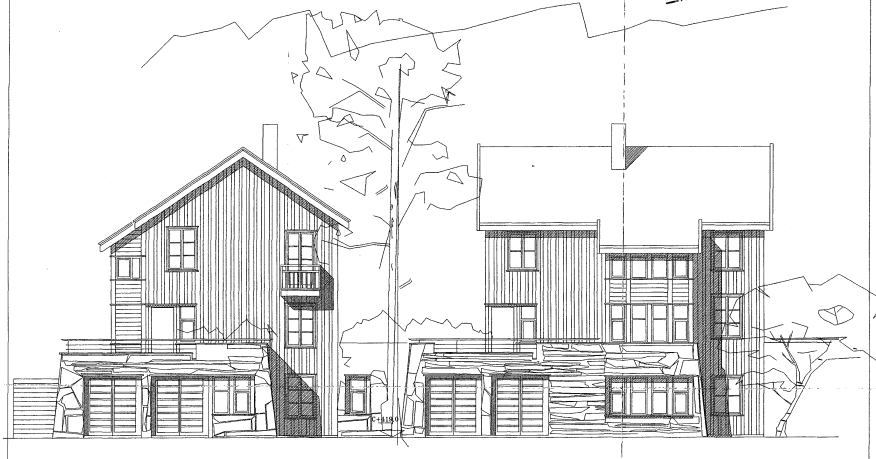
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FOREL?PIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN 4
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

Tittel: SNITT TYPE A TYPE B		
Rev. av	Fil: P:\ 1895\PLN\A4003	Sign. SEES
Tegn.	M?l 1 : 100	Dato 30.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. I-A4301	Rev. X



MOTTATT
04.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGN.NR.	I-A4401 REV. X
TITTEL	FASADE MOT SYDØST

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Sørensen 0183 Oslo Tlf. 22204330 F:22364541
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

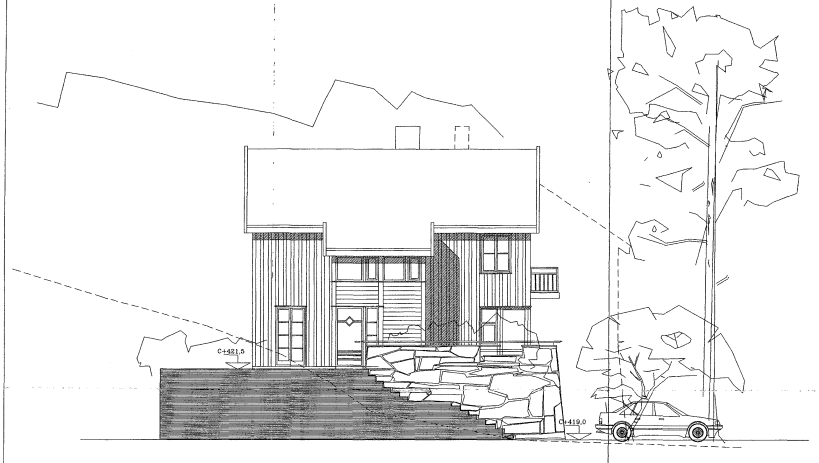
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N–0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

5

Tittel
FASADE MOT SYDØST
TYPE A TYPE B

Rev. av	Fil: P:\ 1895\PROSJEKT\I-A4401	Sign. SEES
Tegn.	Mål 1 : 100	Dato 30.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. I-A4401	Rev. X



MOTTATT
04.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGN.NR.	I-A4402 REV. X
TITTEL	FASADE MOT SYDVEST

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Sørensen 0183 Oslo Tlf. 22204330 F:22364541
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

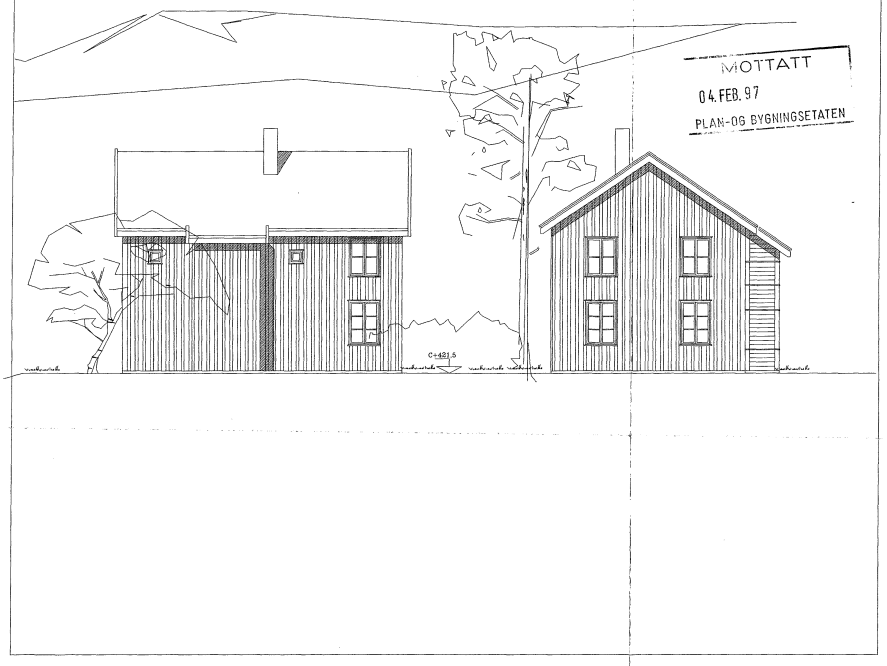
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N–0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

6

Tittel
FASADE MOT SYDVEST
TYPE A

Rev. av	Fil: P:\ 1895\ARK\A4401	Sign. SEES
Tegn.	Mål 1 : 100	Dato 30.01.97
Saksnr..	Tegn.nr. I-A4402	Rev.



TEGN.NR.	I-A4403
REV.	X
TITTEL	FASADE MOT NORDVEST

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Sørensen 0183 Oslo Tlf. 22204330 F:22364541
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

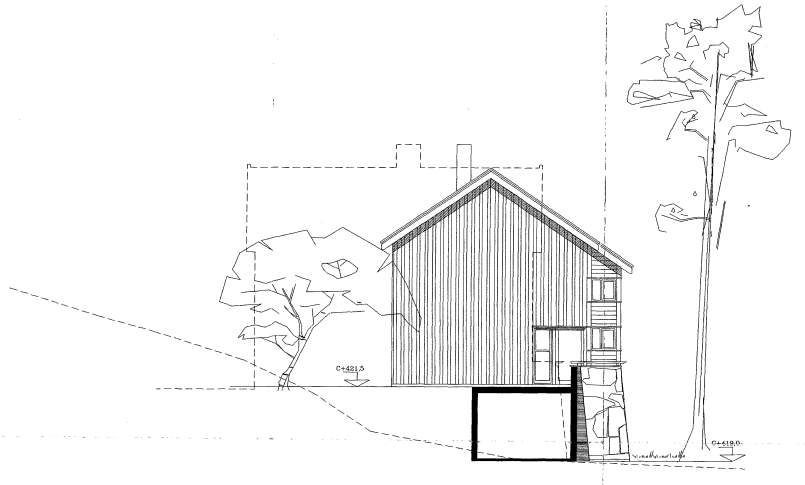
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N–0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

7

Tittel
FASADE MOT NORDVEST
TYPE A TYPE B

Rev. av	Fil: F:\ 1895\tvg\I-A4403	Sign. SEES
Tegn.	Mål 1 : 100	Dato 30.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. I-A4403	Rev. X



TEGN.NR.	I-A4404
REV.	
TITTEL	FASADE MOT SYDVEST

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Sørensen 0183 Oslo Tlf. 22204330 F:22364541
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

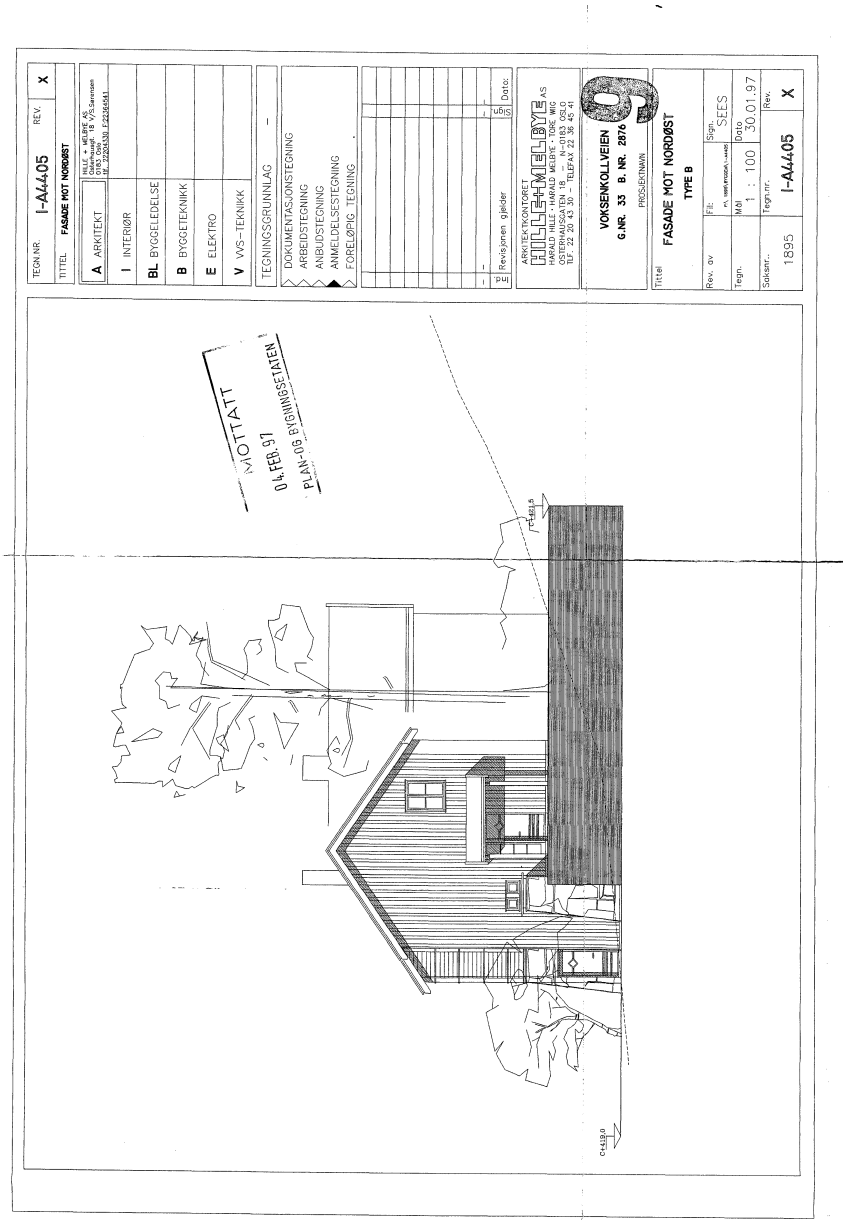
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N–0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

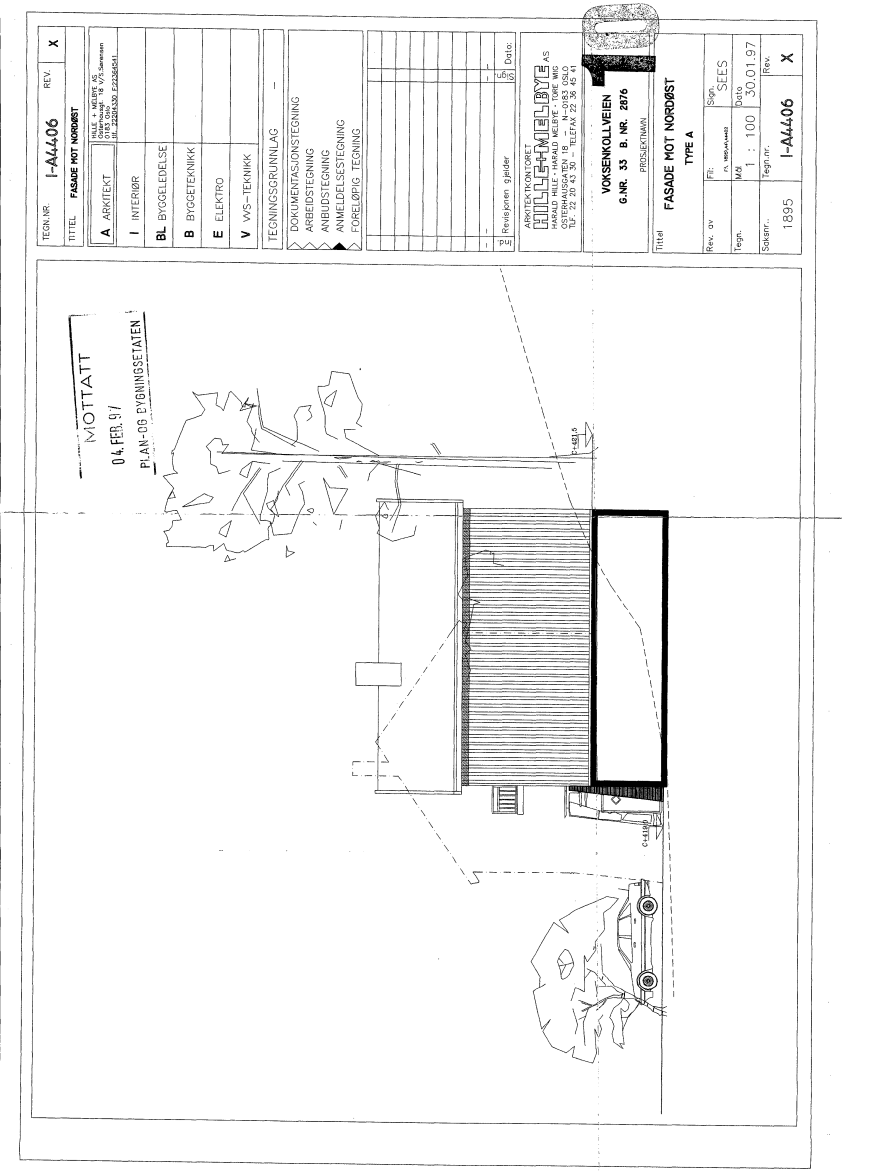
VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

8

Tittel
FASADE MOT SYDVEST
TYPE B

Rev. av	Fil: F:\ 1895\tvg\I-A4404	Sign. SEES
Tegn.	Mål 1 : 100	Dato 30.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. I-A4404	Rev. X


TEGN.NR. I-A4405 REV. X
TITTEL FASADE MOT NORDØST
A ARKITEKT
I INTERIØR
BL BYGGELEDELSE
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS-TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Revisjonen gjelder
ARKITEKTKONTORET
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIG
TLF. 22 20 43 30 TELEFAX 22 36 45 41
VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN
Tittel FASADE MOT NORDØST
TYPE B
Rev. av
Sign. SEES
Tegn.
Dato 30.01.97
Rev. X
Saksnr. 1895
I-A4405
MOTTATT
04. FEB. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


TEGN.NR. I-A4406 REV. X
TITTEL FASADE MOT NORDØST
A ARKITEKT
I INTERIØR
BL BYGGELEDELSE
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS-TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Revisjonen gjelder
ARKITEKTKONTORET
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIG
TLF. 22 20 43 30 TELEFAX 22 36 45 41
VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN
Tittel FASADE MOT NORDØST
TYPE A
Rev. av
Sign. SEES
Tegn.
Dato 30.01.97
Rev. X
Saksnr. 1895
I-A4406
MOTTATT
04. FEB. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hille + Mellbye Arkitektkontor
Osterhaugsgt. 18

0183 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531	970006521	97/35862
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		Per Olav Øien	20. juni 1997

Arbeidssted : 033/2876 Voksenkollveien, gruppe 1
Byggherre : Voksenkollveien utbygging A/S, v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn. 160, 0491 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS + 9 SAKER

GNR. 033 BNR. 2876 VOKSENKOLLVEIEN. NYBYGG-BOLIGER. DISPENSASJON FRA KRAVET OM VEIOPPARBEIDELSE I PBL´S § 67 NR. 1 A.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.1995, sak 1639/95.

Oppføring av nybygg utløser i utgangspunktet krav til opparbeidelse av den regulerte vei hvor tomta skal ha sin adkomst etter plan- og bygningslovens § 67 nr. 1 a.

Samferdselsetaten i Oslo anbefaler imidlertid at det gis dispensasjon fra kravet i brev datert 21. mai 1997.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelsesplikten etter samme lovs § 67 nr. 1 a for gnr. 033 bnr. 2876, Voksenkollveien.

Hjemmelshaver og eventuelt fester må undertegne på erklæringer hvor det bla. fremkommer at godkjennelsen gjelder inntil videre.
Erklæringene må **tinglyses** hvoretter byggetillatelse/igangsettingstillatelse kan bli gitt dersom eventuelle øvrige forhold stillet i godkjennelsen er imøtekommet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Per Olav Øien
Avd. ing.

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hille + Mellbye Arkitektkontor
Osterhaugsgt. 18

0183 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.3	970006521	97/36121
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		Odd Hanche-Olsen	23. juni 1997

Arbeidssted : 033/2876 Voksenkollveien, gruppe 1
Byggherre : Voksenkollveien utbygging A/S, v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn. 160, 0491 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS + 9 SAKER

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder to boliger sammenkjedet med underetasje. Samlet areal i alle etasjer inkl. garasje er 452 m2. Søknaden behandles som forenklet saksbehandling etter reguleringsbestemmelsene S-3272 § 7. 6 naboer har erklært at de ikke har innsigelser mot prosjektet eller byggesaken. Det er ikke påført hvilke gnr. og bnr. disse representerer, men antar at dette er de berørte naboer. Riktig varsling er imidlertid byggemelders ansvar.

Søknad med tegning nr. 1 til 10 godkjennes på vilkår av at :
- **Ildsted meldes særskilt til Oslo brannvesen.**
- **Brannslokkingsutstyr og røykvarslere monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.**
- **Del av bolig som kommer annen bolig nærmere enn 8 m utføres som B.30 konstruksjon**
- **Ventilasjon anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.**
- **Rørleggerarbeidet meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.**
- **Terrasse/balkong utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.**
- **Godkjent utomhusplan følges.**
- **"Hybel" i underetasjen godkjennes ikke som egen boligenhet, men bare som en del av hovedleiligheten.**
- **Tak tekkes med skifer, takstein, torv eller et annet naturmateriale som ikke har en blank overflate.**

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 20.06.97 og med anviste sokkelhøyder.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen omfattes av Holmekollen felt 1 S-3272 område B 7.

Eksisterende forhold.
Tomten er ferdig planert etter forutgående godkjennelse fra plan- og bygningsetaten og grenser til Voksenkollveien.

Innkomne uttalelser.
Park- og idrettsvesenet uttaler seg til utomhusplanen 10.06.97. Korrigert plan må innsendes og godkjennes.
Samferdselsetaten har godkjent avkjørselen 31.05.97.
Tinglyst veierklæring må foreligge.
OVA meddeler 04.02.97 at vann- og avløpsforholdene er ordnet.

Beliggenhet og sokkelhøyde.
Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent.
3. Godkjent utomhusplan foreligge.
4. Gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
5. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Uttalelse fra park- opg idrettsvesenet
Samferdselsetatens godkjennelse av avkjørselen.

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hjelseth, Øystein
Solstadveien 18

1453 BJØRNEMYR

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	970006521	97/61212
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	16. oktober 1997

Arbeidssted : 033/2876 Voksenkollveien, gruppe 1
Byggherre : Voksenkollveien utbygging A/S, v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn. 160, 0491 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS + 9 SAKER

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 23.06.97 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder TIL TOPP GRUNNMUR.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Påvisning.
For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.
Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Overingeniør

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Backe Bolig A.S
Ø.Hjelseth
P.B. 25 Kjelsås
0411 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	970006521	97/69694

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	24. november 1997

Arbeidssted : 033/2876 Voksenkollveien, gruppe 1
Byggherre : Voksenkollveien utbygging A/S, v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn. 160, 0491 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS + 9 SAKER

Vedr. oppbygging av yttervegger.

Vi viser til vedlagte kopi av telefax fra Faluhus av 19.11.97.

Faluhus ber om godkjenning av foreslått løsning til oppbygging av yttervegg ved hjørner som vist på vedlagte detaljtegninger.

Plan- og bygningsetaten har vurdert saken og vil ikke motsette seg den foreslåtte løsning av ytterveggsoppbyggingen som vist på detaljtegn. A og B.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Bjørn Meling
overingeniør

Vedlegg.

Kopi: Faluhus, v/Kjell Backlund, Box 803, 78128 Borlange

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Øystein Hjelseth
c/o Backe Bolig A.S
P.B. 25 Kjelsås
0411 OSLO

Dato: 27 OCT 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700362-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN, GRUPPE 1 0	Eiendom:	33/2876//1
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging A/S	Adresse:	v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn., 0491
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 23.06.97 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder FRA TOPP GRUNNMUR.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Hjelseth, Øystein

Solstadveien 18
1453 BJØRNEMYR

Dato: 22 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700362-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN, 17 E-F GRUPPE 1	Eiendom:	33/2876//1
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging A/S	Adresse:	v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn., 0491
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 11.11.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse på bakgrunn av rapport av 16.12.98. fra ansvarshavende som bekrefter at brannisolering og sikring av trapper, terrasser og støttemurer er utført.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99:

1. Forskriftsmessig rekkverk på støttemurer og håndløpere i utv. trapper må monteres.
2. Søknad om disp. fra byggeforskriftene ang. brystningshøyde for vinduer må behandles av PBE.
3. Glass skiftes i vinduer i brannbegrensende vegger som anbefalt av Brann-og redningsetaten.
4. Det må dokumenteres at byggeforskriftenes krav til brannisolering er oppfylt i forhold til nye grenser mellom eiendommene.
5. Ansvarshavende må redegjøre for arbeidene med drenering, isolering mot fuktinntrenging og tilbakefylling med beskrivelse av masser og fyllingshøyder.
6. Terrassedører og vinduer er montert med for liten avstand til terrassegulv. Ansvarshavende må beskrive tiltak til utbedring og gjennomføre disse forskriftsmessig.
7. Ansvarshavende må redegjøre for utførelsen av tetting og isolering rundt vinduene.
8. Ansvarshavende må bekrefte at bygningene er oppført i henhold til de godkjente statiske beregningene. Eventuelle avik må bekrives og redegjøres for spesielt.
9. Ansvarshavende må redegjøre for fallforhold og terskeldetaljer på våtrom i forhold til byggeforskriftene.
10. Det må dokumenteres at piper og eventuelle ildsteder er godkjent av Brann- og redningsetaten.
11. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.
12. Utomhusanlegget må ferdigstilles i h.h. til den sist godkjente planen.
13. Avkjørsel må opparbeides i henhold til plan godkjent av Samferdselsetaten.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Avdeling Vest Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Brathom / Sunde

Voksenkollveien 17 F
0394 OSLO

Dato: 22 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700362-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN, 17 E-F GRUPPE 1	Eiendom:	33/2876//1
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging A/S	Adresse:	v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn., 0491
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 11.11.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse på bakgrunn av rapport av 16.12.98. fra ansvarshavende som bekrefter at brannisolering og sikring av trapper, terrasser og støttemurer er utført.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99:

1. Forskriftsmessig rekkverk på støttemurer og håndløpere i utv. trapper må monteres.
2. Søknad om disp. fra byggeforskriftene ang. brystningshøyde for vinduer må behandles av PBE.
3. Glass skiftes i vinduer i brannbegrensende vegger som anbefalt av Brann-og redningsetaten.
4. Det må dokumenteres at byggeforskriftenes krav til brannisolering er oppfyllt i forhold til nye grenser mellom eiendommene.
5. Ansvarshavende må redegjøre for arbeidene med drenering, isolering mot fuktinntrenging og tilbakefylling med beskrivelse av masser og fyllingshøyder.
6. Terrassedører og vinduer er montert med for liten avstand til terrassegulv. Ansvarshavende må beskrive tiltak til utbedring og gjennomføre disse forskriftsmessig.
7. Ansvarshavende må redegjøre for utførelsen av tetting og isolering rundt vinduene.
8. Ansvarshavende må bekrefte at bygningene er oppført i henhold til de godkjente statiske beregningene. Eventuelle avik må bekrives og redegjøres for spesielt.
9. Ansvarshavende må redegjøre for fallforhold og terskeldetaljer på våtrom i forhold til byggeforskriftene.
10. Det må dokumenteres at piper og eventuelle ildsteder er godkjent av Brann- og redningsetaten.
11. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.
12. Utomhusanlegget må ferdigstilles i h.h. til den sist godkjente planen.
13. Avkjørsel må opparbeides i henhold til plan godkjent av Samferdselsetaten.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Schlussel, Yeron

Voksenkollveien 17 E
0394 OSLO

Dato: 22 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700362-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN, 17 E-F GRUPPE 1	Eiendom:	33/2876//1
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging A/S	Adresse:	v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn., 0491
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 11.11.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse på bakgrunn av rapport av 16.12.98. fra ansvarshavende som bekrefter at brannisolering og sikring av trapper, terrasser og støttemurer er utført.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99:

1. Forskriftsmessig rekkverk på støttemurer og håndløpere i utv. trapper må monteres.
2. Søknad om disp. fra byggeforskriftene ang. brystningshøyde for vinduer må behandles av PBE.
3. Glass skiftes i vinduer i brannbegrensende vegger som anbefalt av Brann-og redningsetaten.
4. Det må dokumenteres at byggeforskriftenes krav til brannisolering er oppfyllt i forhold til nye grenser mellom eiendommene.
5. Ansvarshavende må redegjøre for arbeidene med drenering, isolering mot fuktinntrenging og tilbakefylling med beskrivelse av masser og fyllingshøyder.
6. Terrassedører og vinduer er montert med for liten avstand til terrassegulv. Ansvarshavende må beskrive tiltak til utbedring og gjennomføre disse forskriftsmessig.
7. Ansvarshavende må redegjøre for utførelsen av tetting og isolering rundt vinduene.
8. Ansvarshavende må bekrefte at bygningene er oppført i henhold til de godkjente statiske beregningene. Eventuelle avik må bekrives og redegjøres for spesielt.
9. Ansvarshavende må redegjøre for fallforhold og terskeldetaljer på våtrom i forhold til byggeforskriftene.
10. Det må dokumenteres at piper og eventuelle ildsteder er godkjent av Brann- og redningsetaten.
11. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.
12. Utomhusanlegget må ferdigstilles i h.h. til den sist godkjente planen.
13. Avkjørsel må opparbeides i henhold til plan godkjent av Samferdselsetaten.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Bjørn Mellbye
Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Avdeling Vest Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Hille + Mellbye Arkitektkontor
Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330
0183

Dato: 09 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700362-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN, GRUPPE 1 17E	Eiendom:	33/2876//1
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging A/S	Adresse:	v/Backe Bolig A/S, Kjelsåsvn., 0491
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

VEDR. SØKNAD OM DIPENSASJON FOR REDUSERT BRYSTNINGSHØYDE.

Vi viser til Deres søknad om dispensasjon fra byggeforskriftens kap. VII, §7-41 datert 10.09.98.

Vi gjør oppmerksom på at gjeldende byggeforskrift for denne bygesaken er byggeforskrift av 1987 (med endringer av des. 1988). Vi oppfatter derfor at De søker om dispensasjon fra nevnte byggeforskrifts kap. 43:23 med likelydende bestemmelse.

Deres søknad omfatter de vinduer i 2.etg. som har en brystningshøyde på 63cm, noe som er 7cm mindre enn kravet i forskriften. Vinduene er laget med 4mm planglass og har en bredde på 43 cm.

Plan- og bygningsetaten anser at avviket fra forskriftens krav til forskriftens krav er bagatellmessig og gir derfor, i medhold av pbl`s § 7 dispensasjon fra byggeforskriftens kap. 43:23 og tillater utførelsen av den omsøkte brystningshøyde.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Saksbehandler

Kopi til: Backe Bolig A.S. v/Per Chr. Quale, P.B. 25 Kjelsås, 0411 Oslo

Plan- og bygningsetaten Avdeling Vest Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Voksenkollveien utbygging AS
v/ Backe Bolig AS
Postboks 4720 Nydalen
0421 OSLO

Dato: 31 MAI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199700362-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 17 E-F GRUPPE 1	Eiendom:	33/2876/0/1
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging A/S	Adresse:	v/Backe Bolig A/S,
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 29.09.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd. ing.

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEREP AS
Myrvangvegen 10
2040 KLØFTA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.05.2024
Adam Swainsbury	202314207 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	VOKSENKOLLVEIEN 17F	Eiendom:	33/2941/0/0
Tiltakshaver:	ROWAN THOMAS FABER	Søker:	PIPEREP AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Voksenkollveien 17 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein. mottatt 30.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Det har ikke blitt godkjent tegninger eller kart i forbindelse med byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

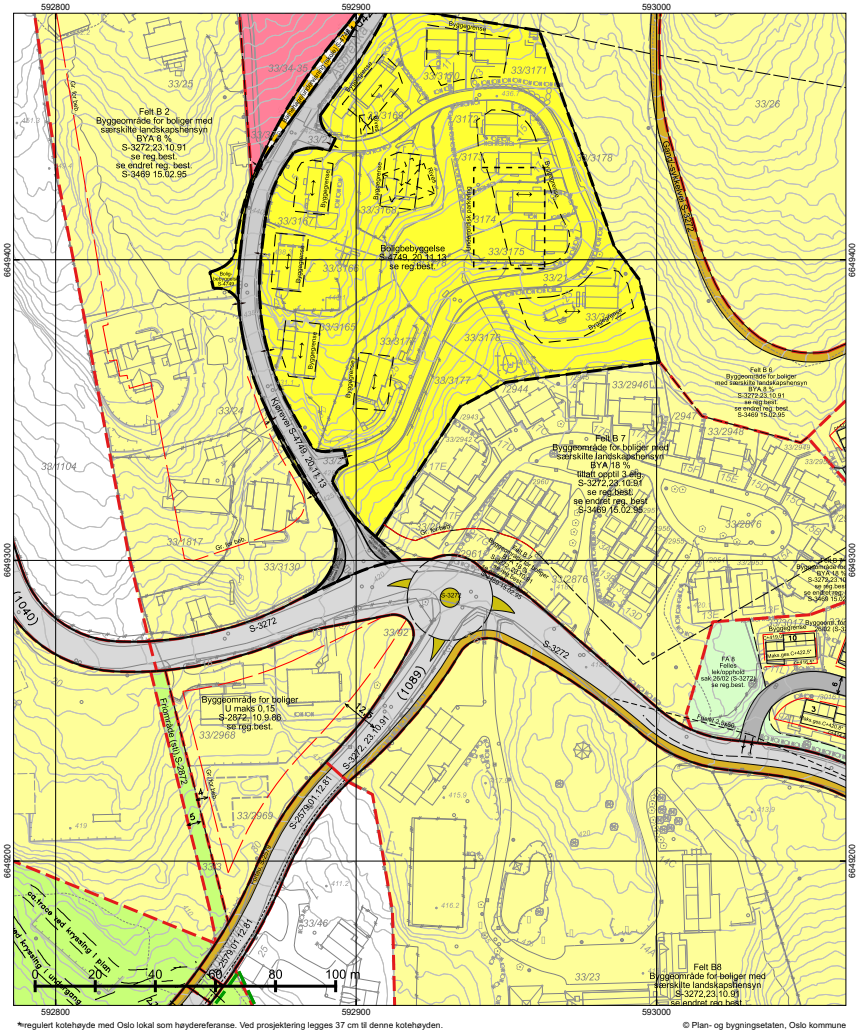
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ROWAN THOMAS FABER, VOKSENKOLLVEIEN 17F, 0790 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139426/ 86507169
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: VOKSENKOLLVEIEN 17F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2941

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg

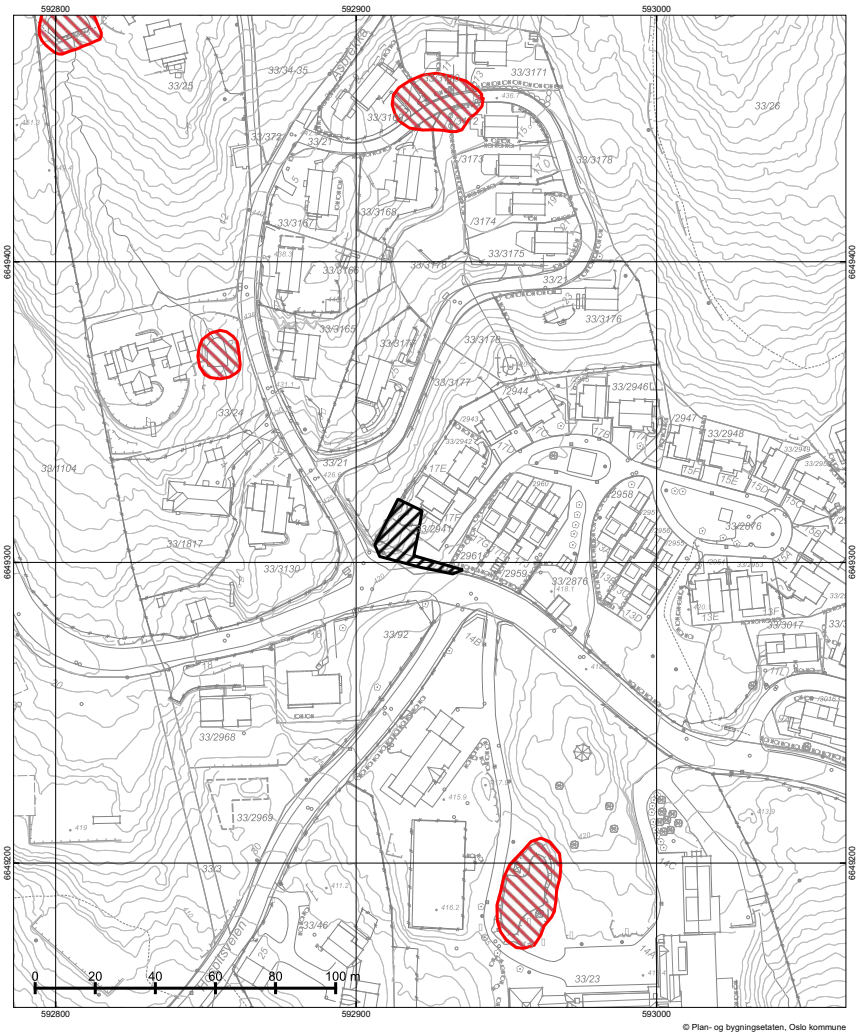
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Markagrense

- Avkjørsel
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

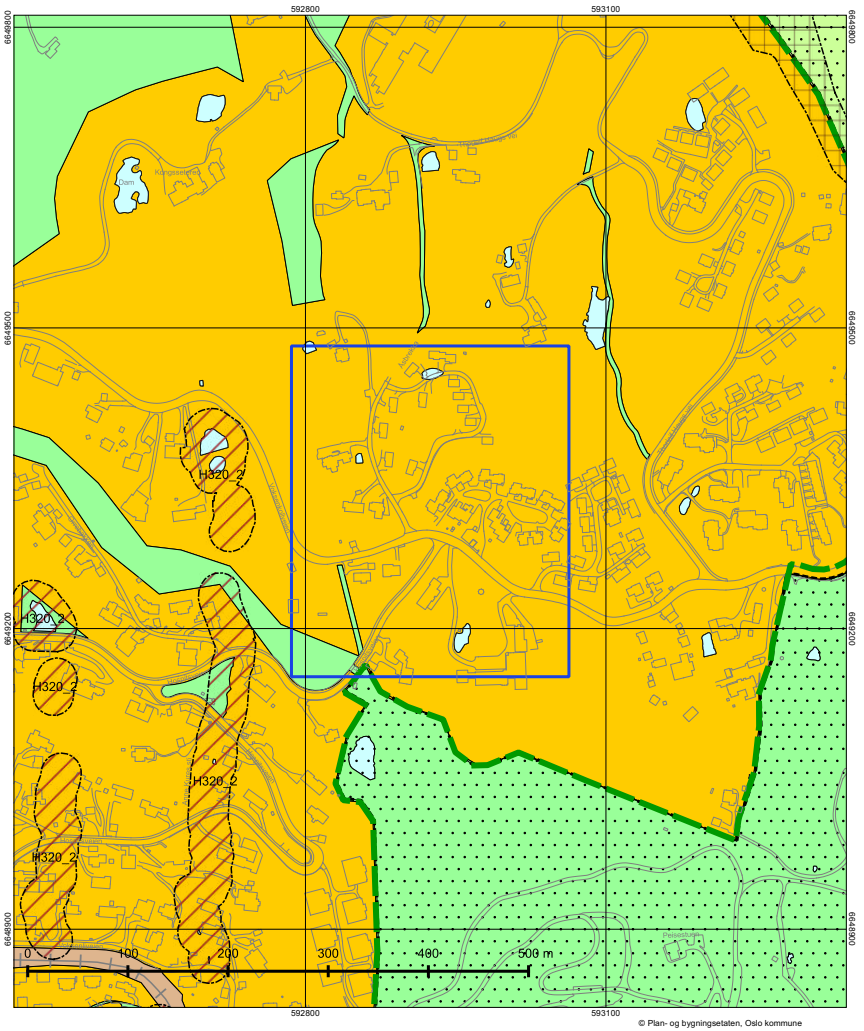
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139426/ 86507169
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: VOKSENKOLLVEIEN 17F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2941

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139426/86507169
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
VOKSENKOLLVEIEN 17F

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507169
8359765

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2941

Vi viser til bestilling av 20250310 for VOKSENKOLLVEIEN 17F.

GNR. 33 BNR. 2941

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1999.

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

378 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

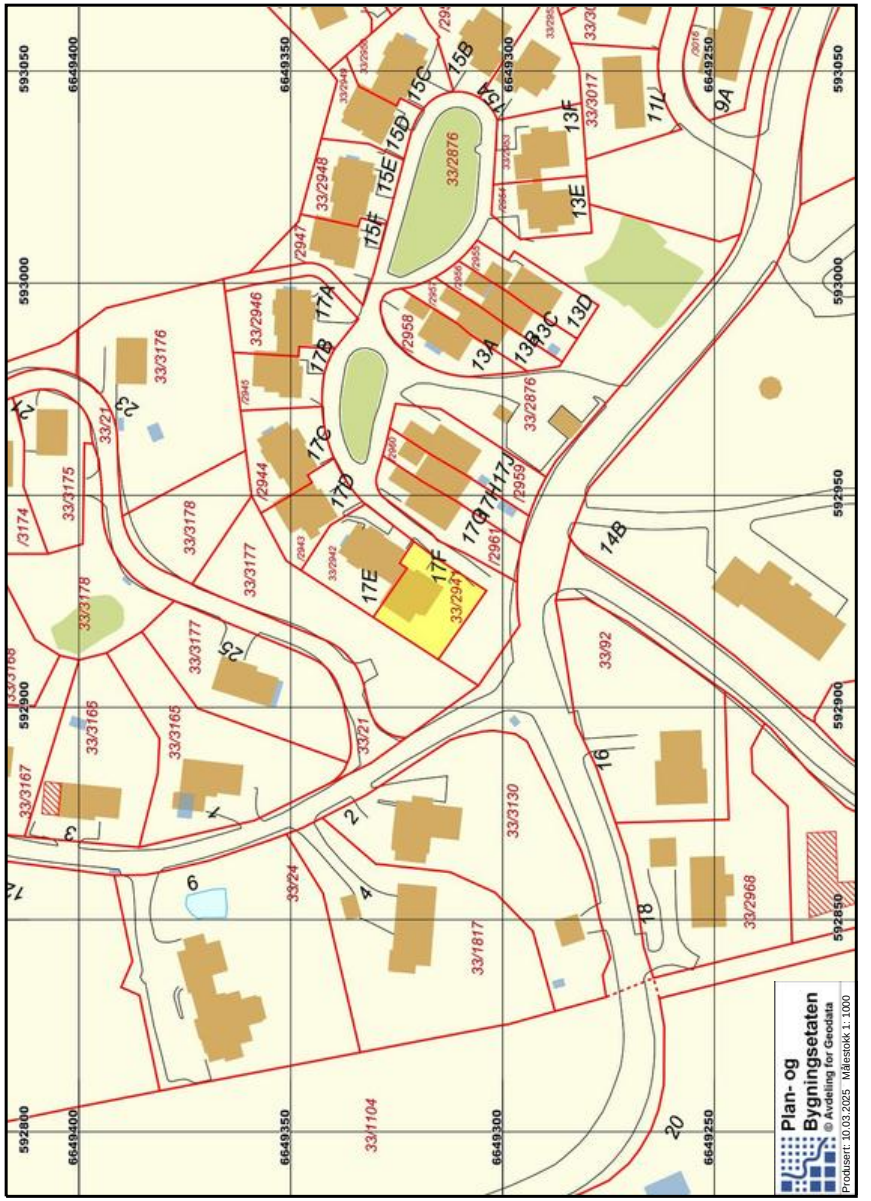
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



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-3272

Endret reguleringsplan for Holmenkollen felt I alt.A omregulering fra bolig og institusjoner (Holmenkollvedt.) byggeområde allmen- nyttig formål, friluftsomr. og traff.omr. til bygge-omr. for bolig hotell,servicevirk.,off.bygn,allmennyttig formål og traffom

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550062
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V260193, 27192, 20398, 42693, 29604, V300401, 12704, 2602, 8207, V300606, 12606, 4600

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Sak 126/06, 12606.doc: UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 4, GNR.33, BNR.83, 322.
Se Vedt.30.04.2001 - v300401.doc: ENDRING AV UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HOLMENKOLLEN FELT 2 - DEL AV FELT B12, VOKSENKOLLVEIEN 5.
Se Sak 127/04 – 12704.doc: BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VOKSENKOLLVEIEN 4, GNR. 33 BNR. 49 OG 91.
Se Sak 296/04, 29604.doc: UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 9, GNR. 33, BNR. 155
Se vedt.07.03.2006 – v070306N3.doc: MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING, DER §4 ER TILFØYD ET NYTT LEDD (BOKSTAV G) FOR EIENDOM GNR.33, BNR.837.
Se vedt.30.06.2006 - V300606.doc: MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING MED BESTEMMELSER FOR GNR.33, BNR.49 OG 91.
SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).

HOLMENKOLLEN FELT 1 - REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

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

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

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

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

Felt I er en viktig del av Oslos landskap, og ligger i et område der vei, vann og avløp er dårlig utbygget. Derfor må utbygging vurderes grundig og gjennomføres i en sammenheng.
For å sikre at dette skjer, er det stilt krav om bebyggelsesplan (§6).

§ 1. AREALBRUKEN.

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

B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde hotell og annen servicevirksomhet (F) med særskilte landskapshensyn.
   - Byggeområde for offentlig bygning (barnehage, skole) (O) med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde allmennyttig formål (astmainstitusjon)(A)
   - Trafikkområder (vei, fortau, annet trafikkareal)
   - Spesialområder - landskapsvern (S)

C) Offentlig byggeområde
I byggeområde O tillates plassert barnehage og eventuelle andre offentlige serviceformål.

Retningslinjer til § 2
Holmenkollåsen har utifra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter:

1. Flere av områdene som utgjør åsprofilen foreslås regulert til spesialområde landskapsvern. Her skal alle inngrep i terreng og vegetasjon unngås.

2. Innenfor byggeområdene er det satt grenser for bebyggelsen. Dette skal gjøre det mulig å opprettholde sammenhengende skogkledte områder, spesielt i eksponerte skråninger. Tekniske anlegg, rør/ledningstraseer o.l. bør derfor ikke legges i disse arealer. Unntak kan gjøres der det ikke finnes andre muligheter enn å krysse slikt område.

3. I bestemmelsene for byggeområdene er det lagt vekt på tilpasning av bebyggelse til landskap og vegetasjon, og bevaring og utvikling av vegetasjon som muliggjør at åsen beholder et grønt preg.

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

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

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

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

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

C) Viste grenser for bebyggelse gjelder også for anlegg under terreng, som rør, ledninger m.v.

D) Spesialområde- landskapsvern
I områdene S1 og S2 skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten.

Retningslinjer til § 3
Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

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

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

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

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt I, skal følgende tiltak være gjennomført:

B) Veianlegg

Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter også Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.

Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.

C) Nødvendig støyskjerming langs hovedveier skal være gjennomført. Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer til § 4
Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, beskrives som vedlegg til planene.

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

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

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking av naturmaterialer som torv, tre eller skifer anbefales, for at bebyggelsen skal innordne seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes §6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

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

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

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

B) I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tra etasjer tillates.

I boligområdne B1,2,3,66,8 og 11 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er BYA=8%. Høyden skal ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

C) På tomt for offentlig bebyggelse (O), tomt for hotell/annen service (F) og tomt for allmennyttig formål (A) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig.

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

E) Med unntak av byggeområdene A og F skal bygningene ha saltak, og som hovredregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5
Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse. Arealene anlegges slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

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

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

§ 5 FELLESAREALER

A) Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold (BYA=8%) er 1/10 av området. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

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

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

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

Retningslinjer til § 6
De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplanen med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

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

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

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

§ 6. BEBYGGELSESPLAN

A) Plankrav
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge samlet bebyggelsesplan for hvert enkelt byggeområde, slik de er avgrenset på reguleringsplanen.

B) Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
-områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming der reguleringsplanen krever dette, og ellers der støynivået overstiger laveste grense ifølge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

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

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig.
Spørsmålet om bruk av forenklet saksbehandling må forelegges byplankontoret.

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

A) Bygningsmyndighetene kan tillate en forenklet saksbehandling for en delings- og utbyggingsplan for en eller flere eiendommer, med behandlingskrav tilsvarende krav til søknad om deling (PBL §63) og byggetillatelse (PBL §§ 94 og 95). Vilkår for dette er at det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer, og utbyggingen ellers er helt i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og retningslinjer.

B) Planforslag skal også til forenklet saksbehandling utarbeides i samsvar med bestemmelser og retningslinjer for bebyggelsesplan, §6.

* * * SLUTT PÅ S-3272 * * *

S-3469, 15.02.1995 Paragraf 1 - 7

HOLMENKOLLEN FELT 1 -
REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

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

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

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

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

Felt I er en viktig del av Oslos landskap, og ligger i et område der vei, vann og avløp er dårlig utbygget. Derfor må utbygging vurderes grundig og gjennomføres i en sammenheng.
For å sikre at dette skjer, er det stilt krav om bebyggelsesplan (§6).

§ 1. AREALBRUKEN.

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

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn

- Byggeområde hotell og annen servicevirksomhet (F) med særskilte landskapshensyn.
- Byggeområde for offentlig bygning (barnehage, skole) (O) med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde allmennyttig formål (astmainstitusjon)(A)
- Trafikkområder (vei, fortau, annet trafikkareal)
- Spesialområder - landskapsvern (S)

C) Offentlig byggeområde
I byggeområde O tillates plassert barnehage og eventuelle andre offentlige serviceformål.

Retningslinjer til § 2
Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen.
Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter:

1. Flere av områdene som utgjør åsprofilen foreslås regulert til spesialområde landskapsvern. Her skal alle inngrep i terreng og vegetasjon unngås.

2. Innenfor byggeområdene er det satt grenser for bebyggelsen.
Dette skal gjøre det mulig å opprettholde sammenhengende skogkledte områder, spesielt i eksponerte skråninger. Tekniske anlegg, rør/ledningstraseer o.l. bør derfor ikke legges i disse arealer. Unntak kan gjøres der det ikke finnes andre muligheter enn å krysse slikt område.

3. I bestemmelsene for byggeområdene er det lagt vekt på tilpasning av bebyggelse til landskap og vegetasjon, og bevaring og utvikling av vegetasjon som muliggjør at åsen beholder et grønt preg.

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

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

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

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

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

C) Viste grenser for bebyggelse gjelder også for anlegg under terreng, som rør, ledninger m.v.

D) Spesialområde- landskapsvern
I områdene S1 og S2 skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten.

Retningslinjer til § 3
Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

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

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

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

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG
UTGÅR

Retningslinjer til § 4
Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, beskrives som vedlegg til planen.

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

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

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking av naturmaterialer som torv, tre eller skifer anbefales, for at bebyggelsen skal innordne seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

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

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

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

B) I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tra etasjer tillates.

I boligområdne B1,2,3,6,8 og 11 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er BYA=8%. Høyden skal ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

C) På tomt for offentlig bebyggelse (O), tomt for hotell/annen service (F) og tomt for allmennyttig formål (A) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig.

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

E) Med unntak av byggeområdene A og F skal bygningene ha saltak, og som hovredregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse. Arealene anlegges slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

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

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

§ 5 FELLESAREALER

A) Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold. Kravet ved lav utnyttelse (BYA=8%) er 1/10 av området. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. Arealene skal være egnet for formålet utfra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

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

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

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

Retningslinjer til § 6
De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplanen med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.
Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer for eller beskrive prinsipper som kan virke ordnede og ivareta en harmonisk helhet.

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

6. BEBYGGELSESPLAN

A) Plankrav
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge samlet bebyggelsesplan for hvert enkelt byggeområde, slik de er avgrenset på reguleringsplanen.

B) Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming der reguleringsplanen krever dette, og ellers der støynivået overstiger lavest grense ifølge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

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

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig. Spørsmålet om bruk av forenklet saksbehandling må forelegges byplankontoret.

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

A) Bygningsmyndighetene kan tillate en forenklet saksbehandling for en delings- og utbyggingsplan for en eller flere eiendommer, med behandlingskrav tilsvarende krav til søknad om deling (PBL §63) og byggetillatelse (PBL §§ 94 og 95). Vilkår for dette er at det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer, og utbyggingen ellers er helt i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og retningslinjer.

B) Planforslag skal også til forenklet saksbehandling utarbeides i samsvar med bestemmelser og retningslinjer for bebyggelsesplan, §6.

SLUTT PÅ S-3469 HOLMENKOLLEN FELT 1, REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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

Utskriftsdato: 10.03.2025

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: 10.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2941 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Voksenkollveien 17F
0790 OSLO

Fakturamottaker: Faber Rowan Thomas
Voksenkollveien 17f
0790 OSLO

Eiernavn: Faber Rowan Thomas

Kommunale avgifter	NOK 20 553,04
Eiendomsskatt	NOK 6 734,00
Totalt	NOK 27 287,04

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**6 821,76**	**0,00**	25030000012928025	11416927	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**6 821,76**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 734,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Vann- og avløpsgebyr	20 310,04
Totale avgifter	**27 287,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Voksentollveien 177

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0046/25
Vår referanse: 3663247/25621093
Bestilling: C3 2025-01-28 97

Dato
28.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12703	105	12.3.1999	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2876	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Doknr: 12703 Tinglyst: 12.03.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
12 MAR 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12703

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/21,2876, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 og 2961.

1. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. - der det er nødvendig.

2. FELLESAREAL:
   Fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet gnr. 33 bnr. 2876.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Fra og med gnr. 33 bnr.2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961skal ha gjensidig rett til bruk av nabogrunn for reparasjon og vedlikehold av egen bolig.

4. FREMTIDIG UTBYGGING:
   For eiendomene fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2954 skal det - der avstanden til nabo er mindre enn 8 meter - ikke gjøres bygningsmessige fasadeendringer uten samtykke fra nabo.

5. RETT TIL Å SETTE OPP GARASJE:
   Gnr. 33 bnr. 21 skal ha rett til å oppføre og bruke garasje på fellesareal gnr. 33 bnr. 2876.

6. RETT TIL BRUK AV GRUNN UNDER BAKKEN:
   Gnr 33 bnr. 2941,2943,2945,2947 og 2949 skal ha eksklusiv bruksrett til rom under bakken på gnr. 33 bnr. 2942,2944,2946,2948 og 2950,som vist med grønn farge på kart .
   Jfr. kartvedlegg.

7. BRUK AV GRUNN:
   Gnr. 33 bnr. 2942,2944,2946,2948 og 2950 skal ikke anlegge faste kostruksjoner o.l. som må festes til hus eller terrrassegulv i grønt område.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	2876, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 og 2961

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter etter fullmakt fra Edith Kongshem:

For eiend.gnr. 33
bnr.2876 og f.o.m.
bnr.2941 t.o.m. bnr.2961

Sted	Dato	Backe Bolig AS	Org.nummer
Oslo	16/12-98		976162331

Kartvedlegg til erklæring
saksnr. 9802504



VOKSENKOLLVEIEN G.NR.33 B.NR. 2876 TOMTEGRENSER

CA TOMTESTØRRELSER

M: 1:500 JUNI 98

HILLESTAD AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Voksenkollveien 17F 0790 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2941 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