

Holmenkollveien 7A



Velkommen til

Holmenkollveien 7A



Salgsoppgaven produsert 2. juli 2025

Smestad

Halvpart av arkitektonisk funkisvilla med idyllisk hage | Fjordutsikt | Garasje og p-plass | Hybel | Modernisering

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 850,-
Totalpris	13 838 850,-
BRA-i	206 kvm
Totalt BRA	226 kvm
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936
Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Halvpart tomannsbolig i arkitektonisk funkisvilla fra 1936. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Smestad med idyllisk hage og solrik terrasse med nydelig utsikt. Boligen er innholdsrik med klassiske kvaliteter og arkitektonisk identitet. Rikelig med glassflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Åpen og familievennlig planløsning med god flyt mellom de ulike sonene. Det må påregnes oppussing, men potensialet er stort, både i planløsning, utforming og beliggenhet.

- Solrik og skjermet hage
- Sørvendt terrasse
- Utsikt mot Oslofjorden
- Hybel med egen inngang
- Stue med flere soner og peis
- God lagringsplass
- Garasje + p-plass
- Umiddelbar nærhet til stort friareal og fine turområder
- Nær buss, T-bane og servicetilbud
- Kort vei til skoler og barnehager

Arealer og innhold

BRA-i:	206 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	226 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Vindfang, to ganger, toalett, vaskerom/dusj, badstu, entre, soverom, bad, kjøkken og stue. Tre boder og bod/hobbyrom
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 120 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall, bad, tre soverom, gang, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Holmenkollveien 7A, 0376 Oslo

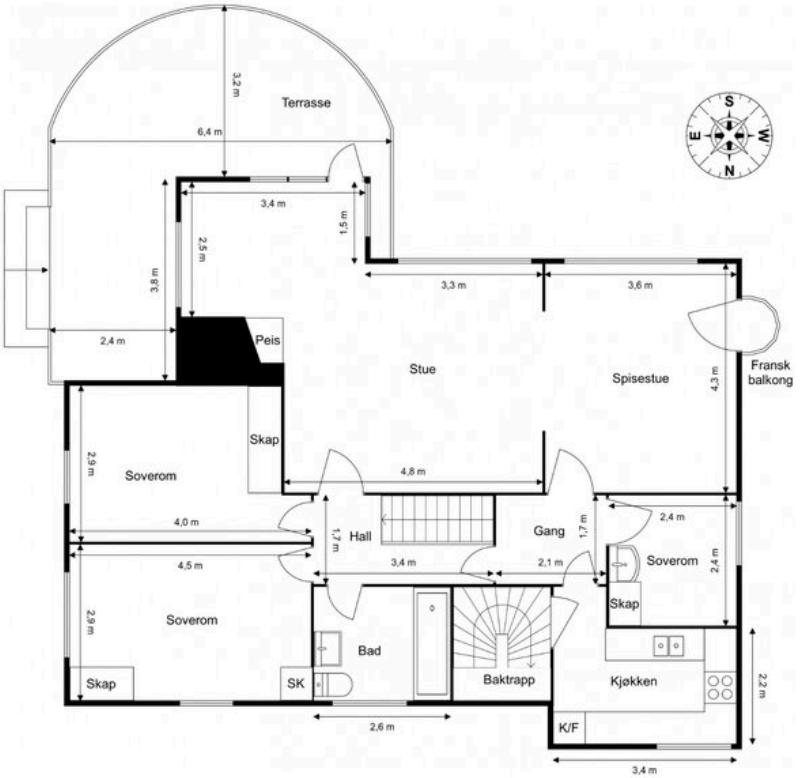
Underetasje



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

Holmenkollveien 7A, 0376 Oslo

1. Etasje



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









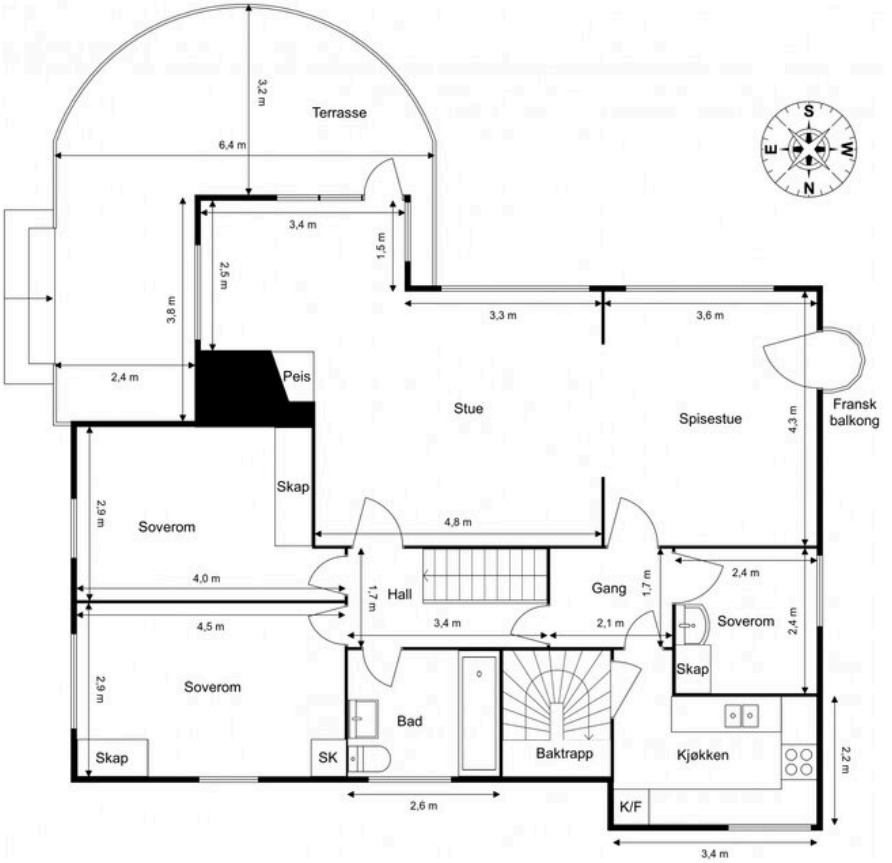





1. etasje

Holmenkollveien 7A, 0376 Oslo

1. Etasje

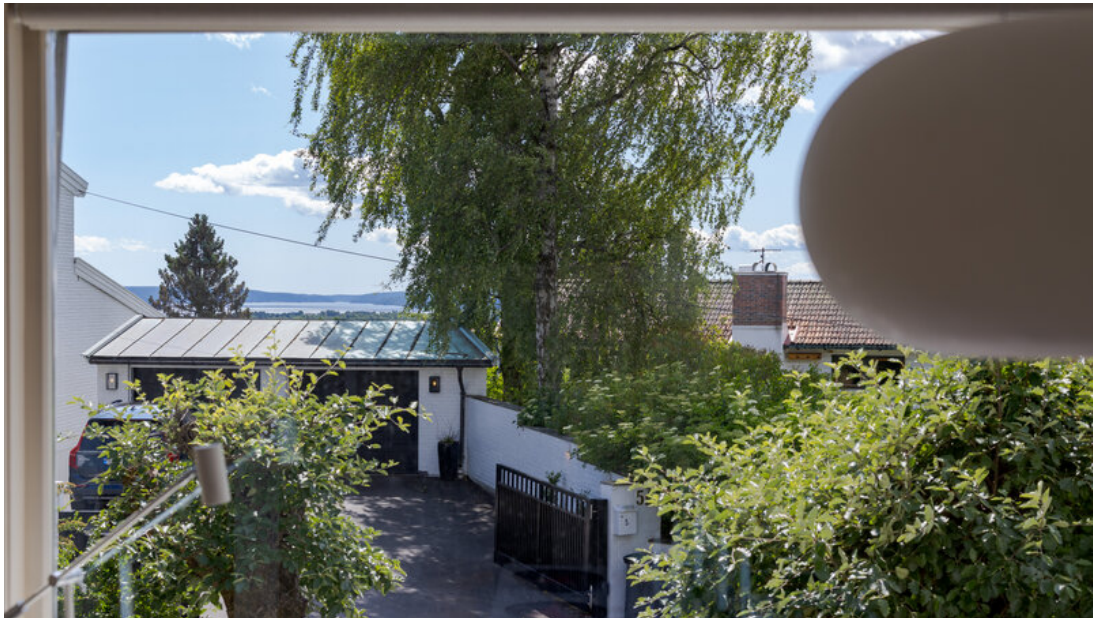


FIDENS

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













































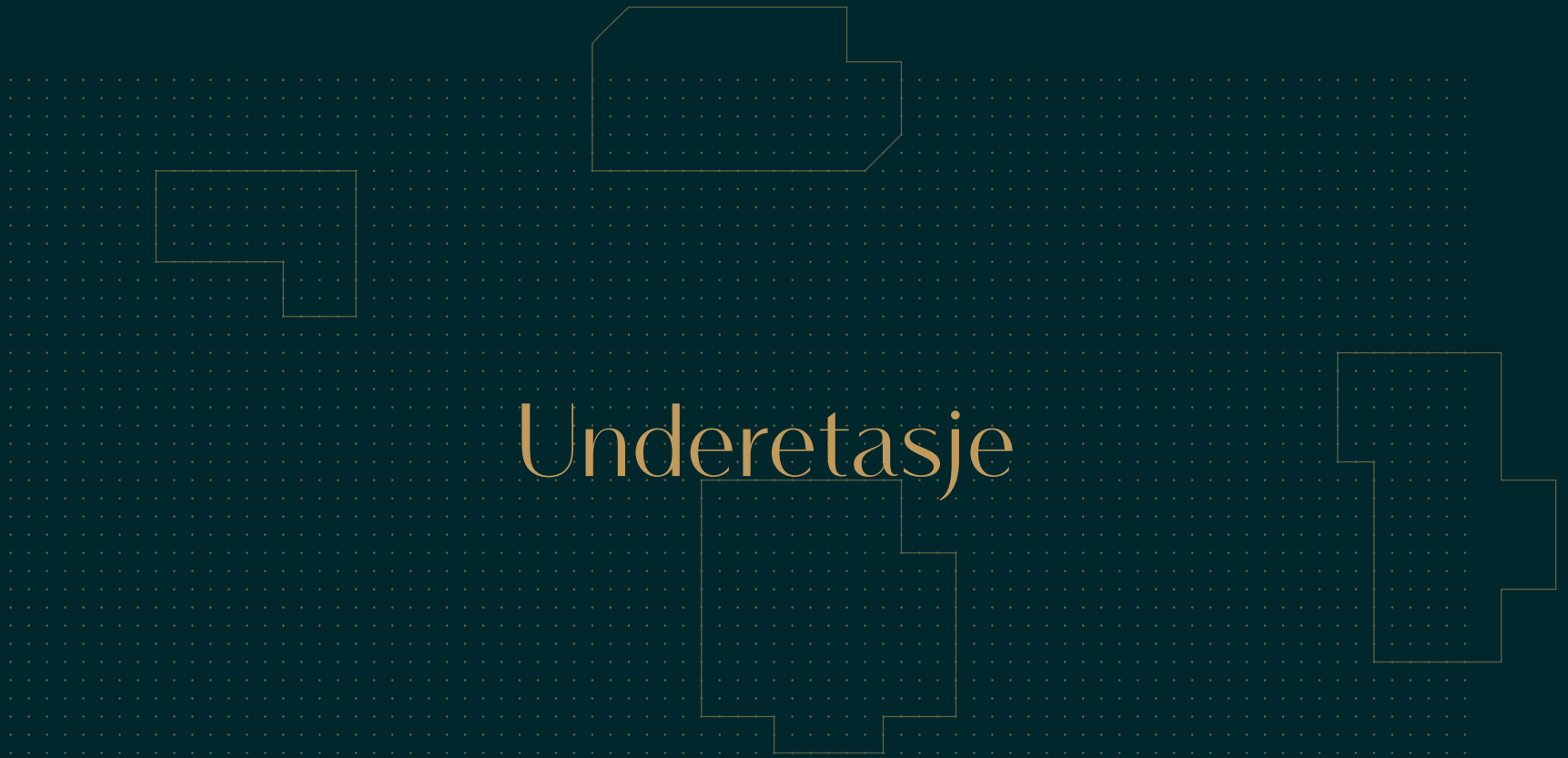






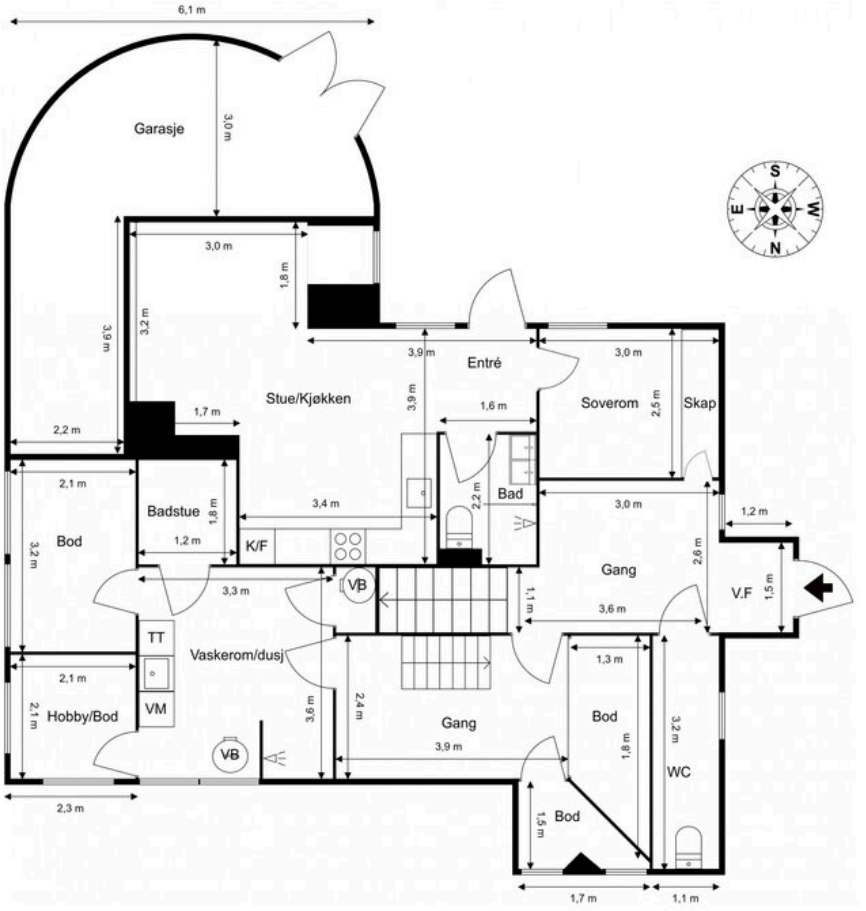





Underetasje

Holmenkollveien 7A, 0376 Oslo

Underetasje



FIDENS

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






















Munch




Munch





















Informasjon

Holmenkollveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0130/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 7A, 0376 OSLO
Gnr 32, bnr 382, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Øyvin Bjørn
Ketil Høgenhaug
Marte Høgenhaug

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 206 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 226 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Vindfang, to ganger, toalett, vaskerom/dusj, badstu, entre, soverom, bad, kjøkken og stue. Tre boder og bod/hobbyrom
BRA-e: 20 kvm. Garasje

Total BRA: 120 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall, bad, tre soverom, gang, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Innhold

Underetasje: Vindfang, to ganger, toalett, vaskerom/dusj, badstu, entre, soverom, bad, kjøkken og stue. Tre boder og bod/hobbyrom
1. etasje: Hall, bad, tre soverom, gang, kjøkken, spisestue og stue

Standard

Entré / gang:
Vindfang i underetasje med flislagt gulv og malte veggflater. Gang med skifer, samt plater på vegg og himling. Gode møbleringsmuligheter for garderobeløsning. Trapp opp til boligens hovedetasje. Fra underetasjens 2. gang er det bl.a. adkomst til to boder, samt badstue, en ekstra bod og hobbyrom via et stort vaskerom. Hall og gang i 1. etasje med tregulv og malte veggflater. Gangen har innredning med glatte fronter, heltre benkeplate og hylleløsninger.

Stue:
Boligens hovedetasje er lys og luftig med store glassflater som gir godt lysinnslipp fra flere himmelretninger, og fin utsikt mot fjorden. Rommene har god størrelse, rene linjer og en åpen utforming som gir stor romfølelse og naturlig flyt mellom stuene. Det er god plass til både spisebord og flere sittegrupper, og peisen tilfører rommet varme og karakter. Spisestuen er plassert ved en fransk balkong og har plass til langbord for hyggelige måltider og selskapeligheter. Alle stuearealer har tregulv og glatte, malte veggflater i lyse fargetoner.

Fra stuen er det utgang til en solrik og skjermet terrasse på ca. 19 kvm. Terrassen er flislagt og delvis overbygget – perfekt som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Terrassen har god plass til utemøbler, beplantning og grill, og markisen gir fleksibilitet på varme sommerdager.

Fra terrassen fører en trapp videre ned til hagen. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, beplantning og trær. Skjermet og solrik, med flere lune soner som passer godt til lek, samvær eller rolige stunder ute.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling i boligens hovedetasje. Rommet har store vindusflater og godt med naturlig lysinnslipp, som sammen med tregulv og nøytrale overflater gir en lys og fin atmosfære. Kjøkkenet er funksjonelt og har en sjarmerende og klassisk fremtoning.

Innredningen har malte, glatte fronter og kombinerer både heltre benkeplate og helstøpt benk i stål med dobbel kum. Praktisk utformet med store arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet er av eldre dato, men eier opplyser at enkelte deler er oppgradert over tid – herunder benkeplate, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Fra kjøkkenet er det adkomst til baktrapp med forbindelse til både kjeller og nabo.

Bad og wc:
Helfliset bad i 1. etasje i klassisk stil, varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med toalett og badekar med innfellbar glassdør. Søyleservant fra Heritag.

Toalettrom i underetasje med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vaskerom og badstue:
Stort vaskerom i underetasje med flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin. Flislagte- og malte veggflater. Rommet er utstyrt med dusj, skyllekum og varmtvannsbereder. Fra vaskerommet er det adkomst til to boder og badstue. Badstuen har flislagt gulv, samt panel på vegg og i himling. Slttebenker, lys og soteluke på vegg.

Soverom:
Boligens hoveddel inneholder tre romslige soverom, alle plassert i den samme etasjen – praktisk og familievennlig. Rommene har gode møbleringsmuligheter og er innredet med garderobeløsninger som sikrer godt med oppbevaringsplass. Store vindusflater sørger for naturlig lysinnslipp, samtidig som beliggenheten er usjenert og tilbaketrukket med lite eller ingen innsyn. Hovedsoverommet har i tillegg et rundt vindu som tilfører rommet karakter og arkitektonisk sjel. Alle soverommene har tregulv og malte veggflater. Det minste soverommet er et tidligere pikeværelse og er innredet med servant – en praktisk detalj som gjør rommet fleksibelt i bruk.

Hybel:
Hybelen har en skjermet og god beliggenhet i boligens underetasje, med egen inngang. Foran inngangspartiet er det en hyggelig, hellelagt uteplass med plass til utemøblement. En lun og fin sone for både morgenkaffe og ro.

Entré med laminatgulv og malte veggflater. Dør med glassfelt sørger for godt lysinnslipp, og gir en åpen og luftig følelse.

Lys og innbydende stue med 1-stavs eikeparkett og store vindusflater. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken, og har plass til både sofagruppe og spisebord.

Moderne IKEA-kjøkken fra 2018 med glatte fronter og laminat benkeplate. Over vask/koketopp er det montert spruteplate for beskyttelse og enklere renhold. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap medfølger.

Rolig og tilbaketrukket soverom med utsyn mot hage. Rommet har 1-stavs eikeparkett og malte flater. Garderobeplassen er godt ivaretatt med skyvedørsgarderobe.

Helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjnisje og baderomsinnredning. Benkeplate med opplegg for vaskemaskin under.

NB: Eier opplyser at varmefolie i gulv i entré, stue og kjøkken ikke fungerer per i dag.

Boder i underetasje:
Bod 1:
Boden har malt overflate på gulv og malte veggerflater. Hyllerløsning, oppheng for klær og stoppekran for hele boligen.

Bod 2:
Boden har malt overflate på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Innredet med hylleløsning.

Bod 3:
Boden har flislagt gulv og malt veggflater. Innredet med hylleløsning.

Bod/hobbyrom:
Boden flislagt gulv og malte veggerflater. Innredet med hylleløsning, arbeidsbenk med skuffer og hyller på vegg.

Parkering

Parkering i garasje og biloppstillingsplass foran garasje.

Modernisering og påkostninger

- Tak oppgradert i 2014 (ny papp, sløyfer og lekter. Takstein ble gjenbrukt)
- Ny inntakskabel for strøm til huset og økt overbelastningsvern i 2014
- Nytt sikringsskap, med overbelastningsvern og jordfeilautomater i 2014
- Rørfornying av bunnledning og stikkledning frem til sluk i kjeller i 2018
- Installert elektrisk vifte på pipe, som gir tilstrekkelig trekk
- Etterisolert ved sprøyting av isloasjon via fasaden (uvisst årstall, men gjort av tidligere eier)
- Hybel pusset opp i 2018

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Entreprenør Øystein Spigseth

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Øystein Spigseth

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det ble lagt smøremembran på terrasse med fliser. Denne holdt i 14 år, men er nå utett. Arbeidet ble utført i 2003. Loftet er ombygget til oppholdsrom. Det er installert takvinduer. Dette ble gjort av faglærte på oppdrag av eier av 2. etasje. Det er lagt ny papp, sløyfer og lekter på taket, taksteinen er gjenbrukt. Dette ble gjort av Takentrepenør AS i 2014.

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

Eventuell kommentar:
Alt regnvann fra tak er ført i rør vekk fra huset. Rørene ligger relativt grunnet, men her automatisk varmekabel som slår seg på ved minusgrader.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lefdal Installasjon. Økning av overbelastningsvern og inntakskabel for hele huset. Nytt sikringsskap, med overbelasningsvern og nye jordfeilautomater. 05.02.2014

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

Når ble kontrollen utført?
19.12.2019 av Havslund Nett Det ble registrert to feil, som begge ble utbedret og godkjent.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Proline Group, Rørfornying sluk,wc og bunnledning 09.05.2018

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Nytt bad i kjeller, rørlegger Harald Melgård as Alt elektrisk arbeid Storm Elektro as Ansvarlig for øvrig arbeid: Firefire AS Fra 15.10.2017 til 20.05.2018

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

Beskriv:
Oljetank er demontert og destruert/ levert inn av faglært godkjent montør.

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:
Pipe ble bygget med for trange pipeløp i byggeår 1936. Det er installert elektrisk vifte på pipe, noe som gir tilstrekkelig trekk.

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)
Ja

Beskriv:
Det er noe fukt i kjellervegg. Dette har blitt bedre etter at takrenner blir ledet vekk

fra huset.

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

Beskriv:
Det er hull i membran på terrasse. Ved kraftig regn fører dette til noe vanninnsig i garasje.

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

Eventuell kommentar:
Det elektriske anlegget er skiftet godet er ikke registrert feil ut over de feil tilsynet i 2019 avdekket og som er utbedret.

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

Beskriv:
Gammel sentralfyr er avviklet og demontert. Denne hadde bl.a.utette tilbakeføringsrør i kjellergulv.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapporten Narvik overtok eiendommen.

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

Eventuell kommentar:
Eiendommens fasader mot sør og vest er på gul liste slik jeg har forstått det.

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

Eventuell kommentar:
Oljetank som var bygget inn i del av garasje er fjernet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Tomannsbolig (horisontaldelt), oppført med 1. etasje og underetasje. Standard på boligen er av eldre alder med noen oppgraderinger over tid. I 2018 ble det etablert hybel. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.

- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre
- Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein
- Etasjeskille er et trebjelkelag
- Vinduer med 3-lags glass
- Vinduer med 2-lags glass
- Trevinduer med koblet glass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Rom under terreng:
Underetasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje, terrasse stue:
Det registreres svanker på enkelte plasser som gjør at man får vannansamling ved nedbør. Nedbøyning i gulvoverflate. Riss/sprekker i pusset overflate på rekkverk.

Øvrig: Garasje:
Mindre horisontale riss i grunnmur.
Enkelte råteskader i garasjedør.

Grunnmur og fundament:
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Vinduer og dører:
1 etasje:
- Tettelister er delvis manglende
- Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet

- Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering
- Avflassing av maling på enkelte karmer
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes

Hybel:
- Karmer er værslitte på de vinduer hvor alder er ukjent
- Innerdører til soverom og bad tar i karm og har behov for justering
- De vinduer og dører som ikke er blitt skiftet: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene
- Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes
- Det er ufullstendig beslag under vinduer
- Vannbrett tilter innover mot vindu

Underetasje:
- Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet
- Tettelister er stedvis manglende
- Flere vindu i underetasje lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme
- Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering
- Stor slitasje på enkelte vinduer
- Avflassing av maling på enkelte karmer
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Det er ufullstendig beslag under vinduer

Yttervegger:
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning/belistning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning/belisting med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

- Avflassing/bobler i overflate på kledning
- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende
- Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant

Renner og nedløp:
Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon:
Det er ikke etablert spalter ved takfoten for lufting av takkonstruksjon.

Taktekking:
Taktekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utstyr på tak:
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren. Visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå.

Etasjeskille og gulv på grunn:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over

hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Hybel:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Underetasje:
Riss sprekker i gulvoverflate.

Ildsted/Skorstein:
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen i badstue.
Pipen har spor av sotvann (rennemerker) i badstu.

Kjøkken: Hybel:
Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Kjøkken: 1 etasje:
Subbing av skapfronter.
Eldre kjøkken med oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Sprekte fliser og flisfuge gulv.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Trapp: Baktrapp:
Det mangler håndløper på veggen.
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Trapp: Underetasje til 1. etasje:
Det mangler håndløper på veggen.
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Enkelte rustdannelser på støpejerns rør.

Vannledninger:
Stoppekran til hybel er ikke påvist.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad Hybel / Oppsummering av overflater:
Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjone.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv. Ved inspeksjon av sluk ble det funnet spor av sølvkre.

Våtrom: Bad Hybel / Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Fuktskjolder på speil.

Våtrom: Bad Hybel / Oppsummering av ventilasjon:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Bad Hybel / Oppsummering av fukt:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført hvor det ble avdekket førhøyet fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det ble registret fuktighet samt "kjellerlukt" på befaringstidspunkt. Det ble registrert 18,7% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Øvrig: Badstue:
Oppbygningen av badstu er ukjent.

Øvrig: Fransk balkong:
Kosmetiske skader på overflate som tilsier behov for tiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20- 27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Rom under terreng:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20- 27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje, terrasse stue:
Det registreres utettheter i tettersjiktet/membran til terrassen og tiltak må utføres snarest.

Våtrom: Vaskerom/dusj underetasje:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Våtrom: Bad 1. etasje:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn

av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Øvrig: Garasje:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20- 27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Det registres skader i betong pga rust i armeringsjern og behov for umiddelbare tiltak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Loft (konstruksjonsoppbygging):
Bygningsdelen tilhører en annen seksjonseier og derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøker anbefales når forholdene ligger til rette for det.

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget da en el-kontroll kun har varighet i 5 år.

Hybel: Eier opplyser at gulvvarme ikke fungerer i stue/kjøkken/ entre.

Følgende arbeider har blitt utført:
2017: Nytt el-anlegg til hybel. Datert 09.01.2018, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2014: Splittet kurs grunnet problemer. Datert 05.02.2014 utført av Lefdal Installasjon AS.
2013: Arbeider i forbindelse med et tilbud. Datert 20.06.2013, uført av Lefdal Installasjon AS.

El- kontroll utført i 2019.
Ved befaring ble det avdekket noen enkelte feil og mangler. Dette er rettet opp i etter info fra eier.

Varmesentral:
- Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Dør mellom hybel og hoveddel er i dag uten håndtak og plassert i skap på soverom i hybel. Denne må være mulig å åpne for at hybelen lovlig an leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektriske varmekabler på bad
- Peis
- Gulvvarme via folie i stue, kjøkken og entré i underetasje. Eier opplyser at gulvvarmen ikke fungerer.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28-30 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 115,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 486
Renovasjonsgebyr: kr. 10 662
Vann- og avløpsgebyr: kr. 15 968

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Årlig bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Kabel-tv/internett

Bygningsforsikring deles med naboen (snr. 1) Eier av denne seksjonen (snr. 2) har vært hovedmottaker av faktura, som betaler på forfall. Eier av seksjon 1 betaler sin del på forfall til eier av seksjon 2. Bygningsforsikringen fordeles i utgangspunktet etter eierbrøk.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Øvrige kostnader som forsikring, strøm, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt

Kr 4 067,- 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 2 296 766,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 187 063,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 826 kvm (Eiertomt)
Boligen har eksklusiv bruksrett til hage, nærmere beskrevet i vedlagte avtale om fordeling og bruk av fellesareal. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til tomtens vestre del. Seksjon 1s bod krysser denne grensen, men kan iht. skriftlig avtale stå der den står. Begge seksjonene har felles bruksrett og felles ansvar for port og hellelagt inngangsparti i vest og hellelagt gangparti på vestsiden av huset frem til midtpunkt mellom portstolpene i sør.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Det ble gjort avtale om dette den 30.04.2024, og avtalen om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Smestad, godt plassert i grønne omgivelser. Det er kort vei til skoler, barnehager, lekeplass, kollektivtrafikk, Njårdhallen og ikke minst flere av byens mest populære aktivitetstilbud.

Like utenfor eiendommen ligger friområdet Hellestien, som går fra Bernhard Herres vei og helt ned til Smestad. Området er parkmessig opparbeidet og herfra kan du nyte en idyllisk tur mellom store syringbusker og fin utsikt over byen. Smestadparken ligger omtrent midt mellom Holmendammen og Smestaddammen. Det er utplassert flere benker rundt i parken, noen med bord. Inntil parken ligger to små fotballbaner med grus. Begge banene er belyst om kvelden. Den nederste grusbanen sprøytes om vinteren og er en populær skøytebane, spesielt for småbarnsfamilier.

Området har et godt kollektivtilbud. Fra boligen er det kun 200 meter til busstopp med syv ulike linjer. Det er også kort gangavstand til T-bane stopp, både Smestad stasjon og Makrellbekken ligger i nærheten. Fra Smestad bruker du ca. 7 minutter til Nationaltheatret. Fra Smestad T-banestasjon kan du dessuten velge mellom både linje 2 og linje 3, hvilket gjør at du har muligheten til å effektivt bevege deg både ned til sentrum og et godt stykke inn i Bærum.

Det er flere dagligvarebutikker i området, bl.a. Coop Extra på Makrellbekken, Joker Smestad eller nyåpnet Meny Gressbanen. Ønsker du et bedre utvalg er det heller ikke langt til Røa med flere dagligvarebutikker, apotek, kaféer, restauranter og vinmonopol. Er du blant de shoppingglade kan du ta buss eller T-bane ned til Majorstuen der Oslos største handlegate Bogstadveien byr på et mangfoldig utvalg av klesbutikker, interiørbutikker, kaféer og restauranter mm. Til CC-Vest på Lilleaker er det ca. 10 minutter med bil.

Området sokner til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i området bl.a. Holmen Kanvas-barnehage, Dalskroken barnehage og Smestad barnehage. I tillegg er det et meget godt idrettsmiljø på de nærliggende idrettslagene hvor Ready, IL Heming, IL Try og Njård byr et allsidig idrettstilbud med fine fasiliteter.

Området egner seg utmerket for den aktive- og friluftsglade. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, med bl.a. skiløyper i Husebyskogen og hyggelige turområder rundt Holmendammen. Om vinteren etableres det skøytebane på Gressbanen, mens det om sommeren er fotballbane. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka, eller sykle opp samme vei til Østern Brug Ridesenter ved Fossum.

Det er 10 minutter med bil opp til Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski. Det er i tillegg kort vei til Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde i Nordmarka, samt Oslo vinterpark Tryvann. Vest for Smestad ligger Mærradalen, et trangt dalsøkk der naturen betegnes som flott og dramatisk. Følger du Sørkedalsveien kommer du til idylliske Bogstadvannet, et populært badested for folk i Oslo-området. Bogstad golfklubb tilbyr nydelige omgivelser, og er en av de mest kompakte mesterskapsbanene i Norge med 18 hull, driving range og et landområde på ca. 480 mål.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 500 meter til Smestad t-bane og busstopp

Skoler og barnehager

- Smestad barneskole
- Ris ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 07.07.1938.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og bruksendring av kjeller dater 03.06.2025.

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.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Areal i hybel er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og soverom. Opprinnelig byggetegning er ikke oppdatert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan med ID S-2864 datert 14.05.1986 "Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone". Området er også en del av områdereguleringen for Smestad og den nye vannforsyningstunnelen.

Holmenkollveien 7A ligger i et område med verneverdi. I disse områdene er målet å sikre bevaringsverdiene. Det betyr at nye tiltak bør plasseres og utformes på en måte som gjør at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstrukturer.

Ny vannforsyning Oslo:
Den 11 kilometer lange rentvanntunnelen mellom Stubberud i Bydel Alna og Huseby i Bydel Vestre Aker vil utføres med bruk av tunnelboremaskin. Arbeidene med tunnelen gikk i gang fra Stubberud våren 2024 og vil være ferdig høsten 2026. Naboer til tunneltraseén vil kunne merke arbeidene i 2 til 3 uker i forbindelse med at tunnelboremaskinen passerer.

Pågående plansaker i området:
Smestad - Områderegulering
Saksnummer: 201808705 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201808705

For mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/382/2:
22.11.1935 - Dokumentnr: 15 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1936 - Dokumentnr: 4982 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1987 - Dokumentnr: 14010 - Urådighet
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
TIL ENHVER TID
GJENSIDIG GODKJENNELSE AV NY EIER VED SALG
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1987 - Dokumentnr: 14010 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. (Gul liste).

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Sameiet har tinglyst en urådighet hvor seksjonseiere skal gi gjensidig godkjennelse av ny eier ved salg. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 16 500,-
Samlet skal selger betale kr. 198 990,- 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 30. juli 2025

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Holmenkollveien 7A

Holmenkollveien 7A

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	18 min 1.7 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	22 min 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	7 min 3.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km

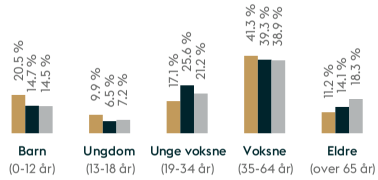
Offentlig transport

Smestad	Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Smestad	Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Hoff	Linje 13	22 min 1.9 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.8 km

Barnehager

Dalskroken barnehage (1-5 år)	81 barn	7 min 0.6 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	44 barn	10 min 0.8 km
Smestad barnehage (1-5 år)	126 barn	15 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Holmen	1 921	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	10 min
Njård tennishall	10 min
SATS Njårdhallen	11 min
SATS Vinderen	19 min

«Nærhet til Marka, sentrum, sjøen. Stille område.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Holmenkollveien 7A
0376 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: 2-mannsbolig (horisontaldelt)
Byggeår: 1936
BRA: 226 m^2
BRA-i: 206 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	25	6	3

Supertakst
GNR: 32 BNR: 382 SNR: 2
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Holmenkollveien 7A
0376 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32863

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

TG3:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20-27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Det registreres ved utvendig inspeksjon at deler av drenering har blitt oppgradert. Alder er ukjent.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak

Prisestimatet gjelder for at drenering må skiftes. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

TG3:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20-27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

TG2:
Underetasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

Beskrivelse:
Deler av underetasje har blitt omgjort til hybel i 2018 ved fremlagt ferdigattest.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Pussede/malte mur-/betongvegger.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene. Prisestimatet gjelder for utbedring av råte/fuktproblematikk i underetasje. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje, terrasse stue

Oppsummering

TG3:
Det registreres utettheter i tettersjiktet/membran til terrassen og tiltak må utføres snarest.

TG2:
Det registreres svanker på enkelte plasser som gjør at man får vannansamling ved nedbør.
Nedbøyning i gulvoverflate.
Riss/sprekker i pusset overflate på rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Eier opplyser at det har blitt utført arbeider med tekkingen av terrassen i nyere tid. Dokumentasjon ble ikke framlagt.
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Oppkant på membran ved dør er ikke kontrollert pga. beslag som ligger over dekket.
Sør-vendt terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres på terrassen for å forhindre ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Prisestimatet gjelder for utbedring av terrassen. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom/dusj underetasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Skyllekum med ettgreps armatur. Synlig røropplegg på vegg og himling.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved hall mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført hvor det ble avdekket forhøyet fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det ble registret fuktighet på befaringstidspunkt. Det ble registrert 19,2% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme (eiers opplysning). Servant fra Heritag med ettgreps armatur. Utstyrt med badekar, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

TG3:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20-27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.
Det registres skader i betong pga rust i armeringsjern og behov for umiddelbare tiltak.

TG2:
Mindre horisontale riss i grunnmur.
Enkelte råteskader i garasjedør.

Merknad: Ved fukting miljø må det benyttes materialer som er egnet for formålet.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres på garasje for å forhindre ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Prisestimatet gjelder for utbedring av garasje. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2:
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
1 etasje:
Tettelister er delvis manglende.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering.
Avflassing av maling på enkelte karmer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Hybel:
Karmer er værslitte på de vinduer hvor alder er ukjent.
Innerdører til soverom og bad tar i karm og har behov for justering.
De vinduer og dører som ikke er blitt skiftet: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er ufullstendig beslag under vinduer.
Vannbrett tilter innover mot vindu.

Underetasje:
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Tettelister er stedvis manglende.
Flere vindu i underetasje lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Stor slitasje på enkelte vinduer.
Avflassing av maling på enkelte karmer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Beskrivelse:
1 etasje:
Vinduer/balkongdør i stue/ soverom og noen i kjøkken er fra rundt 1997/98 etter eiers opplysning.
Resterende vinduer og dører har ukjent alder.

Hybel:
Vinduer i sov og stue har ukjent alder da stempel ikke er synlig.
Terrassedør og stuevindu er fra 2017.
Innerdører fra 2017/18 etter eiers opplysning.

Underetasje:
Vinduer og innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer/balkongdør/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt vindu mot terreng bør utføres for å forhindre fukt.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning/belistning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning/belisting med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Avflassing/bobler i overflate på kledning.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2;
Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp/beslag.

Beskrivelse:
Eier opplyser at deler av beslag/renner/nedløp ble byttet i 2014 i forbindelse med utskiftning av taktekkingen.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2:
Det er ikke etablert spalter ved takfoten for lufting av takkonstruksjon.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Taktekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Beskrivelse:
Eier opplyser at taktekking (underpapp, sløyfer og lekter) ble bytte i 2014 av Takentreprenør AS.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2:
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren. Visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Hybel:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Underetasje:
Riss sprekker i gulvoverflate.

TG1:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2
meter.
Det registreres stedvis knirk.

Hybel:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Underetasje:
Riss sprekker i gulvoverflate.
Ved enkel nivellering av gang 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av bod registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2:
Pipen har spor av sotvann (rennemerker) i badstu.

Beskrivelse:
Eier opplyser om dårlig trekk grunnet pipeløp er smalt. Vifte er satt inn av eier. Det er også blitt utført jevnlig tilsyn av feier uten fremlagt dokumentasjon på dette.
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipebeslag er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende. For å kartlegge tilstanden og omfanget av mulige skader, må ytterligere undersøkelser utføres.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2018 og type IKEA. Det er montert komfyrvakt.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Sprutplate over oppvaskkum og stekesonen. Malt overflate i himling. Spotteskinne i himling. Gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin Frittstående kjøl/fryseskap. Sikringsskap på vegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Kjøkken: 1 etasje

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Subbing av skapfronter.
Eldre kjøkken med oppgraderingsbehov.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken med ukjent type, originalt fra byggeår(eiers opplysning). Eier opplyser om at enkelte oppgraderer har blitt utført på følgende deler av kjøkkenet: Benkeplate, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Tregulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte glatte fronter. Heltre benkeplate. Helstøpt benkeplate i stål med 2 kummer og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Frittstående kjøl/fryseskap. Adkomst til baktrapp/kjeller/nabo.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av skapfronter samt oppgradering av selve innredningen anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Sprekte fliser og flisfuge gulv.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Beskrivelse:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc Servant med ettgreps fra Oras. Synlig røropplegg på vegg. Stoppekran til utekran.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Trapp: Baktrapp

Oppsummering

TG2:
Det mangler håndløper på veggen.
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Merknad:
Trappen er bratt og smal og noe vanskelig å gå i.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.
Overflatebehandling anbefales.

Trapp: Underetasje til 1. etasje

Oppsummering

TG2:
Det mangler håndløper på veggen.
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.
Overflatebehandling anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Enkelte rustdannelser på støpejerns rør.

Beskrivelse:
Hybel: nye avløpsrør i 2018.
Proline utførte utskifting av bunnledning i 2018 i forbindelse med hybel.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Stakeluke påvist i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Stoppekran til hybel er ikke påvist.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Nye vannrør i hybel i 2018.
Hybel:
Fordelerskap er plassert i bad.
Det er ikke montert kursoversikt i fordelerskap.
Stoppekran er plassert i bod og ikke i hybel. Stoppekran funger som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres stoppekran i hybel.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder: Vaskerom

Oppsummering

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Hybel: Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.
Resterende bolig: Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil i enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad Hybel

Oppsummering av overflater

TG2:
Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjone.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Ved inspeksjon av sluk ble det funnet spor av sølvkre.

Beskrivelse:
Badet er fra 2018 etter opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales av fuktkrevende insekter. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Fuktskjolder på speil.

Merknad: Noe ufagmessig utførelse ved festing av benkeplate.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Speil fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført hvor det ble avdekket førhøyet fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det ble registret fuktighet samt "kjellerlukt" på befaringstidspunkt. Det ble registrert 18,7% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling må det utføres tiltak.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

TG2:
Oppbygningen av badstu er ukjent.

Anbefalte tiltak

For å få TG1/TG0 må dokumentasjon på utførelse innhentes.

Øvrig: Fransk balkong

Oppsummering

TG2:
Kosmetiske skader på overflate som tilsier behov for tiltak

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Bygningsdelen tilhører en annen seksjonseier og derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøker anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Elektrisk

Oppsummering

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget da en el-kontroll kun har varighet i 5 år.
Hybel:
Eier opplyser at gulvvarme ikke fungerer i stue/kjøkken/ entre.

Følgende arbeider har blitt utført:
2017: Nytt el-anlegg til hybel. Datert 09.01.2018, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2014: Splittet kurs grunnet problemer. Datert 05.02.2014 utført av Lefdal Installasjon AS.
2013: Arbeider i forbindelse med et tilbud. Datert 20.06.2013, ufør av Lefdal Installasjon AS.
El- kontroll utført i 2019. Ved befaring ble det avdekket noen enkelte feil og mangler. Dette er rettet opp i etter info fra eier.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vindfang er etablert i ettertid samt badstue i underetasje.
Areal i hybel er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og soverom. Opprinnelig byggetegning er ikke oppdatert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
2.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Øyvin Bjørn, Astrid Helene Høgenhaug (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmenkollveien 7A, 0376 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	382	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1936** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **2-mannsbolig (horisontaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:
Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

2-mannsbolig (horisontaldelt) er oppført med 1. etasje og underetasje.
Standard på boligen er av eldre alder med noen oppgraderinger over tid. Etablert hybel i 2018. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,50m i soverom i 1.etasje. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30-2.21m i bad i 1.etasje.
Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,20m i bod i underetasje. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,11m i bad i underetasje. Boligen ventileres med naturlig avtrekk i bad, vaskerom og toalettrom og generelt i boligen. Elvifte i hybelbad. Kullfiltervifte fra kjøkken i underetasje og mekanisk avtrekk fra kjøkken i 1. etasje.. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med koblet glass.
Innerdører av type fyllingsdører hvor enkelte har innfelt glass og sprosser samt malt overflate. Hjemmesnekrede boddører i underetasje.

Byggemåte: Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Garasje: Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er en tilstøtende konstruksjon til terrassen ovenfor.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: 2-mannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106	0	0	19
U. etasje	120	100	20	0	0
Totalt m²	**226**	**206**	**20**	**0**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Hall, bad, 3 soverom, gang, kjøkken, spisestue, stue.	
U. etasje	120	83	37	Vindfang, 2 ganger, toalett, vaskerom/dusj, badstu, entre, soverom, bad, kjøkken, stue.	3 boder, bod/hobbyrom garasje.
Totalt m²	**226**	**189**	**37**		

Kommentar til arealberegning

Garasje på ca. 20m² (medtatt som BRA-e).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registreres ved utvendig inspeksjon at deler av drenering har blitt oppgradert. Alder er ukjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

TG3:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20-27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Det registreres ved utvendig inspeksjon at deler av drenering har blitt oppgradert. Alder er ukjent. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisestimatet gjelder for at drenering må skiftes. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**

TG2:
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Deler av underetasje har blitt omgjort til hybel i 2018 ved fremlagt ferdigattest.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-3**

TG3:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20-27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

TG2:
Underetasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

Beskrivelse:
Deler av underetasje har blitt omgjort til hybel i 2018 ved fremlagt ferdigattest.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Pussede/malte mur-/betongvegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene. Prisestimatet gjelder for utbedring av råte/ fuktproblematikk i underetasje. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje, terrasse stue

Type	Terrasse

Sør-vendt terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det har blitt utført arbeider med tekkingen av terrassen i nyere tid. Dokumentasjon ble ikke framlagt.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**

TG3:
Det registreres utettheter i tettersjiktet/membran til terrassen og tiltak må utføres snarest.

TG2:
Det registreres svanker på enkelte plasser som gjør at man får vannansamling ved nedbør.
Nedbøyning i gulvoverflate.
Riss/sprekker i pusset overflate på rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Eier opplyser at det har blitt utført arbeider med tekkingen av terrassen i nyere tid. Dokumentasjon ble ikke framlagt.
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Oppkant på membran ved dør er Ikke kontrollert pga. beslag som ligger over dekket.
Sør-vendt terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak må utføres på terrassen for å forhindre ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Prisestimatet gjelder for utbedring av terrassen. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.
Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med koblet glass. Innerdører av type fyllingsdører hvor enkelte har innfelt glass og sprosser samt malt overflate. Hjemmesnekrede boddører i underetasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

1 etasje:
Vinduer/balkongdør i stue/ soverom og noen i kjøkken er fra rundt 1997/98 etter eiers opplysning.
Resterende vinduer og dører har ukjent alder.

Hybel:
Vinduer i sov og stue har ukjent alder da stempel ikke er synlig.
Terrassedør og stuevindu er fra 2017.
Innerdører fra 2017/18 etter eiers opplysning.

Underetasje:
Vinduer og innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
1 etasje:
Tettelister er delvis manglende.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering.
Avflassing av maling på enkelte karmer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Hybel:
Karmer er værslitte på de vinduer hvor alder er ukjent.
Innerdører til soverom og bad tar i karm og har behov for justering.
De vinduer og dører som ikke er blitt skiftet: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering.
Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er ufullstendig beslag under vinduer.
Vannbrett tilter innover mot vindu.

Underetasje:
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Tettelister er stedvis manglende.
Flere vindu i underetasje lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Stor slitasje på enkelte vinduer.
Avflassing av maling på enkelte karmer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Beskrivelse:
1 etasje:
Vinduer/balkongdør i stue/ soverom og noen i kjøkken er fra rundt 1997/98 etter eiers opplysning.
Resterende vinduer og dører har ukjent alder.

Hybel:
Vinduer i sov og stue har ukjent alder da stempel ikke er synlig.
Terrassedør og stuevindu er fra 2017.
Innerdører fra 2017/18 etter eiers opplysning.

Underetasje:
Vinduer og innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vinduer/balkongdør/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Beslag/tetting rundt vindu mot terreng bør utføres for å forhindre fukt. Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning/belistning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning/belisting med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Avflassing/bobler i overflate på kledning.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Bygningsdelen tilhører en annen seksjonseier og derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøker anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at deler av beslag/renner/nedløp ble byttet i 2014 i forbindelse med utskiftning av taktekkingen.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

TG2;
Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp/beslag.

Beskrivelse:
Eier opplyser at deler av beslag/renner/nedløp ble byttet i 2014 i forbindelse med utskiftning av taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert spalter ved takfoten for lufting av takkonstruksjon.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.10 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at taktekking (underpapp, sløyfer og lekter) ble bytte i 2014 av Takentreprenør AS.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2:
Taktekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Beskrivelse:
Eier opplyser at taktekking (underpapp, sløyfer og lekter) ble bytte i 2014 av Takentreprenør AS.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

TG2:
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren. Visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Hybel:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Underetasje:
Riss sprekker i gulvoverflate.

TG1:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2
meter.
Det registreres stedvis knirk.

Hybel:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Underetasje:
Riss sprekker i gulvoverflate.
Ved enkel nivellering av gang 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av bod registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein

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

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

TG2:
Pipen har spor av sotvann (rennemerker) i badstu.

Beskrivelse:
Eier opplyser om dårlig trekk grunnet pipeløp er smalt. Vifte er satt inn av eier. Det er også blitt utført jevnlig tilsyn av feier uten fremlagt dokumentasjon på dette.
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipebeslag er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende. For å kartlegge tilstanden og omfanget av mulige skader, må ytterligere undersøkelser utføres.

6.14 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

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

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

TG2: det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2018 og type IKEA. Det er montert komfyrvakt.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Sprutplate over oppvaskkum og stekesonen. Malt overflate i himling. Spotteskinne i himling. Gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin Frittstående kjøl/fryseskap. Sikringsskap på vegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.15 Kjøkken: 1 etasje

Overflater og innredning

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

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

TG2: Subbing av skapfronter.
Eldre kjøkken med oppgraderingsbehov.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken med ukjent type, originalt fra byggeår(eiers opplysning). Eier opplyser om at enkelte oppgraderer har blitt utført på følgende deler av kjøkkenet: Benkeplate, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Treguly, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte glatte fronter. Heltre benkeplate. Helstøpt benkeplate i stål med 2 kummer og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Frittstående kjøl/fryseskap. Adkomst til baktrapp/kjeller/nabo.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av skapfronter samt oppgradering av selve innredningen anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Vindfang er etablert i ettertid samt badstue i underetasje.
Areal i hybel er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og soverom. Opprinnelig byggetegning er ikke oppdatert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Foreligger ferdigattest på følgende: Fasadeendring og bruksendring datert 07.07.2017.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
1. etasje:
Bad: 2,31-2,21m
Soverom: 2,50m
Stue: 2,49m

Underetasje:
Bod: 2.,20m
Gang: 2,17m
Bad: 2,11m
Entre: 2,14m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2015.

6.17 Toalettrom

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

Rommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Sprekte fliser og flisfuge gulv.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Beskrivelse:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc Servant med ettgreps fra Oras. Synlig røropplegg på vegg. Stoppekran til utekran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

6.18 Trapp: Baktrapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG2:
Det mangler håndløper på veggen.
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Merknad:
Trappen er bratt og smal og noe vanskelig å gå i.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.
Overflatebehandling anbefales.

6.19 Trapp: Underetasje til 1. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Det mangler håndløper på veggen. Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet. Overflatebehandling anbefales.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hybel: nye avløpsrør i 2018. Proline utførte utskifting av bunnledning i 2018 i forbindelse med hybel. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG2: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Enkelte rustdannelser på støpejerns rør. Beskrivelse: Hybel: nye avløpsrør i 2018. Proline utførte utskifting av bunnledning i 2018 i forbindelse med hybel. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Stakeluke påvist i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye vannrør i hybel i 2018.	

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Stoppekran til hybel er ikke påvist. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Beskrivelse: Nye vannrør i hybel i 2018. Hybel: Fordelerskap er plassert i bad. Det er ikke montert kursoversikt i fordelerskap. Stoppekran er plassert i bod og ikke i hybel. Stoppekran funger som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres stoppekran i hybel. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap hybel er plasser i kjøkken.
Kursoversikt på innside skapdør.



Sikringsskap er plassert i baktrapp. Kursoversikt på innside skapdør.

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

Følgende arbeider har blitt utført:
2017: Nytt el-anlegg til hybel. Datert 09.01.2018, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2014: Splittet kurs grunnet problemer. Datert 05.02.2014 utført av Lefdal Installasjon AS.
2013: Arbeider i forbindelse med et tilbud. Datert 20.06.2013, uført av Lefdal Installasjon AS.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget da en el-kontroll kun har varighet i 5 år.
Hybel:
Eier opplyser at gulvvarme ikke fungerer i stue/kjøkken/ entre.

Følgende arbeider har blitt utført:
2017: Nytt el-anlegg til hybel. Datert 09.01.2018, utført av Storm Elektro Oslo AS.
2014: Splittet kurs grunnet problemer. Datert 05.02.2014 utført av Lefdal Installasjon AS.
2013: Arbeider i forbindelse med et tilbud. Datert 20.06.2013, uført av Lefdal Installasjon AS.
El- kontroll utført i 2019. Ved befaring ble det avdekket noen enkelte feil og mangler. Dette er rettet opp i etter info fra eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

6.24 Varmtvannsbereder: Vaskerom

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
Ca 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Varmtvannsbereder: Hybel under trapp, vaskerom

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
ca 2017/18	
Størrelse	
Ca 110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder i henhold til alder.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Hybel: Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.
Resterende bolig: Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil i enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.27 Våtrom: Bad Hybel



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

lis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med glatte fronter på en bredde på 70 cm. Overlimt servant med ettgreps armatur.
Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2018 etter opplysning i fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjone.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i sillkonfuge overgang vegg og gulv.
Ved inspeksjon av sluk ble det funnet spor av sølvkre.

Beskrivelse:
Badet er fra 2018 etter opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales av fuktkrevende insekter. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2018.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Fuktskjolder på speil.

Merknad: Noe ufagmessig utførelse ved festing av benkeplate.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Speil fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt — **TG-2**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført hvor det ble avdekket førhøyet fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det ble registret fuktighet samt "kjellerlukt" på befaringstidspunkt. Det ble registrert 18,7% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

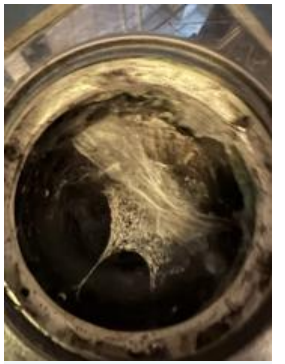
Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling må det utføres tiltak.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom/dusj underetasje



Sluk i vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Skyllekum med ettgreps armatur. Synlig røropplegg på vegg og himling.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.29 Våtrom: Bad 1 etasje



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved hall mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført hvor det ble avdekket forhøyet fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det ble registret fuktighet på befaringstidspunkt. Det ble registrert 19,2% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme (eiers opplysning). Servant fra Heritag med ettgreps armatur. Utstyrt med badekar, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader **Over 300 000**

6.30 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Oppbygningen av badstu er ukjent.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Oppbygningen av badstu er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG1/TG0 må dokumentasjon på utførelse innhentes.

6.31 Øvrig: Fransk balkong

Beskrivelse

Kosmetiske skader på overflate som tilsier behov for tiltak

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Kosmetiske skader på overflate som tilsier behov for tiltak

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Se punktet under.

Oppsummering av øvrig **TG-3**

TG3:
Det er synlige fukskader i overflater ved avflassing av murpuss og saltutsalg på kjellervegger. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser høyde verdier (Meget fuktig 20-27% - 85-100RF) på nedre del av kjellervegger. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.
Det registres skader i betong pga rust i armeringsjern og behov for umiddelbare tiltak.

TG2:
Mindre horisontale riss i grunnmur.
Enkelte råteskader i garasjedør.

Merknad: Ved fukting miljø må det benyttes materialer som er egnet for formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres på garasje for å forhindre ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner.
Prisestimatet gjelder for utbedring av garasje. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

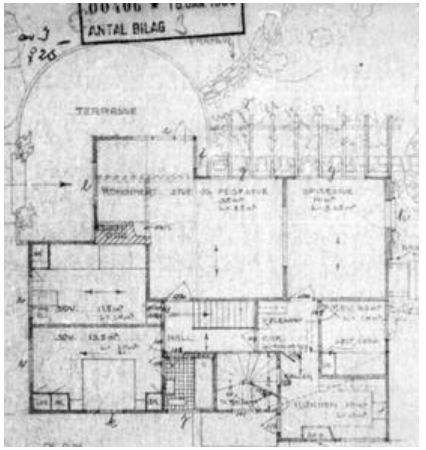
6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

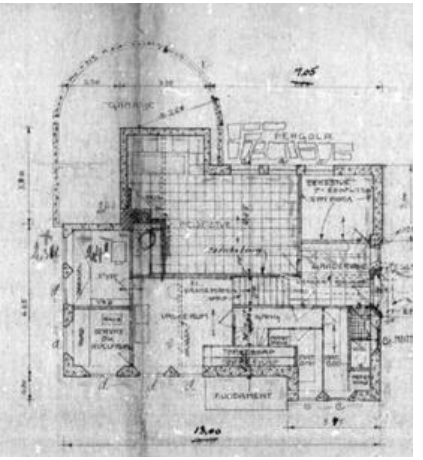
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2-mannsbolig

1. etasje



U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn, Øyvin	9578-5997-4-372750	2025-06-29 22:25:29
Høgenhaug, Marte	9578-5998-4-783921	2025-06-30 15:13:39
Høgenhaug, Ketil	9578-5997-4-15011	2025-07-01 09:47:34

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
29. jun. 2025

Oppdragsnummer
22-0130/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 7A, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Ketil Høgenhaug, Marte Høgenhaug, Øyvin Bjørn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 1998

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: 2249325
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Øystein Spigseth

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øystein Spigseth

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt smøremembran på terrasse med fliser. Denne holdt i 14 år, men er nå utett. Arbeidet ble utført i 2003. Loftet er ombygget til oppholdsrom. Det er installert takvinduer. Dette ble gjort av faglærte på oppdrag av eier av 2. etasje. Det er lagt ny papp, sløyfer og lekter på taket, taksteinen er gjenbrukt. Dette ble gjort av Takentrepenør AS i 2014.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt regnvann fra tak er ført i rør vekk fra huset. Rørene ligger relativt grunnet, men her automatisk varmekabel som slår seg på ved minusgrader.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lefdal Installasjon. Økning av overbelastningsvern og inntakskabel for hele huset. Nytt sikringsskap, med overbelasningsvern og nye jordfeilautomater. 05.02.2014

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.12.2019 av Havslund Nett Det ble registrert to feil, som begge ble utbedret og godkjent.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proline Group, Rørfornying sluk,wc og bunnledning 09.05.2018

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i kjeller, rørlegger Harald Melgård as Alt elektrisk arbeid Storm Elektro as Ansvarlig for øvrig arbeid: Firefire AS Fra 15.10.2017 til 20.05.2018

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oljetank er demontert og destruert/ levert inn av faglært godkjent montør.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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: Pipe ble bygget med for trange pipeløp i byggeår 1936. Det er installert elektrisk vifte på pipe, noe som gir tilstrekkelig trekk.

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)

Ja

Beskriv: Det er noe fukt i kjellervegg. Dette har blitt bedre etter at takrenner blir ledet vekk fra huset.

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

Ja

Beskriv: Det er hull i membran på terrasse. Ved kraftig regn fører dette til noe vanninnsig i garasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget er skiftet godet er ikke registrert feil ut over de feil tilsynet i 2019 avdekket og som er utbedret.

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?

Ja

Beskriv: Gammel sentralfyr er avviklet og demontert. Denne hadde bl.a.utette tilbakeføringsrør i kjellergulv.

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten Narvik overtok eiendommen.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommens fasader mot sør og vest er på gul liste slik jeg har forstått det.

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

Eventuell kommentar: Oljetank som var bygget inn i del av garasje er fjernet.

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: 22-0130/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Høgenhaug, Ketil	2025-07-01	Høgenhaug, Marte	2025-06-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Høgenhaug, Ketil		bankID Høgenhaug, Marte	

Navn	Dato
Bjørn, Øyvin	2025-06-29
Identifikasjon	
bankID Bjørn, Øyvin	

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

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0130/25
Vår referanse: 3779961/26649095
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 87

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14010	105	3.3.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	32	382	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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

03.MRS.87 014010

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	32	382		OSLO
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Holmboe-Ottessen, Clara			101210 - [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 100	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	40	21		
2	B	60	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

1: I hver av seksjonene skal det gis pant uten opptrinnsrett for skyldig andel av fellesutgifter med kr. 15.000,- Pantet skal ha prioritet etter 90% av seksjonens lånetakst til enhver tid.

2: Ved salg skal den seksjonseier som ikke selger, ha rett til å godkjenne ny eier til de ledige seksjonen. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag.

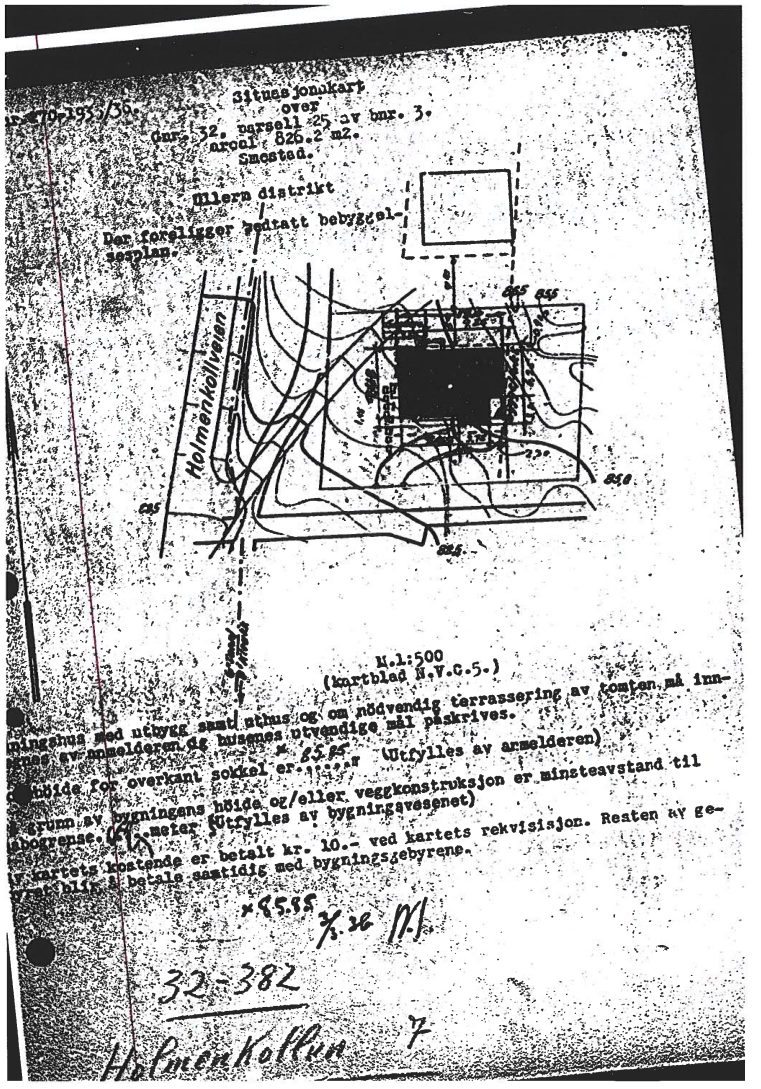
~~3: Seksjonseierne har inngått avtale om disponering av uteareal~~

Dato: 4. februar 1987
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Klara Holmboe Eriksen
Sted: Oslo

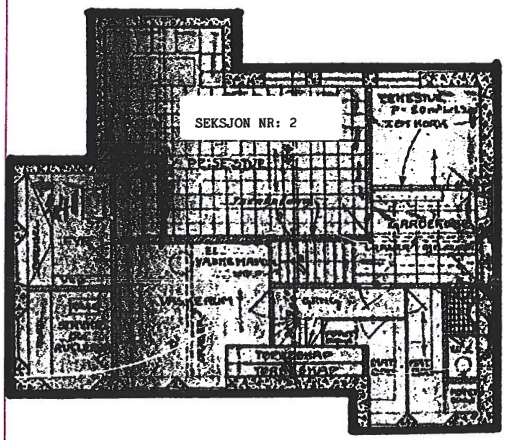
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Thorvald Prebensen	Parkvn. 43, 0258 Oslo 2	44 76 12

Ekt kopi attesteres Dag Lillethun
DAG LILLETHUN
Advokatfullmektig

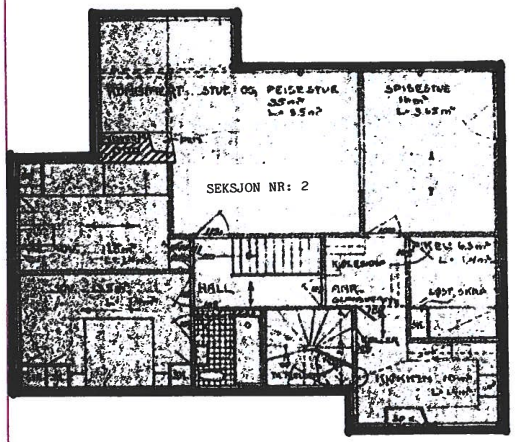


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14010/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:05

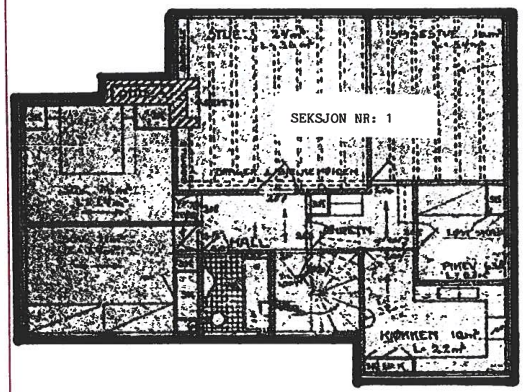


PLAN KJELLER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14010/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:05



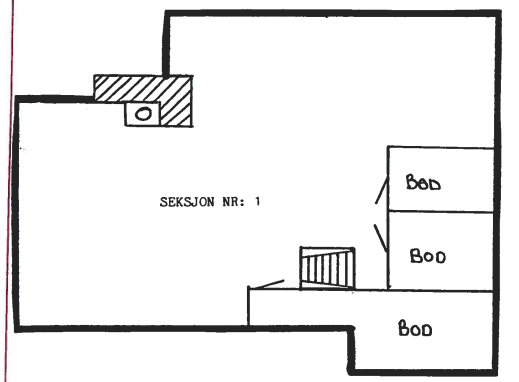
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14010/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14010/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:05



PLAN LOFT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14010/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:05

DAGBOKFØRT

03.MRS.87 014010

BYSKRIVEREN I OSLO

AVTALE

MELLOM

Halldis Olafsdottir
(innehaver av gnr. 32bnr. 382 seksjonsnr. 1 i Oslo kommune)

og

Øyvin Bjørn og Astrid Høgenhaug
(innehaver av gnr. 32 bnr. 382 seksjonsnr. 2 i Oslo kommune)

om eksklusiv bruk av tomtens fellesareal

1.
Punktet mellom seksjonsnr. 1 og seksjonsnr. 2´s eksklusive bruksareal begynner midt mellom portstolpene/innkjøring i sør og løper til hushjørnet i nordøst. Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til tomtens østre del og seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til tomtens vestre del. Seksjon 1´s bod krysser denne grensen, men kan stå der den står. Skulle boden senere bygges om skal den legges innenfor grenselinjen til seksjon 1
Grensepunktet i sør svarer til et punkt fra østre kjøreportsstolpe vestre side på tre meter mot vestre kjøreportsstolpe.
2.
Begge seksjoner har felles bruksrett og felles ansvar for port og hellelagt inngangsparti i vest og hellelagt gangparti på vestsiden av huset fram til midtpunkt mellom portstolpene i sør. Seksjon 2 har ansvar for areal mot husvegg fra og med inngangsparti i vest til hushjørnet i sør.
3.
Seksjon nr. 2 kan parkere bil foran etablert garasje og seksjon nr. 1 har biloppstillingsplass på sin vestre del. Begge parter plikter å opptre slik at de ved såvel adkomst som parkering ikke er til hinder for hverandre.
4.
Felles søppeldunker er plassert utenfor gjerdet mot sør. Begge seksjoner har ansvar for rydding og snømåking ved søppeldunkene.

Nærværende avtale kan tinglyses på begge seksjoner.

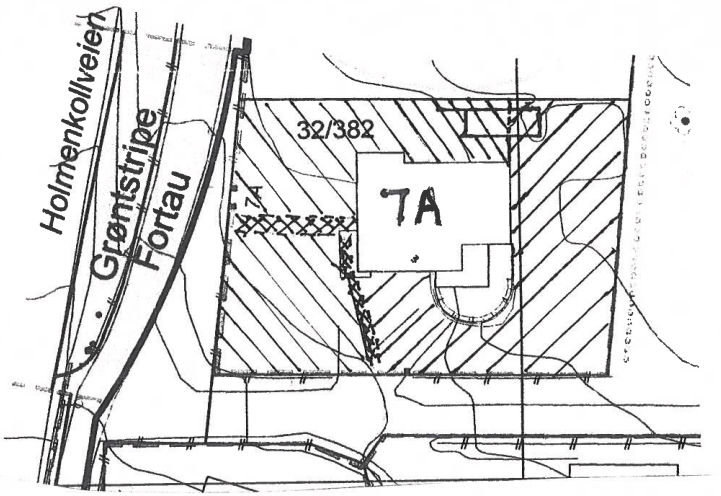
Oslo, den 30.04.24

Halldis Olafsdottir

Øyvin Bjørn/AstridHøgenhaug

Vedlegg: kart med bruksareal

Vedlegg til avtale om eksklusiv bruk av tomtens fellesareal for gnr. 32, bnr 382 i Oslo kommune.



= snr. 1

= snr. 2

= felles

Halldis Olafsdottir

Øyvin Bjørn/Astrid Høgenhaug

Vedtekter
for
Sameiet Holmenkollveien 7A gnr. 32, bnr. 382 OSLO 0376

I

Eiendommen i Holmenkollveien 7A er i h.h.t. oppdelingsbegjæring, dagbokført 3. mars 1987, delt i to seksjoner.

II

Til seksjon 01 hører hele leiligheten i 2. etasje og loftet samt innngang i nord med trappegang.
Til seksjon 02 hører leiligheten i 1. etasje hele kjelleren med kjellertrapp og garasje.
Eierbrøken er beregnet til 40% for seksjon 01 og 60% for seksjon 02.

III

Hver av eierne skal kunne pantsette eller selge sin del av eiendommen. Oppdeling av andel er ikke tillatt.

Salg, framleie, bytte eller bortlån til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje skal forelegges den annen sameier til godkjennelse. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn.

IV

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den leilighet og ytre rom som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, dører, vinduer, låser, elektriske anlegg med sikringsboks, vannkraner, servanter, klosetter samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Boligen og andre rom som er underlagt eksklusiv bruksrett skal behandles med tilbørlig aktsomhet. All skade som han/hun selv eller brukerne av boligen forårsaker og som forringer boligen, må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis utbedring eller erstatning ikke skjer innen rimelig frist er dette å anse som vesentlig mislighold, og den annen sameier kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

V

Sameierne steller/vedlikeholder hver sin del av tomten slik denne er oppdelt i avtale av 18. november 1998. Felles inngangsparti til tomten mot sør og vest vedlikeholdes i fellesskap. 1. etasje steller/vedlikeholder gangveien i vest til egen inngang.

Utgifter til vedlikehold av have bekostes av den enkelte sameier. Vedlikehold av gjerde og porter samt evt. annet felles vedlikehold av tomten fordeles med 50% på hver seksjon.

VI

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken. Utgifter ved bruk av oljefyr/varmtvann fordeles etter sameierbrøken. Om det skal benyttes olje eller elektrisitet bestemmes i fellesskap. Begge parter skal være enige ved innkjøp av olje. Beregning av strømforbruk beregnes ut fra forbruket på egen strømmåler og olje ut fra oljemåleren. Begge seksjoner har et ansvar for å påse at oljefyren fungerer.

I hver seksjon skal det gis pant uten opptrinnsrett for skyldig andel av fellesutgifter med kr 15.000,-. Pantet skal ha prioritet etter 90% av seksjones lånetakst til enhver tid.

Følgende forhold er av en slik art at prinsippet om utgiftsfordelingen etter sameiebrøken fravikes:

1. Utskifting av vinduer bekostes i sin helhet av seksjonseieren til den seksjonen der vinduet skiftes. Nye vinduer skal være av en slik utførelse at de passer til husets arkitekturt.

2. Ved enighet om isolering av etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje betales halvparten av hver seksjon.

3. Om man velger å avvikle oljefyren skal utgifter til demontering av oljefyren og overvannstank på loftet deles med en halvpart på hver seksjon. Demontering av radiatorer og rør til radiator dekkes av den enkelte seksjon.

4. Seksjon 2 har rett til oppbevaring (en bod) på loftet mot at seksjon 1 har rett til å plassere en vaskemaskin i husets kjeller, mot å betale dennes strømforbruk etter avtale. Denne avtalen kan gjensidig sies opp med tre måneders varsel.

5. Utbygging/påbygging av seksjon bekostes i sin helhet av vedkommende seksjonseier. Dersom utbygging av en seksjon øker seksjonens boareal skal sameiebrøken endres i samsvar med det nye arealforholdet mellom seksjonene.

VII

Ved vesentlig mislighold fra en sameiers side, både av økonomisk og ikke økonomisk art, og der det ikke er mulig å komme fram til enighet, skal avgjøres ved voldgift i h.h.t. tvistemålslovens paragraf 32.

VIII

Konstruksjonsmessige forandringer også i leilighetene må gjennomføres i henhold til gyldige bygningsforskrifter.

IX

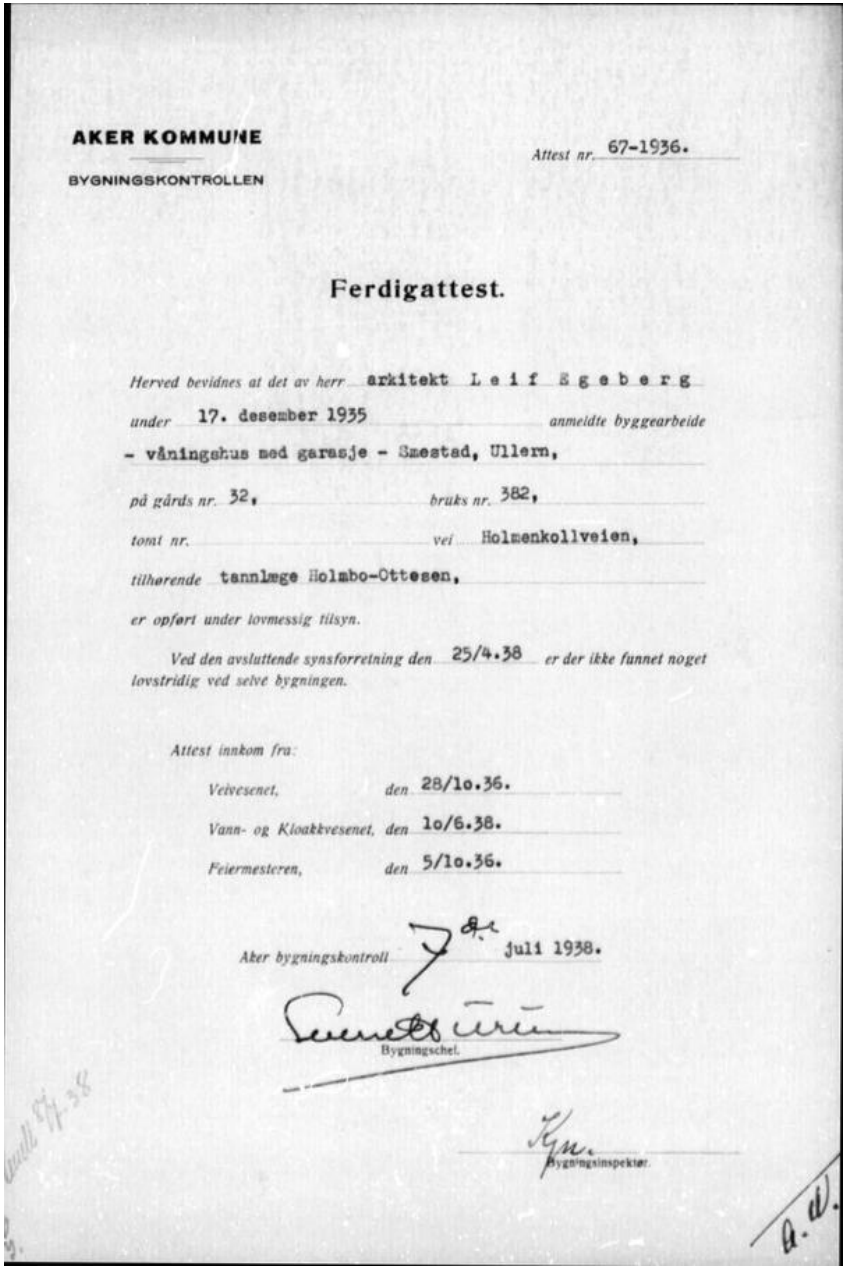
Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser. De to sameierne danner sameiets styre. Minst en gang hvert år skal det avholdes årsmøte i sameiet hvor bl.a. regnskap for sameiet skal behandles.

Dersom årsmøte ikke skulle fram til enighet om saker av betydning, skal disse saker avgjøres ved voldgift i h.h.t. tvistemålslovens paragraf 32.

Oslo, den 18. november 1998

Jannicke Heyerdahl-Larsen

Gerd Holmboe-Ottesen



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 67-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt L e i f E g e b e r g

under 17. desember 1935 *anmeldte byggearbeide*

– våningshus med garasje – Smestad, Ullern,

på gårds nr. 32, *bruks nr.* 382,

tomt nr. *vei* Holmenkollveien,

tilhørende tannlege Holmbo-Ottesen,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 25/4.38 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 28/10.36.

Vann- og Kloakkvesenet, den 10/6.38.

Feiermesteren, den 5/10.36.

Aker bygningskontroll 7 de juli 1938.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Tilbygg for vindfang.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Holmenkollveien 7.	gnr. 32, bnr.382	62/1059

Byggherre	Ansvarshavende
Tannlege O. Holmboe Ottesen Holmenkollveien 7 Smestad.	Ingeniør Dons Harald Løvenskioldsvei 33 R 8 a.

HB/NU.
Dato
7. januar 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
H. Braathen

10000 3.61 R.A.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRE FIRE AS
Prestegårdsveien 80
1814 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.06.2025
	201709408 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 7A	Eiendom:	32/382/0/0
Tiltakshaver:	ØYVIN BJØRN	Søker:	FIRE FIRE AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Holmenkollveien 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, mottatt 27.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709408			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot vest 2	E-4	14.06.2017	1/8
Fasade mot sør 2	E-2	14.06.2017	1/9

Klagefristen er tre uker

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

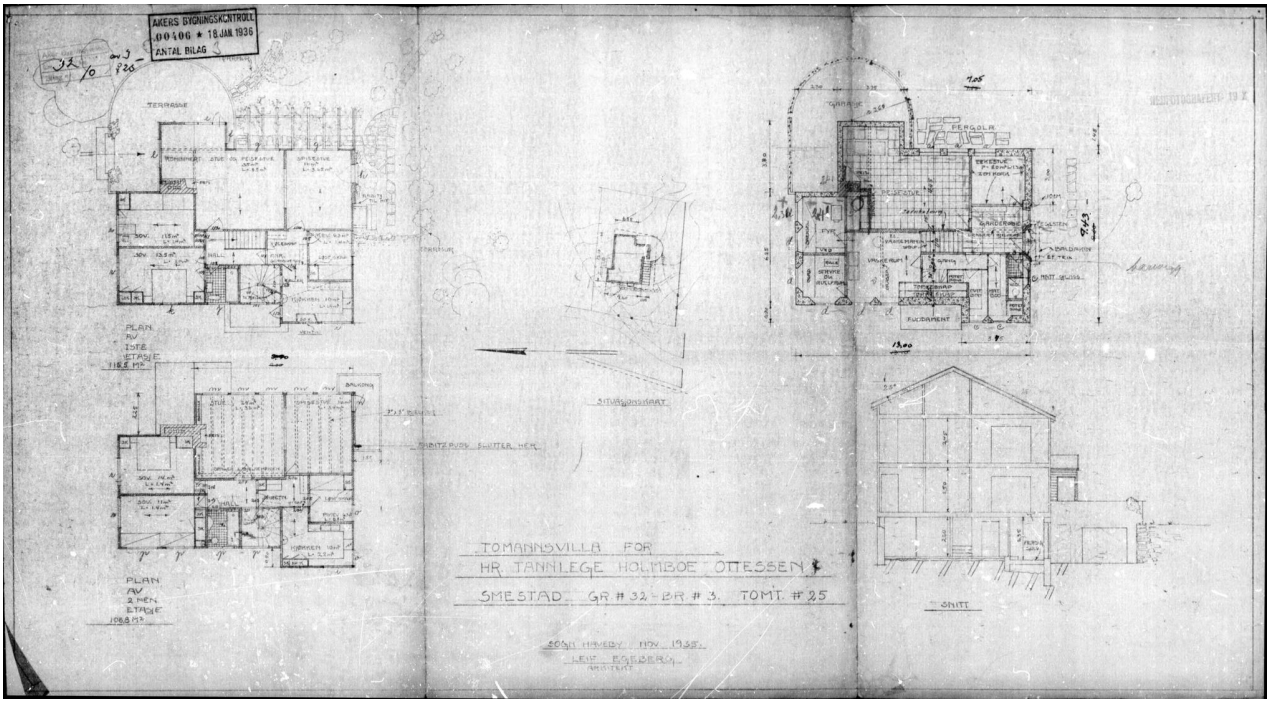
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

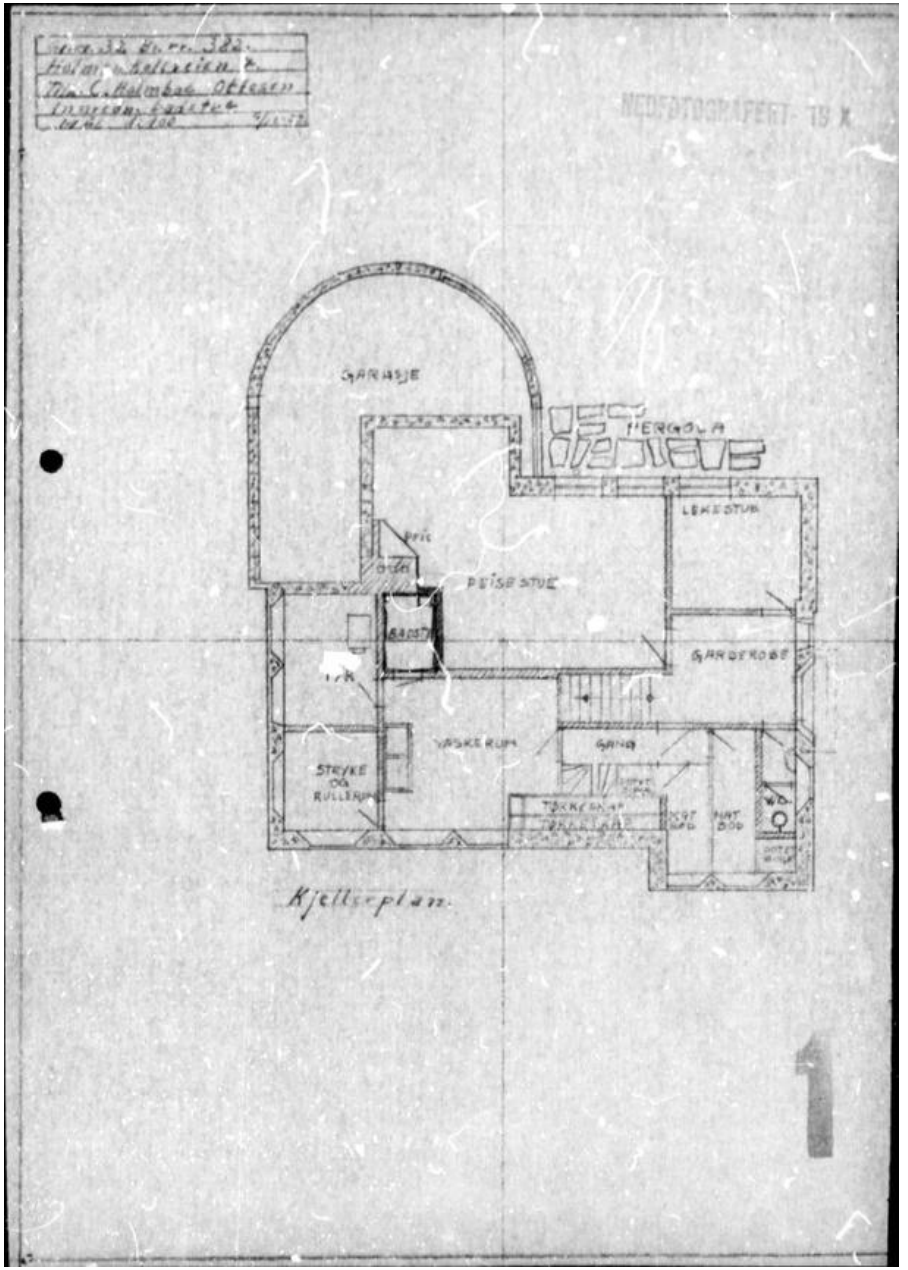
Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ØYVIN BJØRN, HOLMENKOLLVEIEN 7 A, 0376 OSLO


AKERS BYGNINGSKONTROLL
00106 ★ 18 JAN 1936
ANTAL BILAG
TERRASSE
PLAN AV 1STE ETASJE
118.5 M²
PLAN AV 2 DEN ETASJE
108.8 M²
PERGOLA
FUNDAMENT
SNITT
TOMANNSVILLA FOR
HR. TANNLEGE HOLMBOE OTTESSEN
SMESTAD. GR # 32 - BR # 3. TOMT. # 25
SOGN HAVERY MAY 1938.
LEIF EGEBERG
ARKITEKT


GARASJE
PERGOLA
LEKESTUE
PEISESTUE
GARDEROBE
VASKE RUM
GANG
STRYKE OG RULLERUM
Kjellerplan.
1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOLMENKOLLVEIEN 7A

Dato: 11.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514012
8585876

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 382

Vi viser til bestilling av 20250611 for HOLMENKOLLVEIEN 7A.

GNR. 32 BNR. 382

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1935.

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

826 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

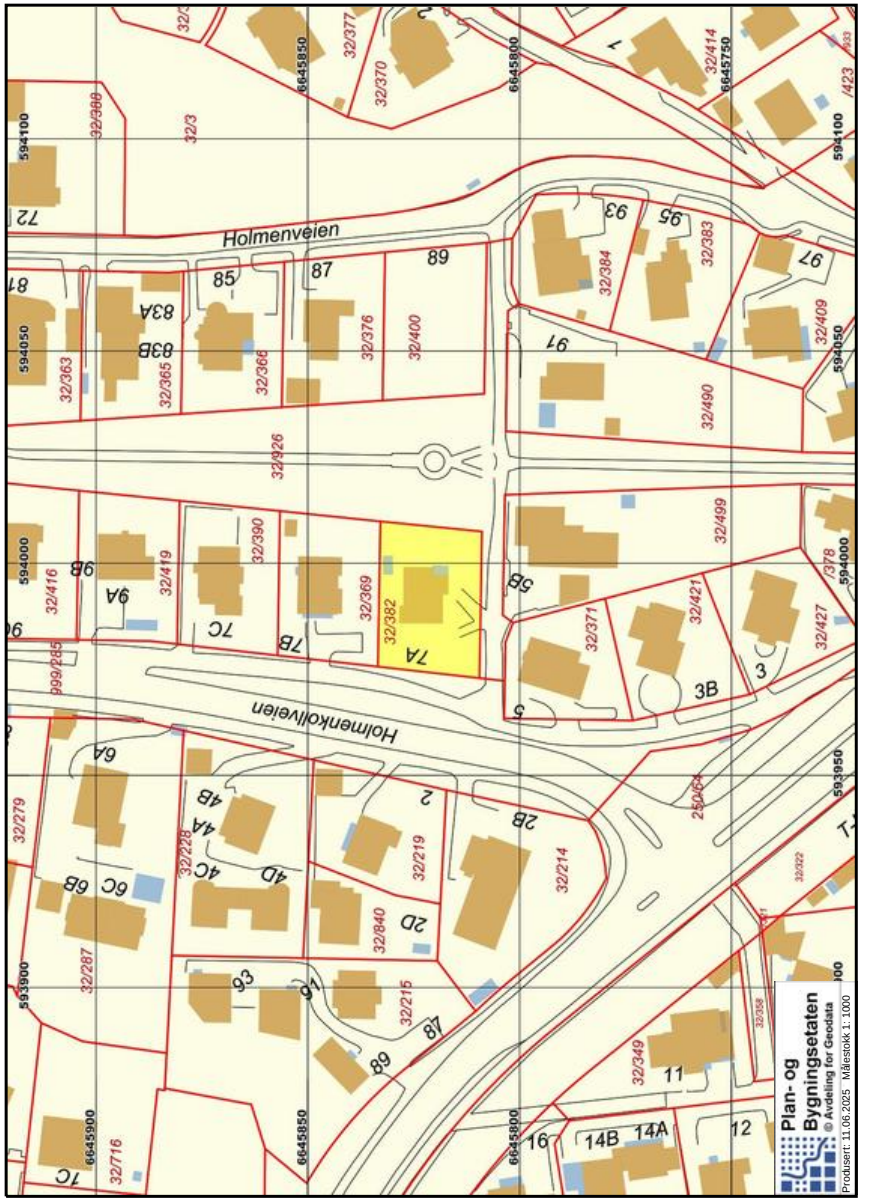
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo 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-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareale ne skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

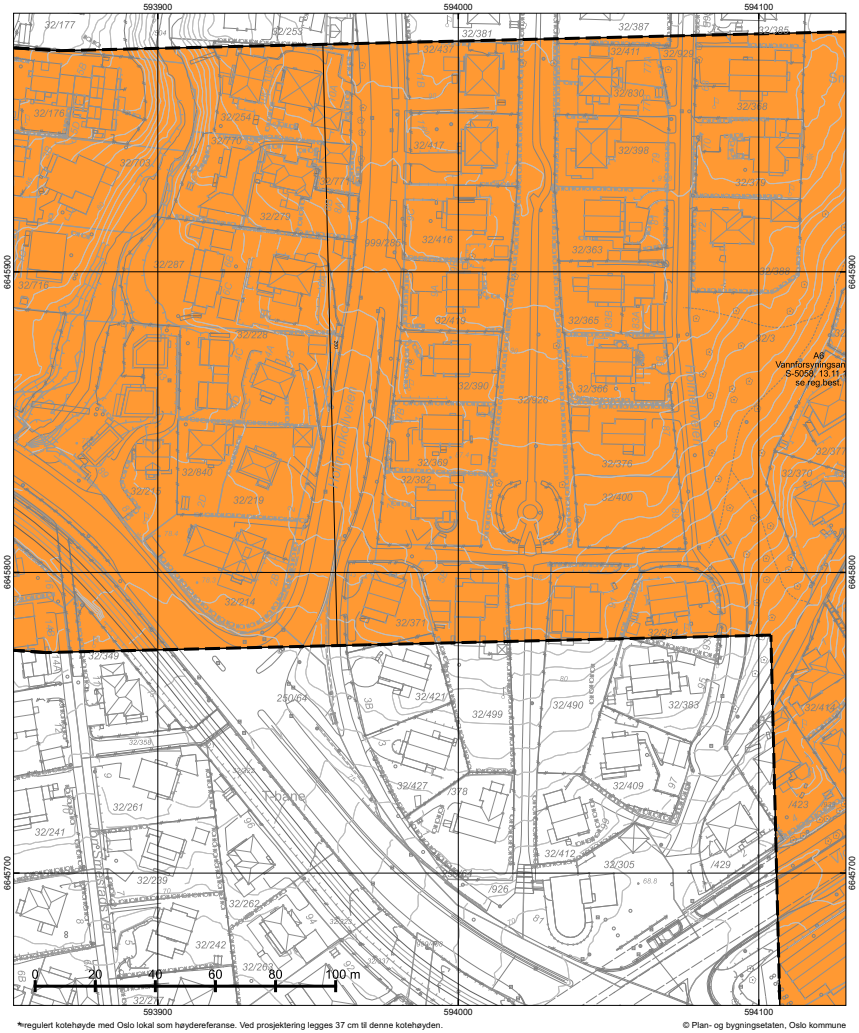
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

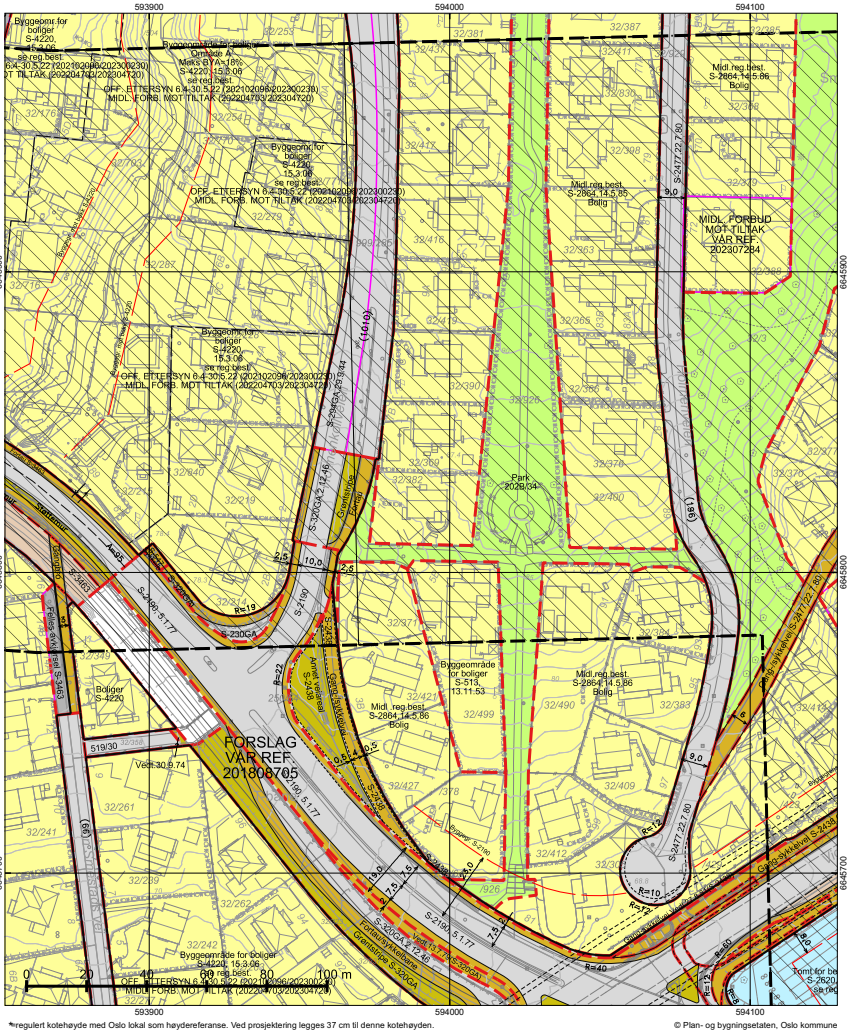
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144469/ 86514012
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/382

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144469/ 86514012
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/382

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

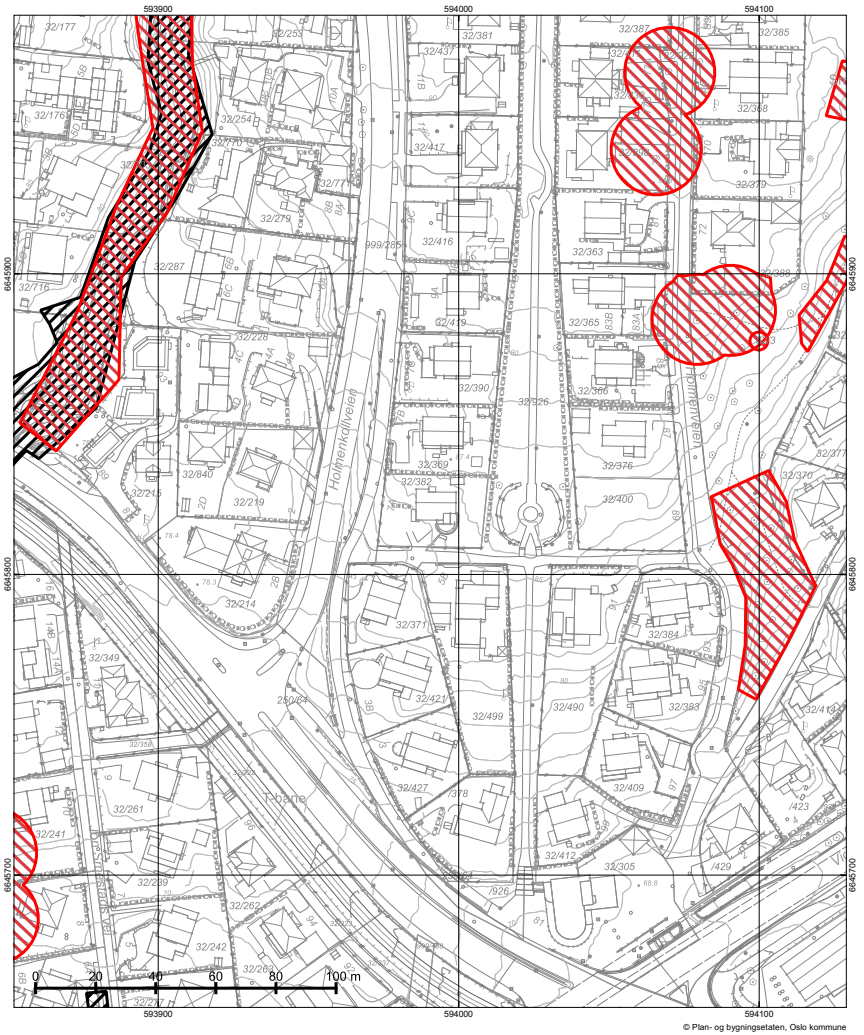
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

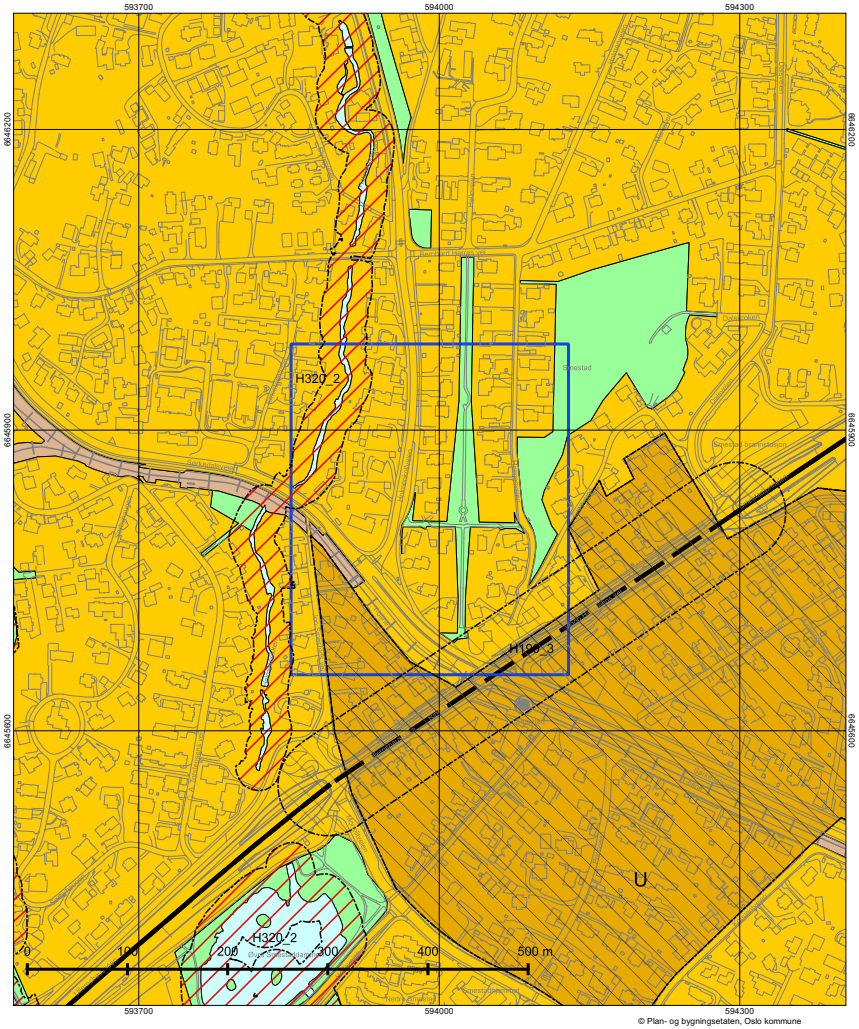
Originalformat: A3

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: 144469/ 86514012
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/382

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



Oslo

Dato: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144469/86514012
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0130/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 7A 0376 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 382, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no