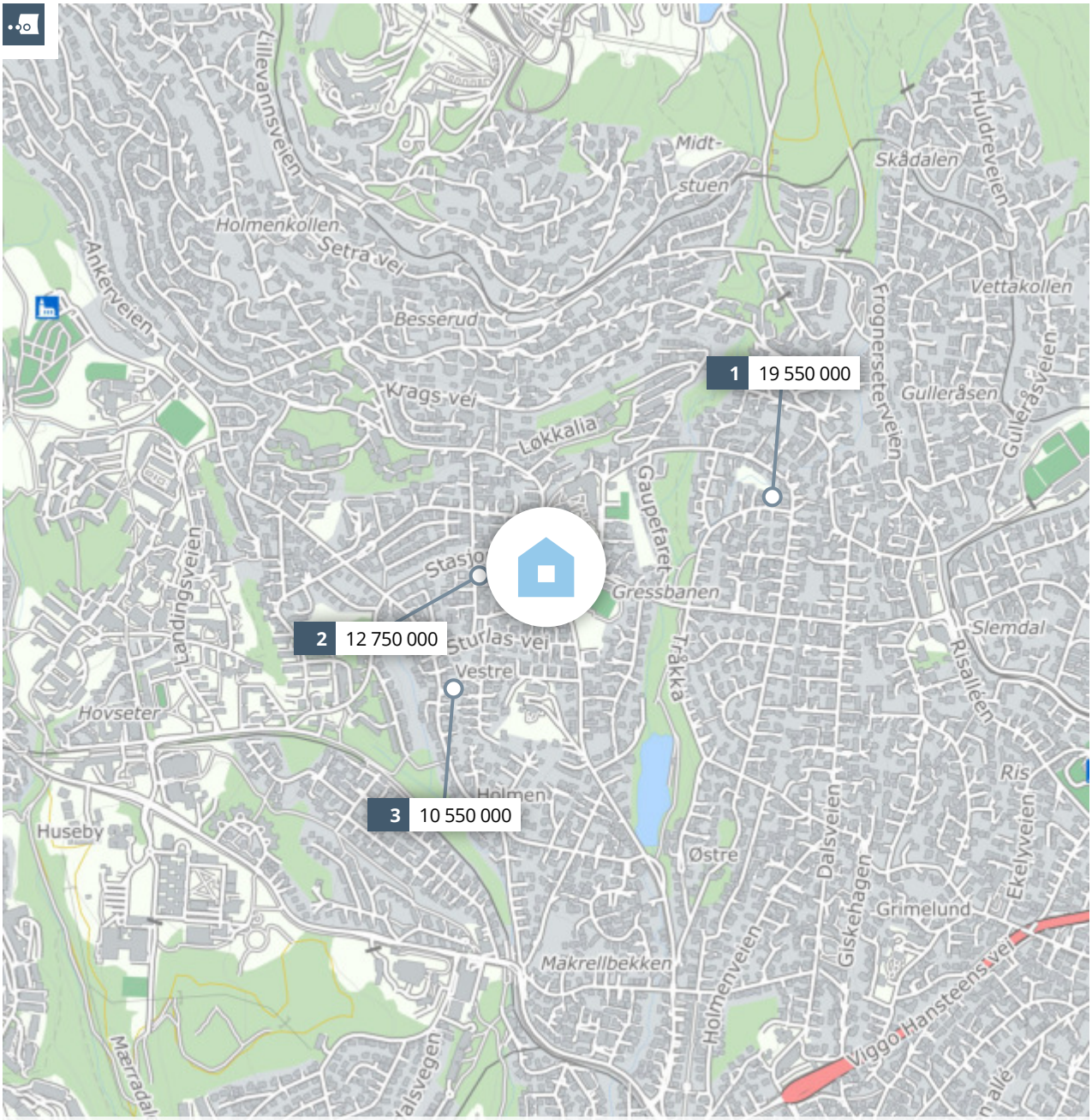
STASJONSVEIEN 26B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Dokumentsamling fra selger
Ferdigattest
Tinglyste servitutter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STASJONSVEIEN 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Sandaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stasjonsveien 26 B, 0772 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 27 BNR 496 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE HOLMEN

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	66 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	159 m²
BRA	168 m²
Tomt	1 053 m²
Byggeår	2015

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tråkka 59 221 m² 2020 381 m² 4 sov	21.05.2024	18 800 000	**19 550 000**	0	19 550 000	**88 462**
2 Hemingveien 3 E 144 m² 1986 174 m² 3 sov	29.05.2024	12 900 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**88 542**
3 Arnebråtveien 39 A 80 m² 1989 867 m² 2 sov	02.09.2024	10 950 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**131 875**

Arkitekttegnet enebolig (Haugen/Zohar Arkitekter), nominert til Oslo bys arkitekturpris 2017. Boligen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selgers forsikringsselskap. Hovedsakelig dreier problemstillingen seg om tilbakeslag av spill-/overvann i kjeller etasje ved mye nedbør. Videre er det avdekket ufagmessigheter ved gjennomføringer i fukt-/radonsperre mot grunnen. Det foreligger flere rapporter med anbefalinger om utbedring for å få bukt med problemet, se vedlegg i salgsoppgave for innsyn i disse rapportene.

Boligen har et moderne preg, med en innholdsrik og funksjonell planløsning. Solrik og hyggelig tomt med opparbeidet hage og diverse beplantning. To store markterrasser og stor takterrasse.

Umiddelbar nærhet til Holmen Skole og idrettsanlegget på Gressbanen.

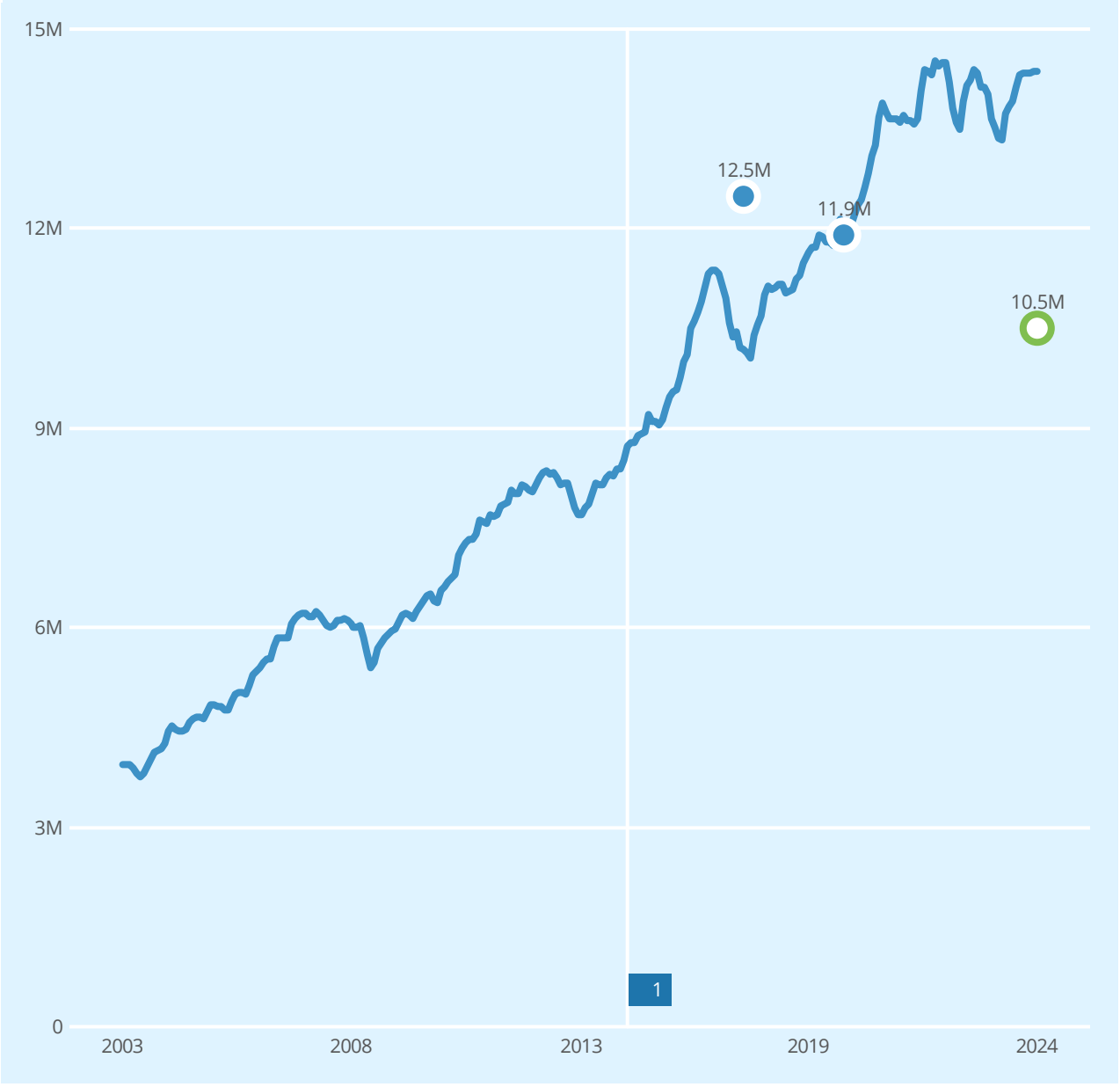
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.2019	09.03.2020	08.06.2020	11 990 000	11 900 000	0	11 900 000	2
04.02.2017	13.10.2017		12 500 000	12 500 000	0	12 500 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selgers forsikringsselskap. Meglers verdivurdering har hensyntatt utbedrings behovet på eiendommen.

Eneboliger til salgs i VESTRE HOLMEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

25.0M
24.4M
23.8M
23 200 000 Prisantydning i snitt
22.6M
22.0M
21.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Eneboliger solgt i VESTRE HOLMEN grunnkrets siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

16.4M
16.1M
15.8M
15 545 000 Prisantydning i snitt
15 254 000 Salgspris i snitt
14.9M
14.6M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 297 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

79 377 VESTRE HOLMEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

66 038 Stasjonsveien 26 B
Totalpris 10 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Stasjonsveien 26 B, 0772 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 496, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 **Rapportdato:** 29.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18745-2348 **Referansenummer:** SM1849

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger flere reklamasjons rapporter på flere forhold tilknyttet boligen, disse er ikke eksplisitt kommentert, det anbefales at man setter seg inn i alle forhold knyttet til utførte rapporter. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Enebolig - Byggeår: 2016

Gå til side

UTVENDIG

Arkitekt tegnet enebolig over 4 plan samt takterrasse oppført i 2016. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: parkett, fliser, støpt dekke, antatt linolium fliser/belegg.
Vegger: massiv tre konstruksjon, betong veggermalte flater, fliser.
Himling: massiv tre konstruksjon, betong dekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe og peisovn.
Gulvet er av betong. Veggene har plater.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser, malte flater og massiv tre på vegger, avtrekk, speil, lampett, servant med heltre innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.

Bad/wc
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, massiv tre, malte flater, glass og fliser på vegger, avtrekk, speil, belysning over speil, spotter, opplegg for vaskemaskin, servant med heltre innredning, dusj hjørne, vegghengt toalett, innmurt badekar.

Bad/wc
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil, armatur, spott, servant med heltre innredning, dusj hjørne med innfellbare glass foldedører, vegghengt toalett.

Gå til side

KJØKKEN

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppforing, antatt kompakt laminat benkeplate med underlimt stålkum og nedfelty kombi avtrekksvifte/induksjonstopp, integrert komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har antatt mekanisk ventilasjon, ventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2016.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tildels flatt eiendom.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

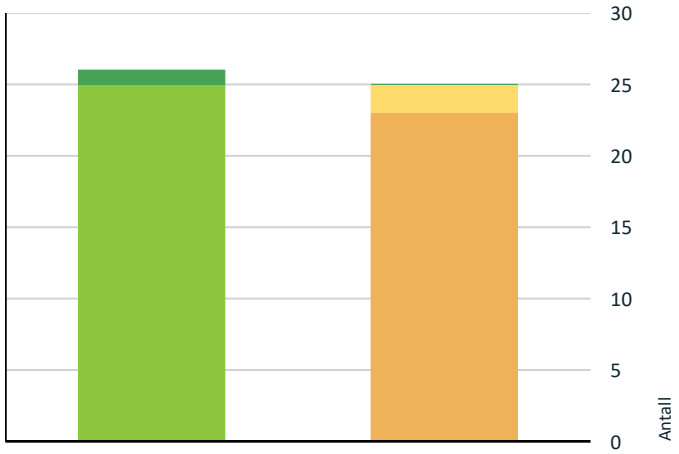
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

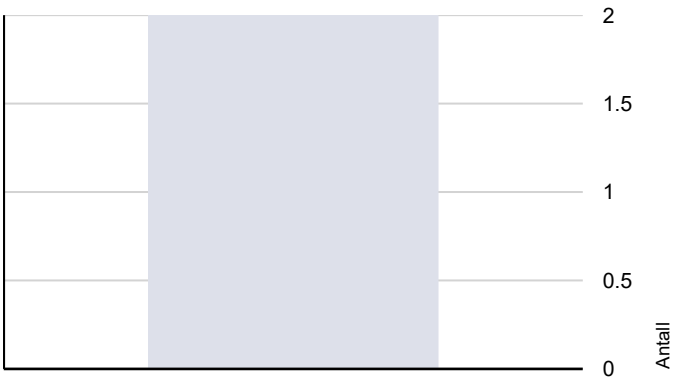
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken m/peisovn og utg terrasser > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: trapperom,
2. etasje: trapperom med kontorplass, bad/wc, 2 stk. soverom.
Hovedetasje: entré, trapperom, stue/kjøkken med peisovn og utgang til terrasser/hage.
Underetasje: trapperom, kjellerstue, bad/wc, teknisk rom

Vedlikehold
Normalt vedlikehold og noe renovering må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.





TG 1 Nedløp og beslag

Kun synlig overløp fra tak



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord mangler lufting mot kledning

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør være luftespalte mot kledning



Mangler luftespalte

Tilstandsrapport



Værslitt kledning flere steder

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent lufte løsning til tak, antatt kompakt tak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og innhenting av dokumentasjon anbefales.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen riss i mur, manglende adkomst fra lysgrav

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget uteplass med skifer og plassbygget benk med skifer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnheter i skifer, noe bom/hullyd i skifer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ca. 5 kvm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasser og takterrasse i treverk belagt med terrassebord

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ca. 12 kvm.



Ca. 23 kvm.



Ca. 9 kvm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Støpt inngangsparti belagt med skifer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom/hullyd under skifer, løs fug, løs skifer mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.



TG 2 Utvendige trapper

Støpte trapper og repos

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

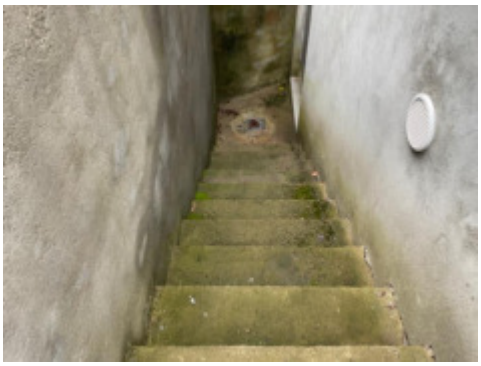
Noe løs puss mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport







Deler av støttemur burde sikres iht dagens forskrift

TG 2 Andre utvendige forhold

Uteplass og gangsti belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

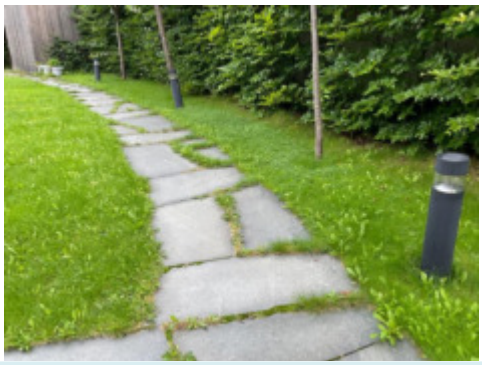
Noe ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser, støpt dekke, antatt linolium fliser/belegg.
Vegger: massiv tre konstruksjon, betong veggermalte flater, fliser.
Himling: massiv tre konstruksjon, betong dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Der er foretatt inngrep noen steder på vegger mm., noen riss i overgang betong/vegg, noe slitasje mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilbakestilling og oppussing må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport



Nivellering stue/kjøkken, ingen avvik registrert



Nivellering trapperom/soverom, ingen registrerte avvik



Nivellering soverom loftsetasje, avvik ca. 15-30 mm.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iht skaderapport er det utett i noen gjennomføringer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales, gjennomføringer må tettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater.

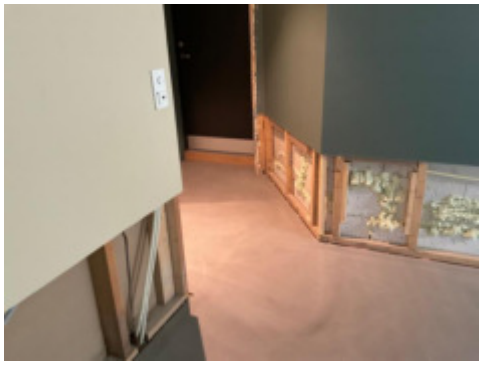
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har utfordringer med overvann

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og gjennomgang av dokumentasjon må utføres.





Tilstandsrapport

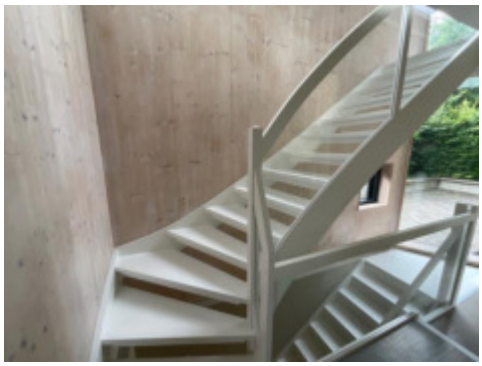


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser, malte flater og massiv tre på vegger, avtrekk, speil, lampett, servant med heltre innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.



LOFT > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, massiv tre og malte plater. Massiv tre himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usikker membran løsning på massiv tre og plater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og dokumentasjon anbefales.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

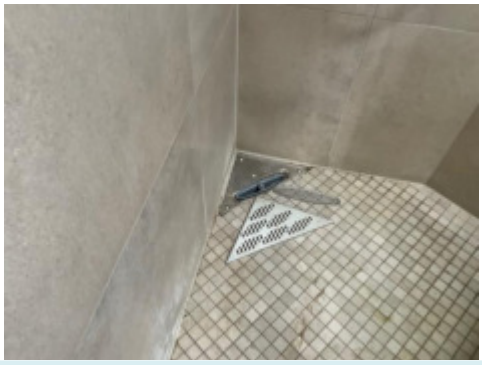


LOFT > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heltre innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

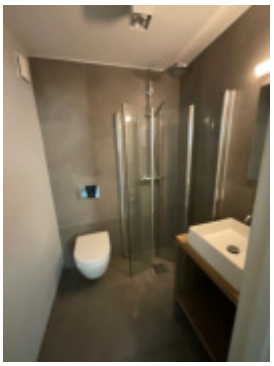
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil, armatur, spott, servant med heltre innredning, dusj hjørne med innfellbare glass foldedører, vegghengt toalett.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usikker membran løsning bak plater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og dokumentasjon må fremskaffes/utføres.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heltre innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er åpnet opp flere steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

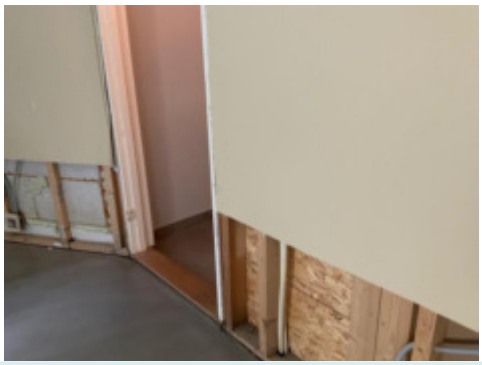
Det er et problem med overvann

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se dokumentasjon og skaderapport.







2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, massiv tre, malte flater, glass og fliser på vegger, avtrekk, speil, belysning over speil, spotter, opplegg for vaskemaskin, servant med heltre innredning, dusj hjørne, vegghengt toalett, innmurt badekar.



Vindu i våtsonen, bør fukt sikres

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, glass, massiv tre og malte plater, massiv tre himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent membran løsning ved massiv tre og rundt vask

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:



Ca. 10 mm



Ca. 15 mm i våtsonen

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

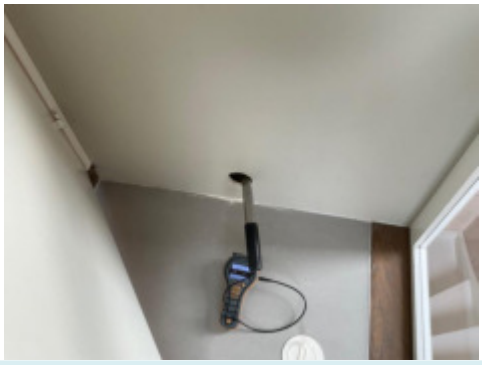
Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/PEISOVN OG UTG

TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppforing, antatt kompakt laminat benkeplate med underlimt stålkum og nedfelty kombi avtrekksvifte/induksjonstopp, integrert komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på innredning, komfyrvakt var ikke montert på befaring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/PEISOVN OG UTG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har antatt mekanisk ventilasjon, ventiler i yttervegg.



Type LUNOS med konstant avtrekk

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Når boligen var ny.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Generell kommentar

Løse stikk mm.







Kontrollutvalet pumpekum

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangler rundt overvann

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tildels flatt eiendom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger lavt, det er pumpekum og utfordringer med overvann

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Tiltak må iverksettes, ytterligere undersøkelser samt gjennomgang av dokumenter på overvann må gjøres.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

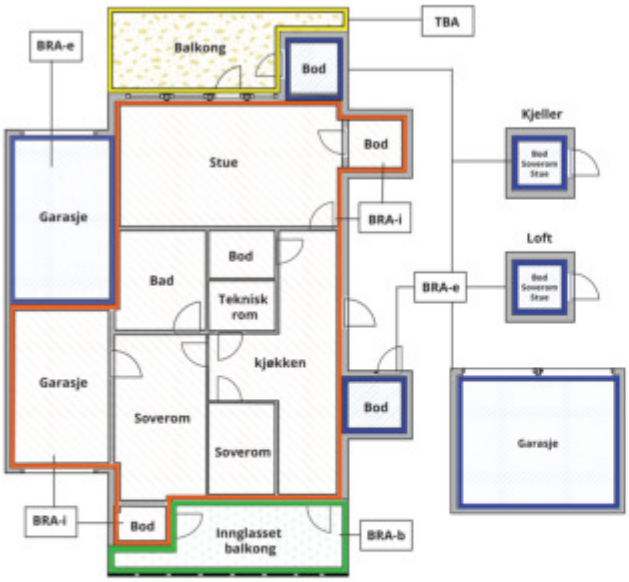
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	34			34	9
2 etasje	45			45	
Hovedetasje	45			45	39
Underetasje	44			44	
SUM	**168**				**48**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom m/utg takterrasse , Bad/wc , Soverom		
2 etasje	Trapperom m/kontorplass, 2 stk. soverom , Bad/wc		
Hovedetasje	Entré , Trapperom , Stue/kjøkken m/peisovn og utg terrasser		
Underetasje	Trapperom , Bad/wc, Kjellerstue , Teknisk rom		

Kommentar

Loft:
Trapperom, 2,2 x 2,2
Soverom/bad, 5,3 x 5
2. etasje:
Trapperom m/kontorplass/bad, 4 x 5
2 stk. soverom/trapperom, 4,1 x 5
Hovedetasje:
Stue, 4 x 5
Kjøkken/entré/trapperom, 4,2 x 5,0
Underetasje:
Trapperom/bad/teknsik rom/bod, 4,1 x 4,8
Kjellerstue, 4,6 x 4,8

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger, skråtak, sjakter mm. Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak, takvinduer, skrå vegger og sprang medfører at en en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. En eksakt oppmåling med målenøyaktighet innenfor 2 % er ikke utført. For eksakt mål oppfordres til å bestille en kontrollmåling av arealet av Romly AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	496		2	432.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stasjonsveien 26 B

Hjemmelshaver
Leirfall Alexander, Alkury Dalia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde på Gressbanen/Vestre Holmen. Det er flere barnehager i området, boligen sogner til Huseby barneskole, i tillegg er det også meget kort vei til gode skole alternativer som Voksen skole og Smestad skole med flere. I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Røa Bad Elixia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med bruksplen og beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Det er iht rekvirent og innhentet rapporter feil på overvannshåndtering. Det er i tillegg innhentet flere rapporter kuttet til overvannshåndtering samt andre feil. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reklamasjonsrapporter			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SM1849

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Andre bilder



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240599

Adresse	Stasjonsveien 26B		
Postnummer	0772	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	XXX		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	HDI, SCOR og NEWLINE	**Selger1etternavn**	v/Advokat Camilla Weierud-Wilsgård

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Verified by SIGNICAT 26.08.2024

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er eiet av tre forsikringsselskaper. De har overtatt eiendommen på heving i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Det er laget et skadehefte med alle sakens tekniske dokumenter, alle interessenter må settes seg grundig inn i dette. Det anbefales også gjennomgang av eiendommen i sin helhet, gjerne sammen med fagkyndig. Selger har ingen kjennskap til eiendommen ut over vedlagt skadehefte. Eiendommen overleveres uten ytterligere rengjøring/rydding.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Verified by
SIGNICAT
26.08.2024

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Weierud-Wilsgård, Camilla

Signert av

bankID

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

Verified by
SIGNICAT
26.08.2024

DOKUMENTSAMLING FRA SELGER

Dokumentsamling til salgsoppgave

Stasjonsveien 26B, 0772 Oslo

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det anbefales gjennomgang av eiendommens byggesak.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport og egenerklæring – fra tidligere salg 2020
2. Befaringsrapport, takstmann Thomas B. Vogt, 11.05.2023
3. E-post pumpe-service, 19.12.2022
4. Dokumenter fra byggesak
5. Skadesaksdokumenter IF
6. Pumpeservice, 31.01.2021
7. Pumpeservice, 05.02.2021
8. Førstehjelpsrapport, Frøiland Bygg, 05.07.2022
9. E-post pumpe-service, 01.09.2022
10. E-post tidligere eier, 04.09.2022
11. Norva Rapport, 27.02.2023
12. Norva Rapport rist nærmes dør, 27.02.2023
13. Norva Rapport sluk ved trapp 27.02.2023
14. Pumpeservice, 03.03.2022
15. Skaderapport, Kaph Entreprenør, 09.08.2023
16. Situasjonsplan dagens situasjon
17. Situasjonsplan forslag
18. Befaringsrapport, takstmann Thomas B. Vogt, 13.11.2023
19. VVS og Energi Consult AS, 09.11.2023
20. Befaringsrapport, takstmann Magne Espegard, 05.12.2023
21. Hako Elektro
22. E-post Rørentreprenøren AS, 19.02.2024
23. Viken og Oslo Anlegg AS, 16.02.2024

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Diverse

Eierseksjonssameiet består kun av to enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet ihht. eierseksjonsloven. Eiendomsmegler kan derfor ikke fremlegge dette.

GSM varsling til drenspumpekum.

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det er lagt vann og el i nordveggen i underetasjen klart for etablering av kjøkken dersom man ønsker å leie ut.

Vedlegg

Stasjonsveien 26B

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Stasjonsveien 26 B, 0772 OSLO

Gnr 27, Bnr 466 (anr 3)
0301 OSLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Rune Rønneliker
Telefon: 922 20 161
Epost: rune@rønnerver.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Rune Rønneliker AS
Hoffsveien 14, 0275 OSLO
Telefon: 922 20 161
Organisasjonsnr: 986 488 956

Dato befaring: 26.11.2019
Dato Rapport: 28.11.2019
Oppdragsnr: 20194953

Norsk takst

Personvern

Rune Rønneliker AS behandler enkelte personopplysninger om kunder som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om hvilke personopplysninger gir vi videre henvises til https://www.norsktakst.no/kontakt/vi-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst anvender med Vanlig AS som skaffer tjenester som bistår til en trygg bolighandel og et bærekraftig boliglivet. For å kunne gjøre dette benytter den tilknyttede – og anonymiserte informasjon fra rapporten (se mer om hvordan og få tilgang til å avslå fra bruk av disse data ved å gå til: www.vanlabben.https://barnebo.eendu.no/f0044fc1-e204-422b-8fd0-f283cd0804f

Forutsetninger

[redacted]

Egne forutsetninger

Takstingeniøren har forutsatt at ikke bygningsdel, og det er ikke gjort undersøkelser i konstruksjons-/bygningsdeler. Rapporten forholder seg kun til de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke foretatt noen undersøkelse av grunnforhold, radon, fuktmåling av betong, eller andre undersøkelser som krever spesialkompetanse. Det er heller ikke foretatt undersøkelser av om det er asbest i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen.

Takstingeniøren har ikke undersøkt om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen.

Takstingeniøren har ikke undersøkt om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen.

Takstingeniøren har ikke undersøkt om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen.

Takstingeniøren har ikke undersøkt om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen.

Takstingeniøren har ikke undersøkt om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen. Det er ikke foretatt undersøkelser av om det er skadedyr, mugg- eller råtesopp i bygningsmassen.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten tilknytning til andre aktører i eiendomsmeglingen. Takstmannen kan avhjelpe eventuelle feil/mangler som måtte fremkomme ved befaringen. For mer informasjon om takstmannens rolle, se takstmannens rolle på www.norsktakst.no

Konklusjon tilstand

Huset er bygget etter TEK 10, og oppfyller med nasjonale krav og andre krav innen. Offisjonsbefaring. Huset fremstår som et godt vedlikeholdt hus med god standard. Det er ikke påvist store skader eller mangler ved huset. Det er ikke påvist store skader eller mangler ved huset. Det er ikke påvist store skader eller mangler ved huset.

OSLO 15.12.2019

Rune Mannsåker
Telefon: 922 28 181

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	[redacted]
Takstmann:	
Befaringsdato:	

Eiendomsopplysninger	
Byggeår/hvt:	Hoved bygningsmasse ervektig fullført/ferdig ved Grunnboken. Huset er over tre etasjer samt kjelleretasje. Eiendommen består i hovedsak av 1 bolig. Det er 2 boliger, servicetilbud og off. signalsystem. Fellesarealene og fellesdelene på tomta eksisterer av fellesområdene. Ingen har fastlås av ett bolig.
Bebyggelsen:	Hovedet består av åtte enkelte Stasjonsveien 26 B, oppført i 1918, og moderne enkelte, Stasjonsveien 26 B, oppført i 2015, tilgjengelige fra Jernbanetorget. Fellesarealene og fellesdelene, Grunnboken, Stasjonsveien 26 B, Jernbanetorget, Oslo.
Om tomten:	Tilhørende tomt, oppparkeringsplasser, hekker, stenstjern, inngjerdinger, garasjer med adkomst, mur, Parkering i carport på egen grunn.
Adkomstvei:	Eiendommen ligger direkte ut.
Tilknytning vann:	Privat vannforsyning til enkelt bolig.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med egen septiktank.
Andre forhold:	Opplysninger angående enkelte målinnen gjennomsnitt, Husnivåer andre målenivå og tilsvarende andre målinnsyn, Hyttefelt Vestre Aker.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr. 27 Bnr. 496 Seksjon: 2
Eiertype:	Eier
Areal:	402,0 m² Andelsnr. Norges Eiendommer - Innland
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Sameiets navn:	[redacted]
Hjemmelshaver:	
Adresse:	
Kommentar:	Eiendommen består av 1 bolig. Det er 2 boliger, servicetilbud og off. signalsystem. Fellesarealene og fellesdelene på tomta eksisterer av fellesområdene. Ingen har fastlås av ett bolig. Stasjonsveien 26 B.

Kildehenvisning					
Dokumentnavn:	Dato:	Kommentar	Status	Gnr:	Vedlegg:
Eiendomsmegling	26.11.2019		Fremvist		
Diverse	26.11.2019	Andre eiendommer og av opplysninger.			
Andelen Norges Eiendommer	26.11.2019	Gnr. Bnr. Hjemmelshaver, Innland, Hyttefelt, grunneiendom, Hytte.			
Andelen Norges Eiendommer	01.04.2019	Festegrunnen			

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikring: Ikke tilgjengelig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggår:	2015. Gnr. Andels - Norges Eiendommer.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal (BRA) iht. NS3940			
Etasje:	BRA iht. NS3940	Totalt:	Primær (BRA iht. NS3940):	Sekundær (BRA iht. NS3940):	Kun kjeller:
Kjeller:	52	44	35	9	
1. etasje:	55	45	45		
2. etasje:	55	45	45		
3. etasje:	40	34	34		
Sum bygning:	196	170	161	9	

Areal for vurdering, iht. NS3940 (Kjeller/loft: Bruttoareal).

Romfordeling		
Etasje:	Primærareal (BRA iht. NS3940):	Sekundærareal (BRA iht. NS3940):
Kjeller:	Gang, trapp, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/Wc, Vaskerom/Fellesrom, Vaskerom.	Bod, Vaskerom/Fellesrom, Vaskerom.
1. etasje:	Entré, stue/kjøkken i kombinasjon,	
2. etasje:	Arbeidsområde, Kjøkken, Soverom,	
3. etasje:	Hovedsoverom, Kjøkken,	

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av bygningsmessig fundamentering, Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Ingen bæreproblem. Grunnmur av betong i støpeasseter av Påfyllmasser og Utvendig pusset. Det er ikke registrert i grunnen (mill. kom i TEK 10).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tilstandsavvik registrert/kommentert. 1

Yttervegg/konstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder synlige og selvlige, Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasade, med tilhørige valgte tilstandsgrader iht NS or Norsk. Det gjøres oppmerksom på at konklusjon av fasadene er forsøkt på nærmeste.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Hulrom-elementvegger, utvendig utkledd og isolert med panel/lim. Offisjonsbefaring. Utvendig kledning av ettertrolle fuktskjerd/fuktskjerd med utvendig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelet er tørt med bak terrassedører. Dette er også/delig med betre på Tilt og maskinvarebig. Inspeksjon og vedlikeholdet kan tilligg utføres med å demontere terrassedørene maskinell utgjørs. 2

Befaringsdato: 26.11.2019 Side: 7 av 12

Befaringsdato: 26.11.2019 Side: 8 av 12

Befaringsdato: 26.11.2019 Side: 9 av 12

Befaringsdato: 26.11.2019 Side: 10 av 12

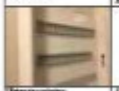
OSO

Møtested: Gml 27. Etr 496 (arr 2) — Rune Mannsåker AS
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE — Hoffsveien 14, 0275 OSLO
Adresse: Disjonveien 26 B, 0772 OSLO — Telefon: 922 26 454

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Hulldrenerlinger i 1. 2. og 3. etasje. Drivlinerlinger i 3. etasje. Gentest og malt plateinnfeling med overflate i Gallerirom.
Tilstandsvurdering/ tiltaksbehov:	Hele og pene flate.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)–Enkeltelig
Her nyttiske varmer, radiatorer, varmtvannsberedere, pumpeanlegg og brannsikring, nummerpunkt gjeldig mot skiller og materialer og for eksempel observasjoner eller opplysninger som mangler av forskjelige lagringer, byggeskadeforhold eller annet godkjente dokumenter.
VVS-anlegg generelt:
Beskrivelse:	Oppfyllig for radiatorsystem. 3000 kJ/r. tersolar, fordelerskap for varm i var og dårlig i gulv i samtlige rom. Pumper for skiller opp til Bestemmelser. Opplil pumpeskum for drenskiller, (Oljet i lig, sand,
Tilstandsvurdering/ tiltaksbehov:	Varmtvannsberedere i kjellerfil ettårige fornerdet levetid til, og anbefales skiftet etter 20 år.
Luftbehandling, generelt
Beskrivelse:	Ventilasjon fra LUNOS-ventilasjonsanlegg. Dette er et varmevinnlingsanlegg som trekker inn og utluft (ved 25 pa), Sistemet har 3 ulike styrkelinn, (Gitt, 0, 0, osv).
Tilstandsvurdering/ tiltaksbehov:	Ifg. TEK 10 skallkrav anbefaller vi kalibrering av ventilasjon. Grunnet at det er brukt mye kalk av kunstlysarmatur, har flere ikke kunne benytte dette. Systemet fra Lunos oppgaves å ha tilfredsstillende effekt.

Elektriske anlegg – Enkeltelig
Det elektriske anlegget er ikke synfart i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Pål generell grunnlag anbefaler vi derfor en gjennomgang av et el.tegnsen, i hvilke ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette tydelig skal bli nedlagt.

Utstyr, generelt
Beskrivelse:	Belysningsstyr med automatikkringer. Ortlengsnitt anlegg med en rekke lamper. Skjult armaturer, Alt tilfredsstillende i rekken, Opplil utvendig dekkap med fargeglassplate,
	
Tilstandsvurdering:	Elektrisk anlegg er også automatiseringsverktøy, og er følgelig ikke nærmere vurdert, Forøvrig en alminnelig betegnende standard. Ellers vil brukst av anlegg som omfattes av denne forskrift ved service for at det blir foretatt nærmere ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene, Konsekvensen ved tilsidesettelse av denne plikt vil være ugyldig

Alarma, generelt
Beskrivelse:	Varmalarmer i kjeller med tre soner, Varmalarmer i 1. etasje med to soner, Varmalarmer i 2. etasje med tre soner, Varmalarmer i 3. etasje med to soner,
Tilstandsvurdering:	Alt nytt i 2015, Dette er også spesialkompetanse for autoriserte elinstallatører, og er derfor ikke nærmere vurdert.

Møtested: Gml 27. Etr 496 (arr 2) — Rune Mannsåker AS
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE — Hoffsveien 14, 0275 OSLO
Adresse: Disjonveien 26 B, 0772 OSLO — Telefon: 922 26 454

Alarma og signalsystemer, generelt
Beskrivelse:	Ringeklokke, takstrål, Tyveri og innbrudsalarm direkte til eierbid, (Digital servicesenter må legges),
Tilstandsvurdering:	Ingen feil og mangler registrert/kommentert.

Annet – Enkeltelig
Annet
Beskrivelse:	Undre, ute, eldevarmet, H_2O_2

OSI

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til avklaring af eierr åpnes salg av eid åpnes













Matrikkelrapport MATRIX Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	0301 = OSLO	Utskriftstidspunkt:	13.09.2017 kl. 14:01
Gårdsnummer:	27	Produsert av:	Erik Endre Eidi Ode
Bruksnummer:	496	Utskrift av:	Oslo kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Opplysning om matrikkelen:
Matrikkelbrevet er hjemlet i lov om eiendomsregistrering (matrikkelova) av 17. juni 2005. Eller definisjonen i matrikkelloven § 3 (i) er matrikkelbrevet en utskrift utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet med oppgitt dato.

Om fullmaktsgivar og matrikkelen i matrikkelbrevet:
Matrikkelbrevet viser kun opplysninger, at den fullmaktsgivere registrert, Det kan være noe som ikke stemmer med gode data eksterne er med hensyn på fullmaktsgivar og opplysninger. I enkelte tilfeller kan grunnboken og grunnboker være på vår eller andre eller være vår opplysning, kan det også være feil og mangler av registrert opplysninger og uoverensstemmelser. Fullmaktsgivar og matrikkelgrunnopplysninger er generelt kun ansvarlig ens juridiske betydning skade, kan oppstå som på at for mange matrikkelenheter og byggnadter Ledsmiet ved endring av opplysninger.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev



Norsk takst

Befaringsrapport

Stasjonsveien 26 B , 0772 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 496, snr. 2



Befaringsdato: 14.03.2023 **Rapportdato:** 11.05.2023 **Oppdragsnr.:** 11484-1210

TEK :NORGE

Gyldig rapport
11.05.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
11.05.2023 | STABEKK

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
22 12 00 82

Rapportansvarlig
Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.3.2023	00:00:00	00:00:00	Thomas B. Vogt	Takstingeniør
			Alexander Leirfall	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	496		2	432.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stasjonsveien 26 B

Hjemmelshaver
[redacted]

Beskrivelser

OPPDRAG

[redacted] rekvirert meg for å konstatere og feilsøke i boligen i Stasjonsveien 26 B 0772 OSLO iht. til gitt mandat.

Boligen er overtatt og tinglyst 09.03.2020

Kjøpt for 11 990 000,-

I salgsdokumentasjonen er det utført en tilstandsrapport av Rune Mannsåker

MANDAT

Vurderingstema og mandat

2.1. Vurderingstema
• Det bes om en vurdering av avvikets årsak, omfang og utbedringskostnader. Objektets faktiske tilstand, dvs feilene/skadene/manglene, må dokumenteres. Dersom forholdet eller skaden er omtalt i salgsdokumentasjonen bes dette kommentert.
• Det bes også om en vurdering av om den aktuelle bygningsdelen er i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for denne bygningsdelen.
• Dersom feilen på bygningsdelen eller skaden har sin årsak i forskriftsfeil eller avviker fra alminnelig bygningsskikk, må det kommenteres.
• For det tilfelle deler av reklamasjonen skyldes slitasje og elde bes dette kommentert i skaderapporten.
• Om objektet ved salg ble undersøkt i samsvar med kravene i takstmannsforskriften, se punkt 2.2 nedenfor.

2.2. Presisering av mandat
Det bes om at det tas bilder av skadene. Det må kommenteres i hvert enkelt bilde hva det er tatt bilde av og hva bilde skal formidle. Det vil ofte være hensiktsmessig å legge ved plantegning som kan vise hvor skaden har oppstått.

Dersom takstmannen ikke har oppfylt mandatet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) bes dette kommentert.

SKADE BESKRIVELSE

Det har vært flere skader på eiendommen relatert til en ineffektiv og underdimensjonert pumpe- og overvannssystem. Disse skadene inkluderer vanninntrenging i bygningen under snøsmelting og styrtregn, som har ført til omfattende vannskader i kjelleren. Pumpesystemet har også blitt satt ut av spill på grunn av jordingsfeil og feil på flotører og strømforsyning. Det er også avdekket at overvann og kloakk er koblet sammen og koblet på det offentlige nettet uten søknad om tillatelse. Det er behov for flere tiltak på eiendommen for å sikre en trygg og effektiv håndtering av overvann og avløp.

KONKLUSJON

Jeg har utført en befaring på eiendommen i forbindelse med utfordringer med lekkasjer, frosnerør og overvannshåndtering. Eiendommen er bygget i 2016, og selger har bodd i huset frem til salget i juni 2020. Det er opplyst i selgers egenerklæring:

Vanninntrenging v styrtregn under byggeprosess. Lekkasje pga underdimensjonert drenspumpe 2017 skadesak 5496153.5. Pumpeservice AS har prosjektert og installert ny drenspumpestasjon 2017 og den fungerer 100%

Ved kjøpers innflytting i juni 2020, var det ikke opplyst om noen utfordringer med boligen. Tilstandsrapporten viste TG 1 for drenering, fuktsikring og målinger som var gjort. I prospektet sto det at det var en 1- pumpekum som var felles med naboen.

Med henvisning til Plan- og bygningsloven (§ 27-1) og Byggeteknisk forskrift (§ 9-5), har selger en plikt til å sørge for at eiendommen tilfredsstiller kravene til helse, miljø og sikkerhet. Kjøper har også rett til å kreve at selger utbedrer avvikene. Dersom selger ikke utbedrer avvikene, kan kjøper ha krav på prisavslag eller heving av kjøpet.

En av skaden ble oppdaget vinteren 2021, da rørene frøs. Kummene ligger grunt og antatt ikke frostfritt. Rørene til det offentlige rørnettet frøs den vinteren. Dette resulterte i tilbakesalg og at det kom vann inn i bygget. Det var flere utrykninger den vinteren. Kjøper oppdaget også at det var to kummer med hver sin pumpe og ikke en som først beskrevet i salgsdokumentasjonen. En pumpekum for avløpsvann og en pumpekum for overvann/nedløpsvann/drenering.

Disse to kummene er koblet sammen med en overvannshåndtering av overvann fra drensvann, som pumpes inn i kloakkummen som igjen blir sluppet inn på det offentlige nettet via selvfallskummen mot gateplan. Systemet har flere svakheter, både med hvordan det er koblet sammen, og feil på flottører og strømforsyning. Feil på strømforsyningen resulterte i enda en skadesak i mars ved snøsmelting. Pumpestasjonen er koblet sammen med en varmekabel ute. Varmekabelen laget en jordfeil og satte pumpen ut av spill. Dette resulterte i tilbakeslag og vann inn i kjelleren, som nettopp var rehabilitert etter siste skade.
Siden systemet er koblet sammen, kom det gråvann inn i huset.

Det har vært totalt 3 skader på boligens drens og overvanns system og det er avdekket at anlegget er koblet sammen med avløp og til offentlig nett.
Det er brudd:

I følge TEK (Teknisk forskrift) §15-10 skal overvannshåndtering på eiendommen være dimensjonert slik at det håndterer alle typer nedbørshendelser, også ekstreme værforhold. Overvann skal ikke føres inn i avløpsnettet med mindre det ikke finnes andre alternativer. Hvis overvann likevel skal føres inn i avløpsnettet, skal det være søkt og godkjent av kommunen. I tillegg skal det tas hensyn til lokale geografiske forhold og mulige konsekvenser av overvannshåndtering på naboeiendommer. Basert på befaringen og tilgjengelige dokumenter på eiendommen, ser det ut til at overvannshåndteringen ikke er i samsvar med TEK §15-10. Det er ikke søkt eller godkjent av kommunen å føre overvann inn i avløpsnettet, og det er ingen alternative tiltak for håndtering av overvann på eiendommen. Det er også bekreftet av pumpeservice at anlegget ikke er dimensjonert for forholdene i bygget, og kummene tillater ikke større pumper. Det anbefales derfor å søke om tilkobling av eget overvann til offentlig nett eller etablere to nye kummer med større kapasitet, samt etablere sandfang for håndtering av alternativ overvannshåndtering i henhold til TEK §15-10.

Situasjonen og årsakssammenhengen mellom svakheter i anlegg, underdimensjoner og store nedbørmengder forsaker store følgeskader på eiendommen.
Kjøper må utøve flere tiltak og gjøre tilpasninger som å lede vann bort fra tomten, og måke snø bort fra tomten.

Det er ikke hensiktsmessig og måtte gjøre disse tiltakene for at huset skal ha en fungerende drenering.

Det er opplyst at pumpesystemet som er satt opp på eiendommen, er satt opp av Pumpeservice. Pumpeservice har vært tilbake i kjøpers eiertid og gjort arbeider i forbindelse med skaden som har oppstått i boligen. De har skrevet at anlegget ikke er dimensjonert riktig.

Pumpene som stå i hver sin kum klarer ikke å ta unna ved store nedbørsmengder og/ eller stor snøsmelting.
Pumpekummen som er satt ned, er for liten og tillater ikke større dimensjon på pumpen som bør monteres.

Det står i GNR 27 BNR 496 - HOLMENKOLLVEIEN 52 D - OPPFØRING AV ENEBOLIG
SLUTTDOKUMENTASJON

Alt overvannet er håndtert lokalt på eiendommen

Dette stemmer ikke da overvann fra kummen pumpes inn i avløpskummen og ut på offentlig nett. Se rørkjøring og dokumentasjon fra denne.

Dette er brudd på
§ 27-3.Tilknytning til eksisterende private anlegg
Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

BYGNINGSBESKRIVELSE

Fritt beliggende enebolig. Bygget i masivtre. Betongsåle. Innredet kjeller.

GJENNOMFØRING OG UTSTYR

Egen observasjon

REFERANSER

Boligbygg byggeår 2015.
Selger byggherre ved oppføring av bolig.
Selger har selv bodd i boligen en periode før salget til kjøper.

SYNLIGHET

Ingen synlige skader registret på befaring.

ANDRE VURDERINGER

Det er ikke søkt plan og bygg om tilkobling av overvann til offentlig nett.

Arbeidsbeskrivelse: Lokal overvannshåndtering på eiendommen

Eiendommen skulle ikke vært prosjektert med innredet kjeller med tanke på grunnforhold, typografi og økende ekstremvær.

Det anbefales å gjennomføre tiltak som ivaretar kravet til lokal overvannshåndtering på eiendommen, i tråd med TEK10 § 15-10 om utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg. Det foreslås å øke dimensjonen på to kummer og nedsette to nye større pumper, samt å montere automatisk varsling på strømtap, nivåmålere og temperatur. Som alternativ håndtering kan det etableres et sandfang system som kan håndtere minimum 20 -30 kubikkmeter overvann. Det er viktig å minimere tilførselen av

overvann til hovedledningen, og i størst mulig grad infiltrere eller på annen måte håndtere overvannet lokalt. Dette vil bidra til å opprettholde vannets naturlige kretsløp og naturens selvrensingsevne, samt sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Det er viktig å ta hensyn til miljøhensyn og avløpsnettets begrensninger når det gjelder å ta imot store nedbørsmengder. Lokal håndtering av overvannet gjennom infiltrasjon og fordrøyning vil derfor være å foretrekke. Dersom lokal håndtering ikke er mulig, kan kommunen bestemme at overvannet ledes bort i egne ledninger til vassdrag, da kommunen er vassdragsmyndighet etter vannressursloven § 7, annet ledd.

Det er viktig å følge gjeldende regler og forskrifter, og å søke tillatelse fra kommunen for oppkobling til felles nett i tilfelle etablering av alternativ overvannshåndtering.

Det er gjort en vurdering rundt problematikken av og håndtere av overvann.

- Kummene i forkant av huset, dimensjoneres med en økning 50%, med en større overgang for at det er større klaring mellom spillvann og avløp.
- Etablering av sandfang inntil min 20 kubikk.
- Etablering av en pumpekum nr 3 over sanfdfang, for ekstra sikkerhet mot store nedbørsmengder lokalt i området.
- Støttemuren er etablert i nedsiden, og ligger 30cm over denne må re etablere fordi kummen må økes i dimensjon.

Løsningen er å øke totall kapasiteten, og forbygge ved ekstremvær. Hovedsakelig ved nedbør, og ellers ekstremvær

Det bør etableres en ekstra kum med pumpe over sanddfanget, for å ta evnt toppet ved ekstremt mye nedbør i området.

Dette gjøres ved å sette ned på toppen av tomten et sandfangssyste, og en kontrollert utrisling på egen eiendom. Ved bruk av forskjelige typer leire, sand i mellom hus og sanfang.

Massen som brukes i forkant, og som drenere masses med en partikkelstørrelse på mellom 4 og 40 mm. Dette kan inkludere singel, pukk og grovt sand. Det er viktig at partiklene ikke er for små eller for store, da dette kan påvirke dreneringsevnen negativt
For å skille lagene brukes fiberduk.

Det er viktig å ha en god plan for vedlikehold og inspeksjon av systemet for å sikre at det fungerer optimalt og opprettholder den nødvendige kapasiteten. Dette vil også bidra til å forlenge levetiden til systemet og unngå unødvendige kostnader og problemer.
Til slutt, det er viktig å involvere fagfolk og eksperter i planleggingen og gjennomføringen av tiltakene for lokal overvannshåndtering. De vil kunne gi råd om de beste løsningene for eiendommen og sørge for at arbeidet utføres i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
Rigg og drift/ bortkjøring Inkl bortkjøring av betong, søppel.	50 000	25%	62 500
Utvidelse av to kummer Re etablering av to kummer. Inkl tilkomst terrasse, og ned setting av kummer. Inkl Ny kum på oversiden, ventil for overvann på sandfang.	170 000	25%	212 500
Etablering av sandfang Etablering av sandfang på toppen av tomten. Inkl masseforflytting. Intill 30 kubikk Tilbakeføring med assorterte jordsmonn, drenerende masser og grolag/ gress.	160 000	25%	200 000
Pumper og utstyr 3 nye pumper, med styring og tilkobling. Inkl el arbeider, og montering.	180 000	0%	180 000
Gravning Gravning til offentlig kum, tilkoblinger og offentlig	110 000	0%	110 000
Gebyrer Offentlige gebyrer	42 000	0%	42 000
Ansvarlig søker Rapportskriving, søknader og papirarbeid	50 000	0%	50 000
Re etablering terrasse (3x5) og støttemur 6 m Deler av platting kan re-monteres/ gjenbruk ca. 50% - 27000,- Ny plasstøpt støttemur. Muren er 30cm over terreng - 21000,-	48 000	0%	48 000
Total			**905 000**
Herav mva			**95 000**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skaderapport			Gjennomgått	0	Nei
Selgers egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Salgsoppgave			Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra div reparasjoner			Gjennomgått	0	Nei
Rørinnspeksjon	15.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Div rør og avløstegninger			Gjennomgått	0	Nei
Forenklet sistuvasjonskart	18.04.2023		Gjennomgått	0	Ja

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av TEK-Norge AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten TEK-Norge AS skriftlige samtykke.

TEK-Norge AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det TEK-Norge AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med TEK-Norge. AS eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Alle bygningsdeler er vurdert utifra levetidsbetraktninger. Dette innebærer at en bygningsdel- eller komponent etter en viss tid "går ut på dato". Den er eldre en det som erfaringsmessig er normal / forventet levetid for komponenten.

Rapporten omfatter en vurdering av de tekniske sider ved de beskrevne forhold, herunder følgende momenter:

Skadeårsak og omfang, reparasjonsbeskrivelse og kostnadsberegning.
Vurdering av referansenivå, forskrift/byggeskikk, og avvik fra dette.
Byggets tilstand på tidspunktet for eierskifte.
Levetid for byggverket eller den aktuelle bygningsdelen.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av bestilling fra oppdragsgiver, befaring av skadeobjektet og informasjon gitt av skadelidte.

Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme, eller vesentligste samme stand, som før skaden inntraff, og i tråd med det angitte referansenivået.
Avvik fra omfanget skal varsles.

Det er ikke gjort fradrag som følge av eventuelle forbedringer ved at levetider for bygningsdeler forlenges eller fornyes.

Beskrivelsene er ingen detaljprosjektering av selve reparasjonsarbeidet.

Det vises særlig til levetidsbetraktninger-/levetidstabeller utarbeidet fra Norges Byggforsknings Institutt.
Det er store forskjeller i faktisk levetid, avhengig av den handverksmessige utførelse, vær vind, vedlikeholdsintervaller, forskriftenes krav på byggetiden, endret bruksmønster osv. osv.
Levetidsbetraktninger-/levetidstabeller bør derfor brukes med forsiktighet og skjønn.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

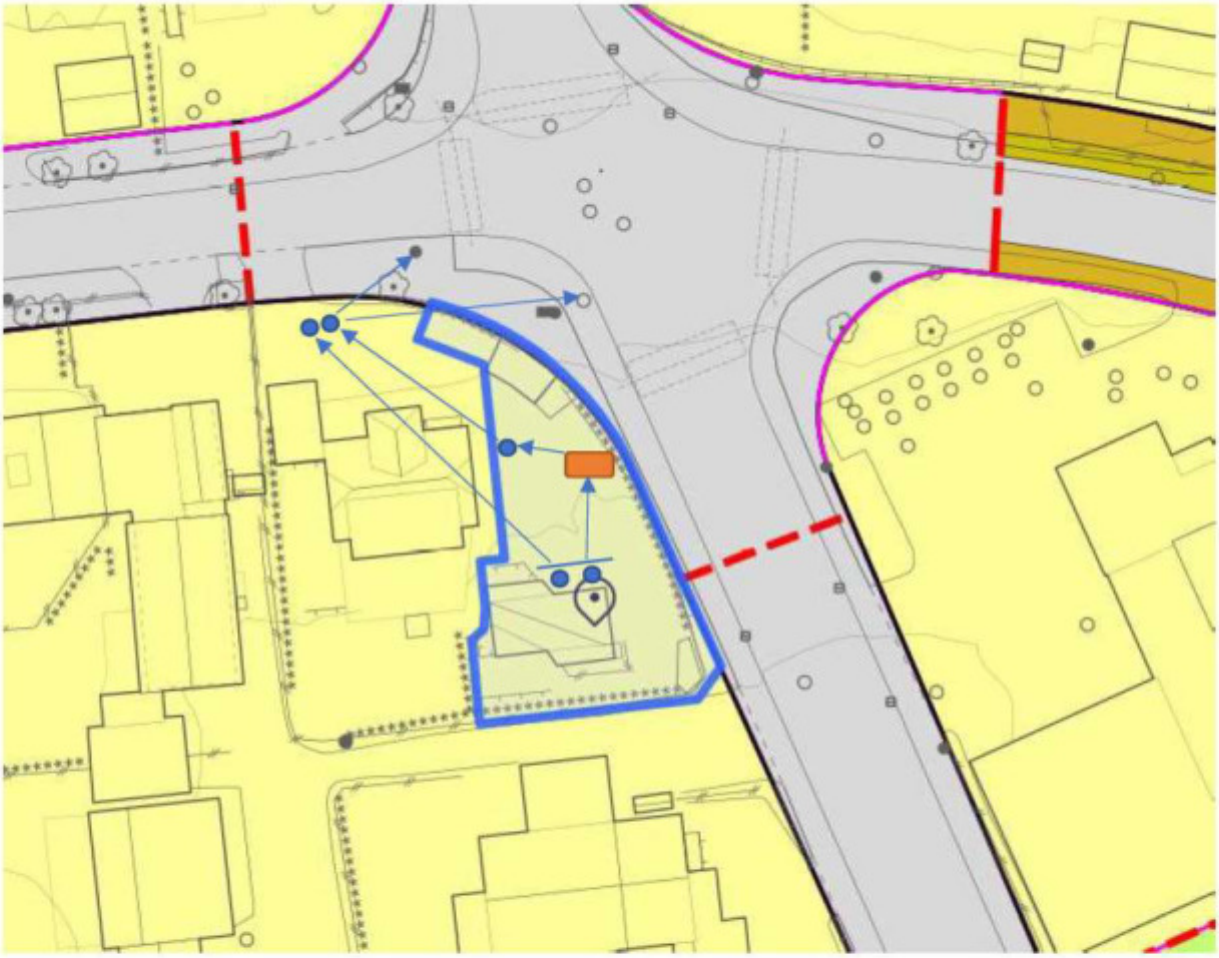
Andre bilder



To kummer under luke.



Styringspanel med sms varsel.



Situasjonskart over Stasjonsveien 26

Etablering av to ny pumper med 50% større kapasitet, koblet mot gråvann mot offentlig nett.

Montering av en ekstra avlastingspumpe vet driftsstopp.

Totalt 4 pumper i system med egen kurs og app styring.

Spillvann/ overflate vann pumes opp i sandfang, med overløp til kum nr to over sandfang.

Naturlig utrisling til terreng med flere typer grunn/ jord etc.

Overfløмssystem tilkoblet offentlig etter situasjon 1 og 2.

Marius Rønne

Fra: [redacted]
Sendt: mandag 19. desember 2022 10:36
Til: boligkjoperforsikring@if.no
Emne: RE: Skadenummer: XG39760-001-O42

Hei,

I tillegg til annen info fra kommunen. Se under e-post fra fagfirma som gjorde jobben for tidligere eier, hvor det bekreftes at tidligere eier satte opp systemet vitende om at dette ikke er iht forsikrift. Også, her har vi et system ved vår grunnmur som håndterer overvann for to hus, hvor ingen av husene var informert om dette systemet (som ikke er forskriftsmessig og har flere tekniske utfordringer som beskrevet under) ved kjøp.

Hjelp! Jeg har ringt i dag og anmodet om at dere tar kontakt for å avklarer hva vi gjør videre i saken. Håper stort at dere har mulighet til det før jul.

Vh
[redacted]

---------- Videresendt e-post ---------
Fra: **Eirik Solbrekken Lavik** <eirik@pumpe-service.no>
Dato: man. 19. des. 2022 kl. 10:09
Emne: SV: Stasjonsveien 26b
[redacted]

Hei,

Beklager at dette har tatt lang tid.

Se svar i rødt!

1. Rens av kloakkum (fjerne fett etc) deretter vil vi gjerne ha pris på en årlig service avtale fra 2023 inkl. rens av kum.

- Monica sender over tilbud på årlig kontrollavtale inkludert slamsuging.

2. Skifte hovedpumpe i overvannskum. Finnes det noen enda bedre/kraftigere/mer lngvarige pumper man kan sette inn her? Dere var jo innom og skiftet en pakning i august, som nå viser seg å være defekt. Vil gjerne høre om dere kan vurdere en utbedring. Viktig at flottør ordnes på en måte slik at den ikke henger seg opp, som har skjedd flere ganger.

Utfordringer:

- Hvor mye vann overvann/drensvann har dere lov til å slippe ut på det kommunale ledningsnettet?

- Blir vannet fra overvannskummen faktisk pumpet inn på en ledning eller bare ut i grunnen (fordrøyning).

- Størrelsen på rørledningen fra overvannskummen og ut til det kommunale nettet hvis den går til et kommunalt nett?

- Jeg har prøvd å lete etter informasjon på hvilken størrelse det er på PE ledningen deres som går ut ifra overvannskummen og til det kommunale nettet (hvis den går dit), men på de bunnledningstegningene jeg har tilgang til finner jeg bare oversikt over spillvannskummen deres. Er overvannskummen regulert?

- Det er også begrenset med plass i kummen som gjør at det er vanskelig å sette ned en større/kraftigere pumpe.

- Jeg har blitt fortalt at grunnen til at backup pumpa pumper over i spillvannskummen er fordi det kommunale ledningsnettet til overvannet i området dere bor i har en tendens til å bli fullt og da spiller det ingen rolle hvilken pumpe som står i overvannskummen fordi den vil uansett ikke greie å pumpe inn på det kommunale nettet. Backup løsning skal ha blitt valgt av tidligere eier med viten om at dette ikke er helt i henhold. (Etter å ha lett i bunnledningstegninger er jeg heller ikke overbevist om at overvannskummen deres er koblet på en bunnledning, men muligens bare pumper ut i grunnen).

- Angående flottør: Hoved pumpa er styrt av en nivåsonde og har derfor ingen sammenheng med start/stop flottøren til back up pumpa. Utfordringen med flottøren oppstår når back up pumpa er i drift, da er det en risiko for at start/stopp flottøren kan legge seg oppå hoved pumpa og gjøre at pumpa ikke får stopp signal. Dette fører til at alt grunnvannet blir pumpet over i spillvannskummen istedenfor at det bare skjer ved fullt ledningsnett/fullt i grunnen. Ved flottørstyrt system er det dessverre en risiko for at flottøren kan henge seg opp, dette er vanskelig å helgardere seg mot.

- Vi kan bistå med å skifte ut pumpe, pumpefot, ventiler og rørsystem i overvannskum så det ikke vil oppstå lekkasje i kummen lenger. Vi kan også se på muligheten til å sette ned en pumpe med større kapasitet og eventuelt fjerne "backup løsning" men da er det som sagt en risiko for at det renner over i overvannskum ved fullt ledningsnett/fullt i grunnen. Det er heller ikke sikkert at en pumpe med større kapasitet vil ha noen effekt.

3. Etablering av tilbakeslagsventil på avløpet til kloakkum, slik at det ikke slår inn.

- Vi kan montere dette, men også her er det noen utfordringer. Det vil ikke være mulig å løfte pumpa for service ved utvendig klaffventil i kum. Hvis man skal ha innvendig klaffventil i rør så koster dette 12 000,- inkl mva kun for ventilen og dere trenger to eventuelt.

4. Flere har sagt at det ikke er en god løsning at back-up pumpa for overvann pumper over i kloakkum. Det har jo vi også erfart når det kniper. Er det en god løsning å kople back-up pumpa på samme rør som hoved pumpa?

- Det er verken en god eller godkjent løsning å pumpe overvann over i spillvannskummen, men per dags dato er dette den eneste løsningen på problemet for å unngå at overvannet renner inn i huset når det kommunale ledningsnettet er fullt/fullt i grunnen.

- Om det vil hjelpe å koble backup pumpa inn på samme rørledning som hoved pumpa: Nei, fordi den skal ta over når det er fullt på det kommunale nettet/fullt i grunnen.

5. Installasjon av GSM-varsling ved strømbrudd for pumpene.

- I spillvannskum skal det være montert ekstern alarmflotør direkte inn på GSM alarm og da skal dere få alarm ved strømbrudd.

- I overvannskum er det ikke ekstern alarmflotør, og her må vi eventuelt se på muligheten til å trekke dette direkte til GSM alarm. I dag for dere alarm fra overvannskum fra automatikkskapet og hvis strømmen til dette går vil det ikke komme alarm.

Konklusjon:

- Det er veldig usikkert hvor overvannskummen pumper vekk vannet, sånn det ser ut for meg har overvannskummen blitt satt ned i senere tid og pumper mest sannsynlig bare ut i grunnen. Dette fordi det ikke finnes en kommunal overvannsledning det er mulig å koble seg på.
- Vi anbefaler dere å ta kontakt med en VA-konsulent som kan gi dere råd om hva dere bør og må gjøre for å løse utfordringene deres med overvann.

Med vennlig hilsen/ Best regards

[redacted]

Kopi: Eirik Solbrekken Lavik <eirik@pumpe-service.no>; Magnus Torgerhagen <magnus@ovtun.no>; Mats Erik Bakken <matserik@pumpe-service.no>
Emne: Re: Stasjonsveien 26b

Nei, ikke enda. Har dere fra Pumpe-Service mulighet til å sende oss et tilbud denne uken? Vi skulle gjerne tatt en vurdering på dette så snart som råd.

Vh

[redacted]

ons. 14. des. 2022 kl. 10:36 skrev <magnustorgerhagen@gmail.com>:

[redacted]

> Har du fått noe tilbud?
>
> **Best regards/Med vennlig hilsen,**
>
> **Magnus Ovtun Torgerhagen**
>
> **Ovtun Eiendom AS**
>
> Bogstadveien 27B

Fra: Eirik Solbrekken Lavik <eirik@pumpe-service.no>
Sendt: torsdag 1. desember 2022 09:17
[redacted]
Kopi: Magnus Torgerhagen <magnus@ovtun.no>; magnustorgerhagen@gmail.com; Mats Erik Bakken <matserik@pumpe-service.no>
Emne: SV: Stasjonsveien 26b

Hei,

Vi har dessverre slitt med sykdom og er litt bakpå, men jeg er på saken og skal få sendt deg et tilbud illøpet av neste uke.

Beklager dette.

Med vennlig hilsen/ Best regards

Pumpe-Service AS

Eirik Solbrekken Lavik

Servicetekniker

Fr [redacted]
Sendt: mandag 21. november 2022 11:13
Til: Mats Erik Bakken <matserik@pumpe-service.no>
Kopi: Magnus Torgerhagen <magnus@ovtun.no>; magnustorgerhagen@gmail.com
Emne: Stasjonsveien 26b

Hei,

Jeg tar kontakt ang. Stasjonsveien 26b. Vi har hatt litt forskjellige folk innom for å vurdere anlegget og for å skaffe oss et overblikk over utfordringer og mulige utbedringer. Jeg vet ikke om vi har blitt særlig klokere, men vil gjerne be dere om et tilbud på følgende:

1. Rens av kloakkum (fjerne fett etc) deretter vil vi gjerne ha pris på en årlig service avtale fra 2023 inkl. rens av kum.

2. Skifte hovedpumpe i overvannskum. Finnes det noen enda bedre/kraftigere/mer lngvarige pumper man kan sette inn her? Dere var jo innom og skiftet en pakning i august, som nå viser seg å være defekt. Vil gjerne høre om dere kan vurdere en utbedring. Viktig at flottør ordnes på en måte slik at den ikke henger seg opp, som har skjedd flere ganger.

3. Etablering av tilbakeslagsventil på avløpet til kloakkum, slik at det ikke slår inn.

4. Flere har sagt at det ikke er en god løsning at back-up pumpa for overvann pumper over i kloakkum. Det har jo vi også erfart når det kniper. Er det en god løsning å kople back-up pumpa på samme rør som hovedpumpa?

5. Installasjon av GSM-varsling ved strømbrudd for pumpene.

Vh

[redacted]

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Nossum rør AS
v/Geir Nossum
Postboks 2725 St. Hanshaugen
0131 OSLO

Dato: 22.01.2016

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
VAV017-VTZZ	14/07858-4	Åse Strand Taagerud, 02180	531.3

GNR 27 BNR 496 - HOLMENKOLLVEIEN 52 D - OPPFØRING AV ENEBOLIG SLUTTDOKUMENTASJON

Tiltaket omfatter: Oppføring av ny enebolig
Plan- og bygningsetatens (PBEs) saksnr: 201403662

Vann- og avløpsetaten (VAV) bekrefter å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Boligen er tilknyttet eksisterende private fellesledninger og har felles vann- og avløpsledninger med eksisterende bolig på eiendommen.

Utvendig stengeventil er plassert så nær den offentlige vannledningen (VL) som mulig innenfor eiendomsgrensen.

Alt overvannet er håndtert lokalt på eiendommen.

Det er montert tilbakeslagsventil på vannledningen etter innvendig hovedstoppekran før første avstikker.

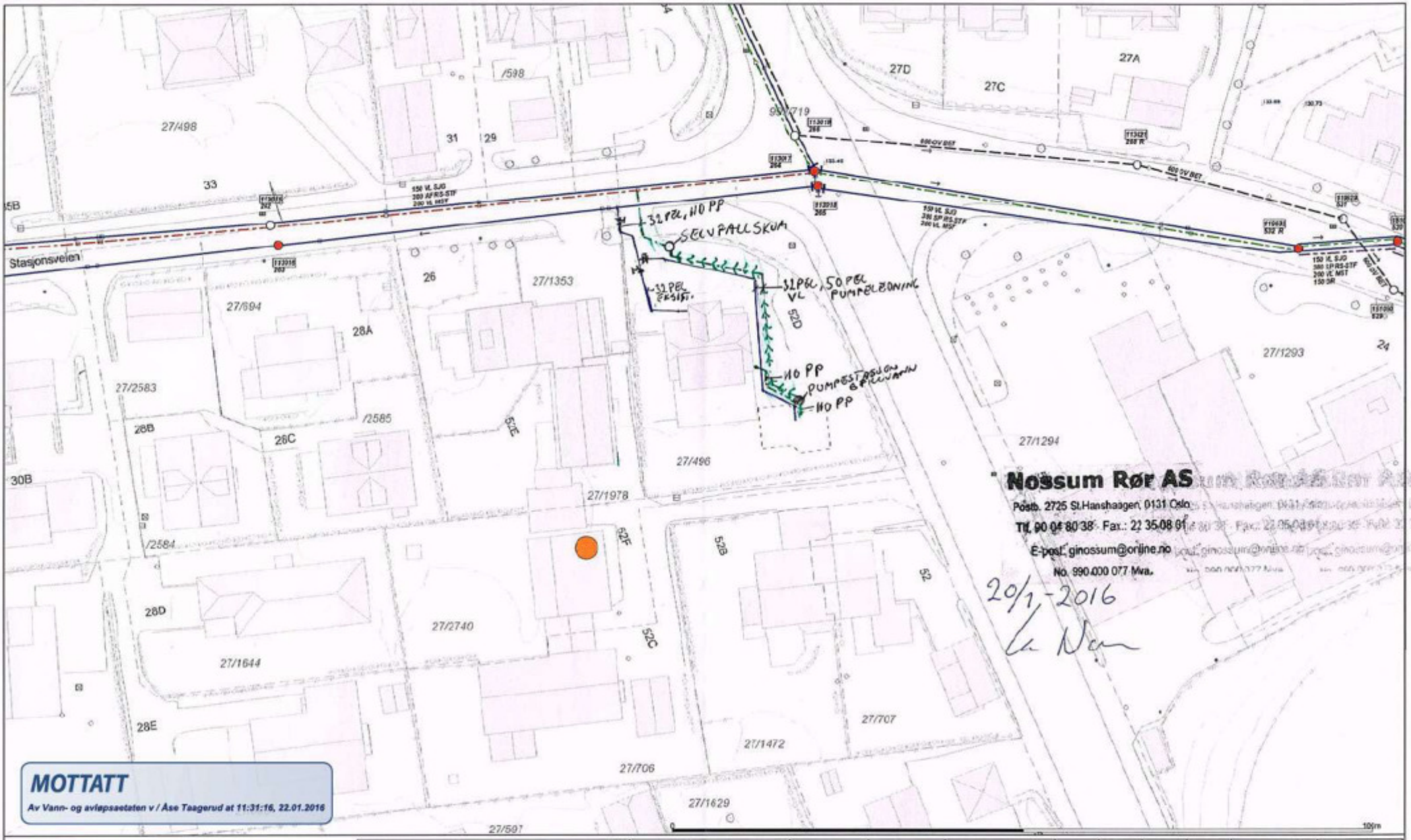
Kopi av bekreftelsen på mottatt sluttdokumentasjon skal legges med som vedlegg til anmodning om ferdigattest til PBE.

Med hilsen
Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Åse Taagerud
saksbehandler

Camilla Østreng
sidemannskontroll



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180

Dato: 2016.01.20
Sign: KSJ

Høydesystem: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32N

Målestokk 1:500

N

Punkt / kumtype			
	Kum		Overløp
	Bremsekum		Reduksjonskum
	Fordelingskum	A	Pumpestasjon VL
	Markerings-/ Stakekum	A	Pumpestasjon SP/AF
	Påslippskum	A	Pumpestasjon OV
	Hydrant	H	basseng
	Bekkeinntak m/u rist	*	Diverse punkt
	Utslipp	*	Grenpunkt
		*	Ventilpunkt

Adkomst		Kumform	
DO	Dør	F	Firkantet
NT	Nedstigningstrinn	N	Kum eget nett
ST	Stige	R	Runci

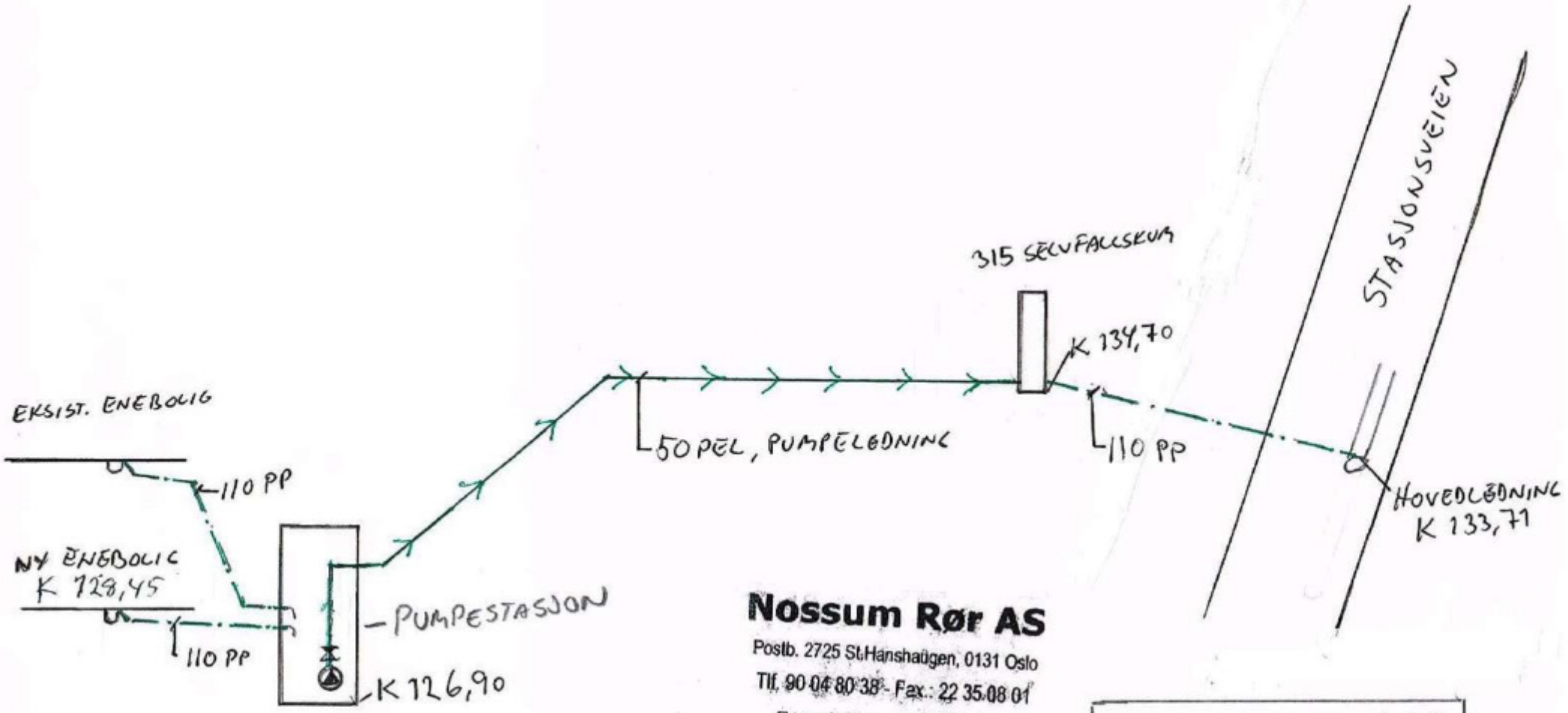
Utstyr	
	Bronseventil
	Ekstra kumlokk
T	Luteventil
T	Spyleventil
T	Utviser m/blindeføns
T	Utviser m/sluseventil
T	Utviser m/sl.v. og tørns
	Vannpost
	Tilbakeslagsventil
	Ledningslokk
	Mengdemåler / måleromme
	Reduksjonsventil
	Stengeventil (åpenflukket)

Kommunale	Private	Type	Grøft	Borehull	Kanal	Varerør	Tunnel	Pumpeledning
		Vannledning	VL	BV	KV	VV	TV	
		Overvannsledning	OV	BO	KO	VO	TO	PO
		Avløp felles ledning	AF	BF	KF	VF	TF	PF
		Spillvannsledning	SP	BS	KS	VS	TS	PS
		Drensledning	DR		KD			

Prosjekterte anlegg
Nådagis ledninger
Målinnmålte linjepunkter < 2001
Målinnmålte linjepunkter => 2001
Ledninger uten innmålte linjepkt. (=Ant. Trase)
PS! Disse kan også gå rettlinjet
Følelsning

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0 m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

PS! Tidsfelter er basert på standard ledningskart - Produsert i Gemini-VA

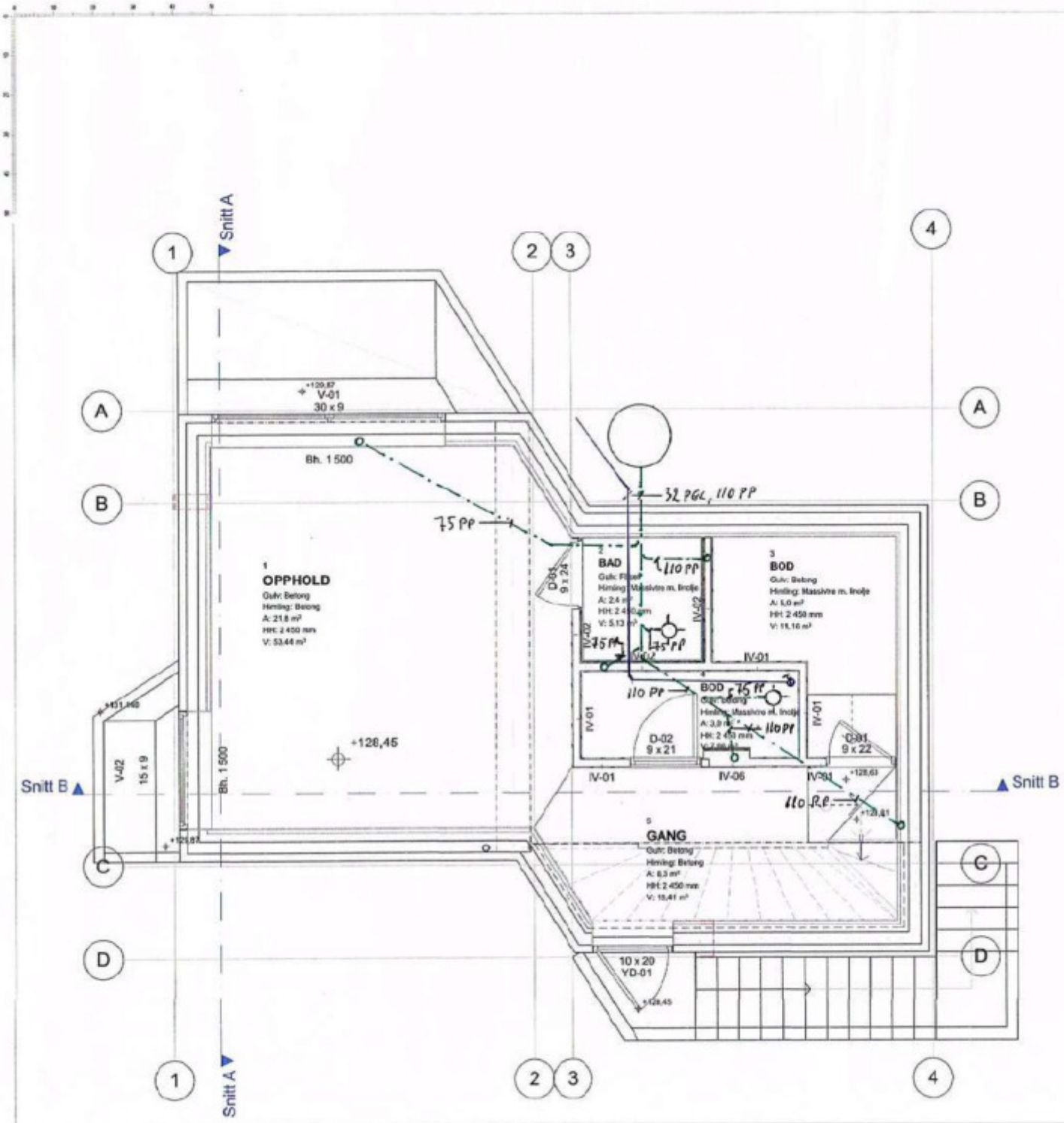


Nossum Rør AS
Postb. 2725 St.Hanshaugen, 0131 Oslo
Tlf. 90 04 80 38 - Fax.: 22 35 08 01
E-post: ginossum@online.no
No. 990 000 077 Mva.

20/1-2016

G.NR 27 B.NR 496
HOLMENKOLLVN. 52D
UTV. SNITT
NOSSUM RØR AS

MOTTATT
Av Vann- og avløpsaetaten v / Åse Taagerud at 11:31:45, 22.01.2016



Rev/D	ChD	Change Name	Date
	A	Endring	31.07.2015

INNERVEGG

IV-01

15 mm Finer
98 mm Treslender - Isolert
15 mm Finer

IV-02

12 mm Flis - Vegg
6 mm Platelledning - (Litex)
15 mm Finer
98 mm Treslender - Isolert
15 mm Finer

IV-06

12 mm Flis - Vegg
6 mm Platelledning - (Litex)
15 mm Finer
198 mm Treslender - Isolert
12 mm Finer

YTTERVEGG

YV-02

100 mm Isolasjon - Trykkfast
150 mm Betong
100 mm Isolasjon - Trykkfast
50 mm Bindingsverk - Isolert
12 mm Sementfiber plater (cembrit, grånsalt gips

Nossum Rør AS
Postb. 2725 St.Hanshaugen, 0131 Oslo
Tlf. 90 04 80 38 - Fax.: 22 35 08 01
E-post: ginossum@online.no
No. 990 000 077 Mva.

20/1-2016

MOTTATT
Av Vann- og avløpsetaten v / Åse Taagerud at 11:32:04, 22.01.2016

HALIGEN/ZOHAR ARKITEKTER

Holmenkollveien 52

Lone Tomtk og Kyrre Sydnes
Holmenkollveien 52

Holmenkollveien 52 Oslo
0372 Norway

Detaljtegning

24.10.2014

1311

A12-101

Plan kjeller



Sammendrag

Skaderegistrering

Skaderådgiver	NDT
Tid for registrering	4. januar 2021 - 12:35 PM

Skade

Skadenummer	HD11075-001
Polisenr.	6275983
Adresse	Stasjonsveien 26 B
Skadedato	14.12.2020
Ea-fordel	0
Hovedforfall	22.07.2020
Siste endring på objekt	23.07.2020
Navn	[redacted]
Adresse	STASJONSVEIEN 26 B
Postnr./Sted	0772 OSLO
Telefonnr.	[redacted]
Epost	[redacted]
Dekning	Aktiv

Bygning-villa

Dekning	Super
Egenandel	4000

Innbo

Dekning	Super
Egenandel	4000

Notat

Notat	Tett avløp, han sender inn kopi av faktura. Ønsker at kona skal være medforsikret.

Informasjon om kanal og melder av skaden

Hvem melder skaden?	Forsikringstaker
Språk til kundebrev	Norsk

Om hendelsen

Velg riktig skadetype	Tilbakeslag fra sluk
Hvor kom vannet fra?	C: Avløp innvendig åpent

Beskrivelse av skade eller skadestedet	I: Nedbør, Smeltevann, Grunnvann	
Hva var årsak til skaden?	G: Stopp i avløp, tilbakeslag	
Er sikkerhetsforskriften brutt?	Nei	
Type skade	Vanlig	

Erstatningsbeslutning

Erstatningsbeslutning	Ja, skaden er dekningsmessig

Kostnader tilknyttet skadesaken

Total sum	
Total sum	0

Ansvar og regress

Kan noen være ansvarlig for skaden?	Nei

Dobbeltforsikring

Er det noen andre forsikringer involvert?	Nei

Bestille partner / overføre til takst

Hva ønsker du å bestille?	Ingen	
Velg arbeidsoppgaver for å finne riktig partner: (velg en eller flere og klikk "Søk etter partner")	Besiktigelse	Prosjektledelse

Egenandel

Egenandel på denne skaden	4000
Ønsker du å bruke oppspart egenandelsfordel?	Ja, benytt fordelskonto
Beregnet egenandel kr.	4000
Brukt fra fordelskonto kr.	0

Hvilken informasjon kreves fra kunden?

Hvilken informasjon kreves fra kunden?	Faktura(er), Trenger kundens kontonummer

Tilpasse tittel i kundebrevet

Tilpasse tittel i kundebrevet	Skade: 14. desember 2020 - Vann

Fritekst til brevet

Fritekst til brevet	

Kundeinformasjon

Skadebehandler	NDT
Koble til hendelsesnr.	-
Velg kontonummer	Ikke valgt

Kan vi kommunisere via SMS?	Ja
Tlf skadeoppgjør	[redacted]
Kan vi kommunisere via e-post?	
E-post skadeoppgjør	



Sammendrag

Skaderegistrering

Skaderådgiver	A8G
Tid for registrering	29. januar 2021 - 12:58 PM

Skade

Skadenummer	HD16302-001
Polisenr.	6275983
Adresse	Stasjonsveien 26 B
Skadedato	29.01.2021
Ea-fordel	0
Hovedforfall	22.07.2020
Siste endring på objekt	23.07.2020
Navn	[redacted]
Adresse	STASJONSVEIEN 26 B
Postnr./Sted	0772 OSLO
Telefonnr.	[redacted]
Epost	
Dekning	Aktiv

Bygning-villa

Dekning	Super
Egenandel	4000

Innbo

Dekning	Super
Egenandel	4000

Notat

Notat	Ft har en avløpskum med en pumpe, får ikke pumpet ut vannet. Noe må være problem med rør. Har Pumpeservice der som sier at de må en slamsuger hvis ikke får ikke ft bruke sanitæranlegget. Det kan gjøres i løpet av dagen, men kan bli noe overtid.Pumpa er fra 2016 eller 2017.Avløpsrøret er også like nytt. Huset er fra 2016, uklart hvem som er byggherreBekrefter ok dekning, men kan det være regress?BYS1-4

Informasjon om kanal og melder av skaden

Hvem melder skaden?	Forsikringstaker

Språk til kundebrev	Norsk

Om hendelsen

Velg riktig skadetype	Ukjent
Hvor kom vannet fra?	Ukjent
Beskrivelse av skade eller skadestedet	Ukjent
Hva var årsak til skaden?	Ukjent
Er sikkerhetsforskriften brutt?	Nei
Type skade	Vanlig

Erstatningsbeslutning

Erstatningsbeslutning	Ja, skaden er dekningsmessig

Kostnader tilknyttet skadesaken

Total sum	
Total sum	0

Ansvar og regress

Kan noen være ansvarlig for skaden?	Ja
Hvem kan være ansvarlig, og hvorfor?	se notat

Dobbeltforsikring

Er det noen andre forsikringer involvert?	Nei

Bestille partner / overføre til takst

Hva ønsker du å bestille?	Takst/Inspektør	
Vil du at denne skaden skal være forhåndsgodkjent?		
Trenger kunden førstehjelp?		
Velg arbeidsoppgaver for å finne riktig partner: (velg en eller flere og klikk “Søk etter partner”)	Besiktigelse	Prosjektledelse
Adresse	STASJONSVEIEN 26 B	
Postnr.	0772	
Sted	OSLO	
Valgt partner / inspektør		

Beskrivelse til partner og takst/inspektør	Ft har en avløpskum med en pumpe, får ikke pumpet ut vannet. Noe må være problem med rør. Har Pumpeservice der som sier at de må en slamsuger hvis ikke får ikke ft bruke sanitæranlegget. Det kan gjøres i løpet av dagen, men kan bli noe overtid.Pumpa er fra 2016 eller 2017.Avløpsrøret er også like nytt. Huset er fra 2016, uklart hvem som er byggherreBekrefter ok dekning, men kan det være regress?

Egenandel

Egenandel	Ikke sikker

Hvilken informasjon kreves fra kunden?

Hvilken informasjon kreves fra kunden?	

Tilpasse tittel i kundebrevet

Tilpasse tittel i kundebrevet	Skade: 29. januar 2021 - Vann

Fritekst til brevet

Fritekst til brevet	

Kundeinformasjon

Skadebehandler	A8G
Koble til hendelsesnr.	-
Velg kontonummer	Ikke valgt
Kan vi kommunisere via SMS?	Ja
Tlf skadeoppgjør	[redacted]
Kan vi kommunisere via e-post?	
E-post skadeoppgjør	

Skademelding - Vannskade

FORSIKRINGSAVTALEN

Avtalenummer:	6275983
I hvilket navn står forsikringen du ønsker å bruke?	I mitt eget navn
Melders relasjon til forsikringseier:	Forsikringstaker
Skadestedets adresse:	Stasjonsveien 26b, 0772 Oslo
Skadestedets beliggenhet:	Oslo, 0772
Skademelding innsendt:	01.03.2022 18:45

INNMELDER

Navn	Fødselsnummer	E-post	E-postaksept	Mobil	Relasjon til forsikringstaker
[redacted]					

OM HENDELSEN

Når oppdaget du vannskaden?	01.03.2022
Type hendelse	Vann har kommet inn utenfra til rom som ligger under bakkeplan (kjeller/sokkeletasje)
Førte skaden til at det har stått vann på gulvet?	Ja
Hva er situasjonen nå?	Vann på gulvet, Fuktmerker
Vet du hvor i bygget skaden først oppstod?	Ja
Oppgi rom og etasje der skaden først oppstod:	Kjelleretasje
Har det oppstått skader andre steder i bygningen?	Nei
Har det vært gjort utbedrings- eller renovasjonsarbeid der skaden oppstod de siste fem årene?	Nei
Beskriv hendelsesforløpet og eventuelt andre utfyllende opplysninger:	El feil på pumpesystem gjorde at pumpen ikke virket ila dagen og vannskade oppdaget på kveld. Det står grunnvann på hele gulvet i kjelleretasjen og flom av vann inn fra baderom og vaskerom. Skade på eiendeler og pumpefirma er tilkalt på hasteutrykning.
Har du hatt utgifter i forbindelse med bygningsskaden, f.eks. til håndverkere, som du ønsker erstatning for?	Nei
Har hendelsen ført til ødelagt innbo/løse gjenstander som du vil ha erstatning for?	Ja
Tilleggsopplysninger:	Ingen

OM REPARASJONER

Er det allerede utført noe reparasjonsarbeid?	Nei

DOBBELTFORSIKRING

Har du eller andre i husstanden en innboforsikring gjennom fagforening (f.eks. LO/Favør) eller annet forsikringsselskap?	Nei
Er noen av gjenstandene du ønsker erstatning for også dekket av forsikring kjøpt sammen med gjenstanden, f.eks. "trygghetsavtale" eller lignende?	Nei

KONTOINFORMASJON

Kontonummer	Ikke oppgitt



Sammendrag

Skaderegistrering

Skaderådgiver	MGA
Tid for registrering	2. mars 2022 - 8:56 AM

Skade

Skadenummer	HL01992-001
Polisenr.	6275983
Adresse	Stasjonsveien 26 B
Skadedato	01.03.2022
Ea-fordel	0
Hovedforfall	29.05.2021
Siste endring på objekt	23.07.2020
Navn	[redacted]
Adresse	
Postnr./Sted	0772 OSLO
Telefonnr.	93453707
Epost	[redacted]
Dekning	Aktiv

Bygning-villa

Dekning	Super
Egenandel	4000

Innbo

Dekning	Super
Egenandel	4000
Dekning	
Egenandel	

Notat

Notat	Skadeårsak / Kunde forklarer:Vanninntrengning via bakkenivå. El feil på pumpesystem gjorde at pumpen ikke virket ila dagen og vannskade oppdaget på kveld. Det står grunnvann på hele gulvet i kjelleretasjen og flom av vann inn fra baderom og vaskerom. Skade på eiendeler og pumpefirma er tilkalt på hasteutrykning.Vurdering:HFF: 29.05.Inntegnet: 29.05.20Super fra: 22.07.20Vilkår: BYS1-5Egenandel: 8000 ved vanninntrengning via bakkenivå, avtalt ea er

	4000,-Neste steg: Sender ut partner

Informasjon om kanal og melder av skaden

Hvem melder skaden?	Forsikringstaker
Språk til kundebrev	Norsk

Om hendelsen

Velg riktig skadetype	Ukjent
Hvor kom vannet fra?	Ukjent
Beskrivelse av skade eller skadestedet	Ukjent
Hva var årsak til skaden?	Ukjent
Er sikkerhetsforskriften brutt?	Nei
Type skade	Vanlig

Erstatningsbeslutning

Erstatningsbeslutning	Uklart

Kostnader tilknyttet skadesaken

Total sum	
Total sum	0

Ansvar og regress

Kan noen være ansvarlig for skaden?	Nei

Dobbeltforsikring

Er det noen andre forsikringer involvert?	Nei

Bestille partner / overføre til takst

Hva ønsker du å bestille?	Partner	
Vil du at denne skaden skal være forhåndsgodkjent?		
Trenger kunden førstehjelp?		
Velg arbeidsoppgaver for å finne riktig partner: (velg en eller flere og klikk "Søk etter partner")	Besiktigelse løsøre (RHI)	Prosjektledelse Håndtering av
Adresse	STASJONSVEIEN 26 B	
Postnr.	0772	
Sted	OSLO	
Valgt partner / inspektør	Frøiland Bygg Skade AS, Avd Oslo	
Beskrivelse til partner og takst/inspektør	Beskrivelse av skaden (kundens forklaring): Vanninntrengning via bakkenivå. El feil på pumpesystem gjorde at pumpen ikke virket ila dagen og vannskade oppdaget på kveld. Det står grunnvann på hele gulvet i kjelleretasjen og flom av vann inn fra baderom og vaskerom. Skade på eiendeler og pumpefirma	

	er tilkalt på hasteutrykning.Vurdering dekning (If's vilkår) Dekning for plutselig vanninntrengning via grunnen Partner bestilles til: Avklare årsak og omfang, sanering, RHIKunden har disse forsikringene i IF: Bygning-villa SuperInnbo Super

Egenandel

Egenandel på denne skaden	8000
Ønsker du å bruke oppspart egenandelsfordel?	Ja, benytt fordelskonto
Beregnet egenandel kr.	8000
Brukt fra fordelskonto kr.	0

Hvilken informasjon kreves fra kunden?

Hvilken informasjon kreves fra kunden?	

Tilpasse tittel i kundebrevet

Tilpasse tittel i kundebrevet	Skade: 1. mars 2022 - Vann

Fritekst til brevet

Fritekst til brevet	

Kundeinformasjon

Skadebehandler	MGA
Koble til hendelsesnr.	-
Velg kontonummer	Ikke valgt
Kan vi kommunisere via SMS?	Ja
Tlf skadeoppgjør	[redacted]
Kan vi kommunisere via e-post?	
E-post skadeoppgjør	

Skademelding - Boligkjøper

FORSIKRINGSAVTALEN

Avtalenummer:	6275983
Skadestedets adresse:	Stasjonsveien 26 B
Skademelding innsendt:	12.07.2022 18:01

INNMELDER

Navn	Fødselsnummer	E-post	E-postaksept	Mobil	Relasjon til forsikringstaker
[redacted]					

OM BOLIGKJØPET

Oppgi selgers for- og etternavn:	[redacted]
Hva var kjøpesummen?	11900000
Når ble budet akseptert?	09.03.2020
Har du overtatt boligen?	Ja
Overtakelsesdato:	29.05.2020
Bygningens byggeår:	2015
Var du selv på visning?	Ja
Hadde selger tegnet eierskifteforsikring?	Vet ikke
Kan du laste opp dokumentasjon på kjøpet?	Både salgsoppgave og kjøpekontrakt

OM MANGELEN

Mangel	Oppdaget dato	Fått mangelfull info?	Fått muntlig/skriftlig info?	Reklamert skriftlig?
Konstruksjonsfeil	01.07.2022	Ja	Nei	Nei

BESKRIV MANGELEN

Mangel	Beskrivelse
Konstruksjonsfeil	Vanninntrening i kjeller som tenker skyldes konstruksjonsfeil/underdimensjonert system. Vi hadde to runder med oversvømmelse i kjeller, i vår/sommer, senest juli, selv om pumpesystemet fungerer. Vannintrening via konstruksjonen, hovedsaklig, etterfulgt av tilbakeslag av spillvann fra sluker.

BESKRIV INFORMASJONEN DU FIKK OG HVORDAN DU FIKK DEN

Mangel	Beskrivelse
Konstruksjonsfeil	-

HVORDAN OPPDAGET DU MANGELEN?

Mangel	Beskrivelse
Konstruksjonsfeil	Se over. Oversvømmelse i kjeller av overvann/vann i terreng ved regnvær.

BESKRIV NÅR, HVORDAN OG HVEM DU REKLAMERTE TIL OG SVARET DU HAR FÅTT

Mangel	Beskrivelse
Konstruksjonsfeil	-

ØVRIG INFORMASJON

Har du en formening om hva utbedring vil koste?	Nei
Har du hus- og/eller innboforsikring i If?	Ja

OPPLASTEDE DOKUMENTER

Opplastet dokumentasjon - boligkjøp:	0151_001.pdf EES Stasjonsveien 26B.4479650923348.pdf
Link til opplastede dokumenter:	https://attachment-viewer.azurewebsites.net/?prefix=ChatBotPropertyNO/AdrQJ9II30mFfjP2NwFC8U-eu

Postadresse
Stålfjæra 12
0975 Oslo

Org.nr.: **926 635 875**
Foretaksregisteret
Org.nr. mva.: NO 926 635 875 MVA

Powered by Xledger

www.pumpe-service.no

Faktura

[redacted]
Stasjonsveien 26B
0772 Oslo

Fakturanr.:	12897
Fakturadato:	31.01.2021
Forfallsdato:	10.02.2021
KID:	26583

Vår ref:	Mats Erik Bakken
Deres ref:	
Bestilt av:	[redacted]
Ordredato:	29.01.2021
Kundenr.:	C-10255

Ekst. ref: U01450

I henhold til vedlagte servicerapport.

NB! Nytt kontonummer: 1430.10.19239

Bet.betingelse: Netto 10 dager

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
100	*Servicebil pr oppmøte*	(H)	Stk	1,00	725,00	725,00
11	*Miljøavgift*	(H)	Stk	1,00	88,00	88,00
81	*Verkstedmatriale*	(H)	Stk	1,00	462,00	462,00
99	*Arbeid 2 mann*	(H)	Timer	6,00	1 029,00	6 174,00
			Netto:			**7 449,00**
			Brutto:		**NOK**	**9 311,25**

Mva. høy sats 25% (H): **NOK 1 862,25** Grunnlag **NOK 7 449,00**
Merk: Betalingen må merkes med KID.

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente med 9,25%

Bankadresse
SWEDBANK AB, Oslo
Postboks 1441 Vika
0115 Oslo

Bankkontoreferanse

KID:	26583
Bankkonto:	1430 10 19239
SWIFT:	SWEDNOKKXXX
IBAN#:	NO2914301019239

Servicerapport U01450

Utskriftsdato: 31.01.2021 20:06

Opprettet av: Mats Erik Bakken 29.01.2021 10:07

Oppdragsnr. U01450		**Kunde** C-10255 - [redacted] Stasjonsveien 26B 0772 Oslo NO	
Prosjekter			
Planlagt (dato/tid) 29.01.2021 10:30 - 12:00		**Telefon** 93453707	**Faks**
Vår referanse Mats Erik Bakken	**Utføres av** Eirik Solbrekken Lavik Oscar Ianke	**Bestiller** [redacted]	[redacted]
Gjelder Sted: Stasjonsveien 26 B (Nr: O1-10677)			

Oppdrag	**Handling**
Oppdragskategori Service - VA	
Rekvisisjon	
Oppdrag kunde har fått alarm høyt nivå på GSM sjekk og fiks	**Handling** [EL] - Kom til stedet pumpa pumpet ikke ut. - Løftet pumpe, pumpehjul: ok - pumpe pumper vannet rundt i kummen når mann løfter den fra geidefoten. - strømtrekk: 7,2A begge faser: ok - Mest sannsynlig feil på rørstrekk mellom geidefot og det kommunale systemet. - Mulig fryst eller tett?? - Annbefaler spyling av trykkrør samt slamsuge kummen for å få tilgang til trykkrør da vannnivå er høyt i kummen.

Tider/tjenester:

Tidstype	Spesifikasjon	Brukere	Dato/tid	Antall	Enhet	Á-pris	(inkl moms)	Sum	(inkl moms)
Arbeidstid	Arbeid	OI	29.01.2021	03:00	tim	1 029,00 kr	1286,25 kr	3 087,00 kr	3858,75 kr
Arbeidstid		EL	29.01.2021	03:00	tim	1 029,00 kr	1286,25 kr	3 087,00 kr	3858,75 kr

Tider/tjenester: 6 174,00 kr

Moms: 1 543,5 kr

Inkl Moms: 7 717,5 kr

Materialer:

Art.nr.	Navn	Leveringsdato	Antall	Enhet	Á-pris	(inkl moms)	Sum	(inkl moms)
100	Servicebil pr oppmøte	29.01.2021	1	St	725,00 kr	906,25 kr	725,00 kr	906,25 kr
11	Miljøavgift	29.01.2021	1	St	88,00 kr	110 kr	88,00 kr	110 kr
81	Verkstedmatriale	29.01.2021	1	St	462,00 kr	577,5 kr	462,00 kr	577,5 kr

Materialer: 1 275,00 kr

Moms: 318,75 kr

Inkl Moms: 1 593,75 kr

SUM: 7 449,00 kr

Moms: 1 862,25 kr

Inkl Moms: 9 311,25 kr

PUMPE SERVICE

Powered by Xledger

Postadresse
Stålfjæra 12
0975 Oslo

Org.nr.: **926 635 875**
Foretaksregisteret
Org.nr. mva.: NO 926 635 875 MVA

www.pumpe-service.no

Faktura

[redacted]
Stasjonsveien 26B
0772 Oslo

Fakturanr.:	12935
Fakturadato:	05.02.2021
Forfallsdato:	15.02.2021
KID:	26963

Vår ref:	Mats Erik Bakken
Deres ref:	
Bestilt av	[redacted]
Ordredato:	02.02.2021
Lev.dato:	02.04.2021
Kundenr.:	C-10255

Ekst. ref: U01456

I henhold til vedlagte servicerapport.

NB! Nytt kontonummer: 1430.10.19239

Bet.betingelse: Netto 10 dager

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
100	*Servicebil pr oppmøte*	(H)	Stk	1,00	725,00	725,00
11	*Miljøavgift*	(H)	Stk	1,00	88,00	88,00
99	*Arbeid*	(H)	Timer	2,00	1 029,00	2 058,00
			Netto:			**2 871,00**
			Brutto:		**NOK**	**3 588,75**

Mva. høy sats 25% (H): **NOK 717,75** Grunnlag **NOK 2 871,00**
Merk: Betalingen må merkes med KID.

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente med 9,25%

Bankadresse
SWEDBANK AB, Oslo
Postboks 1441 Vika
0115 Oslo

Bankkontoreferanse

KID:	26963
Bankkonto:	1430 10 19239
SWIFT:	SWEDNOKKXXX
IBAN#:	NO2914301019239

Servicerapport U01456

Utskriftsdato: 05.02.2021 07:09

Opprettet av: Mats Erik Bakken 01.02.2021 15:14

Oppdragsnr. U01456		**Kunde** C-10255 - [redacted] Stasjonsve[redacted] 0772 Oslo NO	
Prosjekter			
Planlagt (dato/tid) 02.02.2021 08:00 - 12:00		**Telefon** 93453707	**Faks**
Vår referanse Mats Erik Bakken	**Utføres av** Oscar Ianke Kai Allergodt	[redacted]	**Kontaktperson** [redacted]
Gjelder Sted: Stasjonsveien 26 B (Nr: O1-10677) Serviceobjekt: Pumpekum for spillvann (Nr: O2-11017)			

Oppdrag	**Handling**
Oppdragskategori Service - VA	
Rekvisisjon	
Oppdrag tett utløp. vi må få pumpe systemet igang igjen. Norva 24 kommer og bistår med tøming og oppspyling av trykkrør.	**Handling** [OI] -Fant selfalls kum med inspeksjons luke. -Spyle bil har begynt å spyle igjennom røret for is. -Dro fra stedet Norva24 kontakter oss igjen ved behov. -Snakket med operatør hos Norva24. isplugg fjernet, Funksjonstest OK

Tider/tjenester:

Tidstype	Spesifikasjon	Brukere	Dato/tid	Antall	Enhet	Á-pris	(inkl moms)	Sum	(inkl moms)
Arbeidstid	Arbeid	OI	02.02.2021	02:00	tim	1 029,00 kr	1286,25 kr	2 058,00 kr	2572,5 kr

Tider/tjenester: 2 058,00 kr

Moms: 514,5 kr

Inkl Moms: 2 572,5 kr

Materialer:

Art.nr.	Navn	Leveringsdato	Antall	Enhet	Á-pris	(inkl moms)	Sum	(inkl moms)
100	Servicebil pr oppmøte	02.02.2021	1	St	725,00 kr	906,25 kr	725,00 kr	906,25 kr
11	Miljøavgift	04.02.2021	1	St	88,00 kr	110 kr	88,00 kr	110 kr

Materialer: 813,00 kr

Moms: 203,25 kr

Inkl Moms: 1 016,25 kr

SUM: 2 871,00 kr

Moms: 717,75 kr

Inkl Moms: 3 588,75 kr



Pumpe Service AS
Stålfjæra 12
0975 Oslo
Norge

Telefon: 23 33 84 00
E-post: post@pumpe-service.no
Web: www.pumpe-service.no

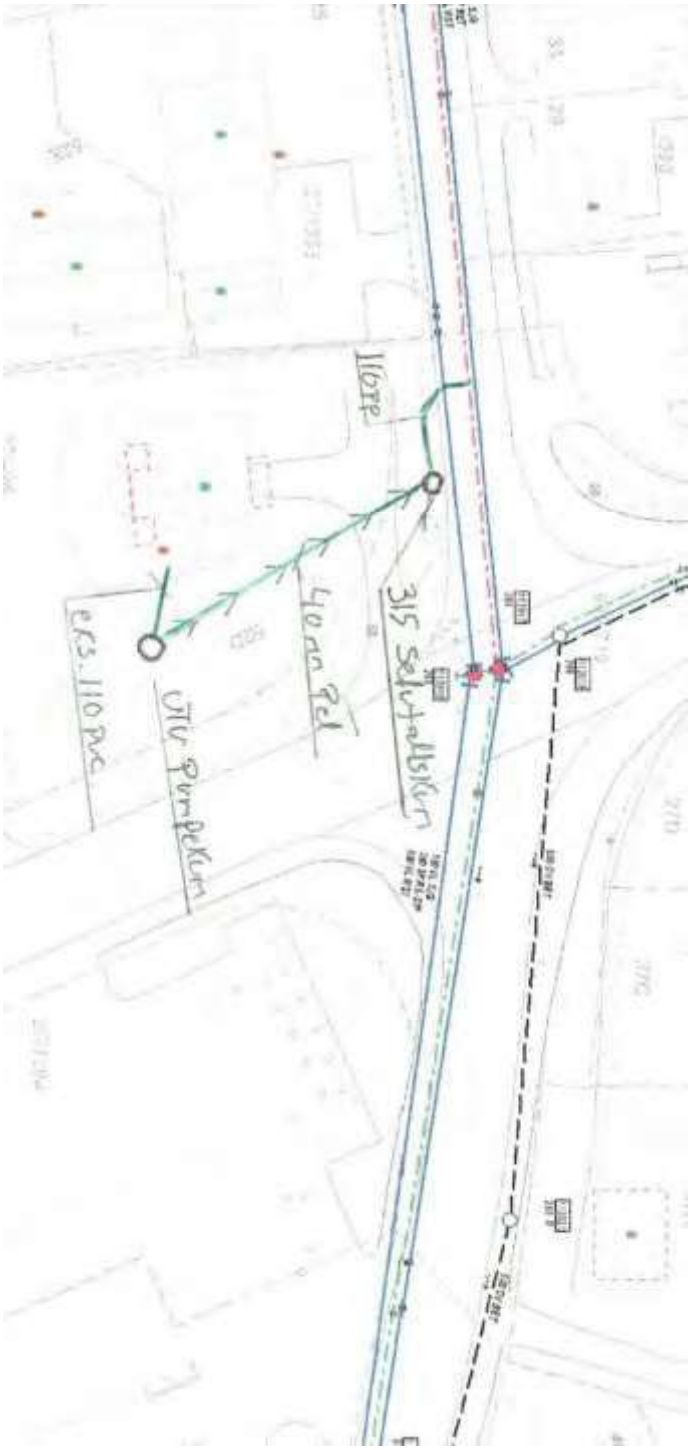
Org.nr.: 926635875



Pumpe Service AS
Stålfjæra 12
0975 Oslo
Norge

Telefon: 23 33 84 00
E-post: post@pumpe-service.no
Web: www.pumpe-service.no

Org.nr.: 926635875



Pumpe Service AS
Stålfjæra 12
0975 Oslo
Norge

Telefon: 23 33 84 00
E-post: post@pumpe-service.no
Web: www.pumpe-service.no

Org.nr.: 926635875

Førstehjelps rapport FBS

Førstehjelps rapport

Skadenummer
HL01992-001

Kunde
[redacted]

Skadestedets adresse
STASJONSVEIEN 26 B
0772 OSLO

Skadedato
01.03.2022

Kontaktperson
[redacted]

Michael
Tømrer
tlf. 46747061

Besiktigelsesdato
01.07.2022

Prosjektleder
Marcus Elmgren

Ansvarlig for oppgave
Håkon Daniel Bjerke

Jonas Abu Sagr

Tom Havik



Info om skaden:

Antatt skadeårsak
Tilbakeslag fra avløpsrør.

Type skade
- [x] Vannskade
- [ ] Brann
- [ ] Innbrud
- [ ] Ytre påvirkning
- [ ] Natur

Bildet av antatt skadeårsak.



Regress

Vurder om noen kan holdes ansvarlig for skaden, hvis JA beskriv og dokumenter hvorfor.

Mulig regress?
- [ ] Ja
- [ ] Nei

Kommentar
Usikkert. Ikke tatt hensyn til på Førstehjelp

Bygning

Forenklet beskrivelse av skadeomfang.
Beskriv berørte rom, flater, omfang med kommentar.

Rom	Reparasjonsbehov	Omfang (summert "m2" berørte flater)	Kommentar
Stue	[x] Gulv [ ] Vegg [ ] Tak [ ] Innbo		Tilbakeslag vann på gulv
Bod	[x] Gulv [ ] Vegg [ ] Tak [ ] Innbo		Tilbakeslag vann på gulv
Bod	[x] Gulv [ ] Vegg [ ] Tak [ ] Innbo		Tilbakeslag vann på gulv
Gang	[x] Gulv [ ] Vegg [ ] Tak [ ] Innbo		Tilbakeslag vann på gulv
Bad	[x] Gulv [ ] Vegg [ ] Tak [ ] Innbo		Tilbakeslag vann på gulv

Grunnflate (bygningens brutto areal):

Innbo

Er det oppstått skade på innbo?
☑ Ja
☐ Nei

Hvis Ja, beskriv hva og hvor mye av innbo som er skadet
Noe innbo er ødelagt, se bilder

Hva er gjort/igangsatt?

Utførte tiltak på førstehjelp:
Fjernet vann fra gulv. Fjernet noen ting. Løftet ting på møbelklosser. Desinfisert gulv og lagt ut tørkeustyr

Anbefalt videre tiltak:
Se skadeomfang.

Hva er utført av kunden:

Avtalt med kunden

Beskriv om eller hva avtales med kunden, slik at det fremkommer hvem som skal gjøre hva og til hvilken tid.

Beskrivelse av avtale med kunde

Beboelighet
☑ Ja
☐ Nei

Annen info:

Underleverandører

Beskriv hvilke firma har vært på førstehjelp, kontaktinformasjon, og hva som er utført.

Bruk nedtrekksmenyen til å legge til involverte underentreprenører.

Underentreprenør/Fag	Firmanavn	Kontaktperson	Hva som er utført av underleverandør.

Annet:

Estimert skadekostnad

Estimert kostnad førstehjelp (inkl. materialer eks. mva.)

Estimert kostnad for reparasjonsarbeider BYGNING:	Estimert kostnad skade INNBO:

Beskriv estimert skadekostnad fordelt på (bygning, innbo) om aktuelt, slik at de involverte forstår omfanget av skaden.

Medgått tid

Beskriv medgått tid (start/stopp) i forbindelse med førstehjelp:

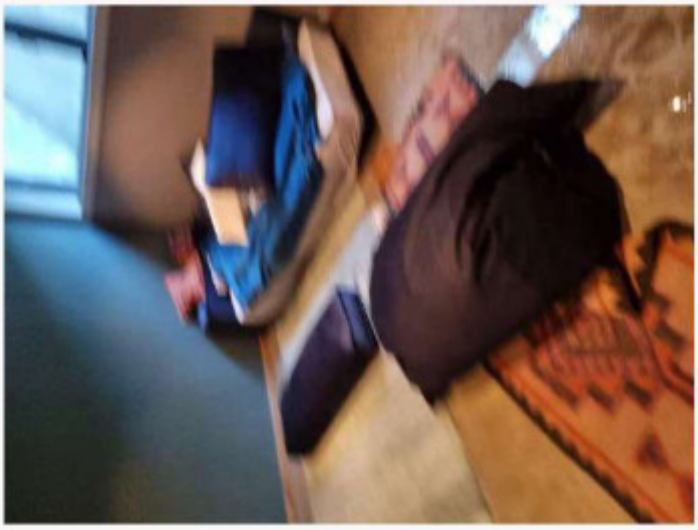
Oppstart førstehjelp klokken:	Førstehjelp avsluttet klokken:
19.00	23.30

Førstehjelp utført av

Navn	Rolle	Mobiltelefon	e-post
Jonas Abu Sagr	Tømrer/sanerer	47294627	Jonas.sagr@fbs.no
Simen	Tømrer/sanerer		

Mailadresse til overordnet:

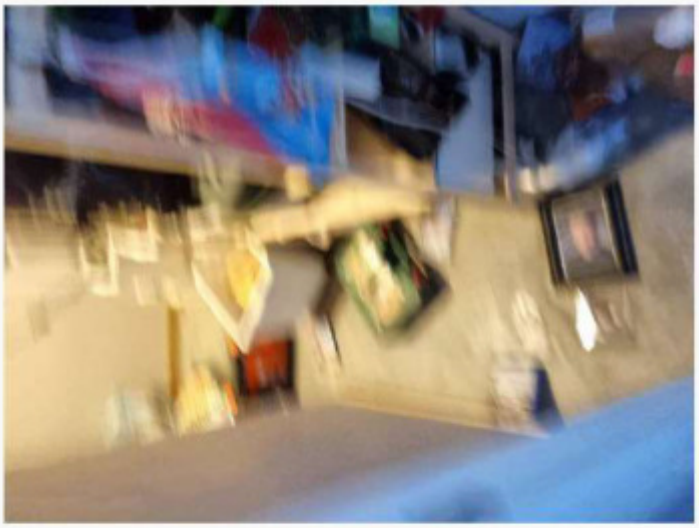
Bilder av skadestedet



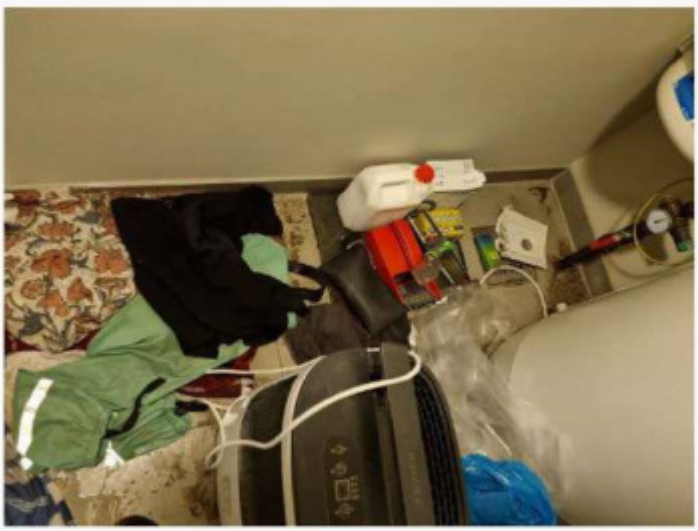


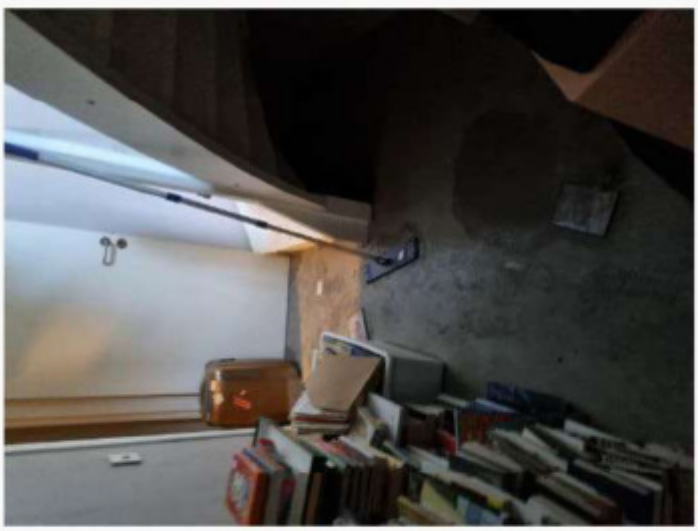



EXCLUSIV









[redacted]

External email

[redacted]

---------- Forwarded message ---------
From: **Kai Allergodt** <kai@pumpe-service.no>
Date: Thu, Sep 1, 2022 at 9:00 AM
Subject: SV: Pumpe-Service AS - Faktura 15643 [DW2BVN]
[redacted]
Cc: Pumpe-Service AS - Post <post@pumpe-service.no>

Hei,

Ved full sjekk av pumpene 2.mars 2022, så ble det påpekt jordfeil i overvannspumpen, og at nivåflottør på backup pumpen hadde lagt seg litt feil.

Tekniker justerte nivåflottøren slik at den ikke skulle komme i konflikt igjen.

Deretter ble begge pumpene funksjonstestet med vann, noe som også er dokumentert i servicerapporten.

Det var ingen tegn til synlig skade på pakning eller lekkasje i kummen når pumpen ble testet, så derfor kan ikke vår tekniker påpeke en feil, som har oppstått i etterkant.

Du fikk også et tilbud på utbedring av overvannspumpen 30.mars 2022, som ikke ble besvart fra dere.

På siste faktura så ble det fakturert for medgått tid inklusive kjøretid til og fra.

Det ble først feilsøkt etter hva som var feil, hvor vi så at pakningen var dårlig, kontrollerte om vi hadde denne pakningen på eget lager og fikk hentet denne.

Ny pakningen ble deretter montert, og pumpen ble satt på plass og systemet ble testet.

På grunn av entring ned i kum, så er det et krav i HMS reglene at vi må være 2 serviceteknikere på stedet, og det er derfor fakturert medgått tid for dette.

Vi opprettholder derfor vårt krav.

Vedrørende å se på en løsning for håndtering av overvannet ved større nedbørsmengder, så er trolig eneste løsning i deres tilfelle å få en entreprenør til å grave opp deler av hagen og lage et fordrøyningsbasseng som en backup pumpe kan pumpe overflødig vann til.

Men det er aldri noen garanti for at dere blir kvitt overvannsproblemet av dette.

Jeg har bedt om en befaring hos dere med en entreprenør som kan gi dere et tilbud på dette, kommer tilbake til deg med tidspunkt for befaring så fort jeg får dette.

Med vennlig hilsen/ Best regards

Pumpe-Service AS

Kai Ingar Allergodt

Salg-/Utleieansvarlig

Stålfjæra 12

0975 OSLO Norway

Tlf: +47 23 33 84 00

Mobil: +47 928 99 199

E-post: kai@pumpe-service.no

Web: www.pumpe-service.no

Et selskap i LAKERS gruppen - Member of the LAKERS Group

#vikanpumper

[redacted]
Sendt: tirsdag 23. august 2022 17:07
Til: Pumpe-Service AS - Post <post@pumpe-service.no>
Kopi: Kai Allergodt <kai@pumpe-service.no>
Emne: Re: Pumpe-Service AS - Faktura 15643 [DW2BVN]

Hei,

Viser til faktura vedlagt i deres e-post 19. august. Jeg bestrider denne fakturaen og vil registrere min innsigelse. Jeg bestilte en grundig sjekk av hele pumpesystemet fra dere i mars i år ifm vannskade i kjeller. I dokumentasjonen etter denne sjekken og i samtale med deres folk ble det kun pekt på at den ene pumpen har forkalkning eller lignende og derfor bør skiftes ila året. Etter to måneder fikk vi en ny vannskade i kjeller, og det ble tatt video av pumpen i juni som viste vannsprut ved pumping. Etter å ha vist videoen til deres folk, ble det sendt servicemedarbeider som skiftet en utslitt pakning. Jeg mener dette burde vært oppdaget ifm med grundig sjekk et par måneder før og at skiftingen av denne pakningen bør stå for pumpe-service AS sin regning. Videre har jeg over lengre tid bedt pumpe-service AS om å komme for å gjennomgå hele systemet ifm utbedringer og skifte av pumpe for å hindre ny vannskade, uten oppfølging fra deres side. At dere i mellomtiden tar over elleve tusen for å skifte en pakning synes jeg er direkte ufint og dårlig forretningsskikk.

Mvh

[redacted]

fre. 19. aug. 2022 kl. 10:01 skrev <noreply@xledger.net>:

PUMPE SERVICE

Pumpe-Service AS
Stålfjæra 12 0975 Oslo

Faktura

Alexander Leirfall
Stasjonsveien 26B 0772 Oslo

Vedlagt følger din faktura fra Pumpe-Service AS.

Alle henvendelser angående fakturaen må rettes til fakturautsteder.

Fakturaoversikt:

Type	Dato	Forfall	Fakturanr		Beløp
Faktura	19.08.2022	29.08.2022	15643		kr 11 181,25
				Totalt	kr 11 181,25

Powered by Xledger

[redacted]

Viser til korrespondanse under vedrørende sak XG39760-001-O42.

Vi har for et par dager siden hatt noen fagfolk hos oss for å gjennomgå pumpe- og dreneringsløsninger. De informerte oss om at dreneringen for store deler av vårt nabohus, som tidligere var eid og rehabilitert av samme selger som solgte oss vårt hus, fører nedover i terreng til vårt hus og vår drenskum. Det betyr isåfall at dreneringen er felles for begge to husene, hvilket legge uhåndterbart stort press på drenskummen for vårt hus. Dette var ikke opplyst i salgsoppgaven, hvor det kun står at kloakk er felles.

På bakgrunn av dette ønsker vi å inn saken via eierskifteforsikringen. Vi ønsker primært dekning til utbedring og fraskillelse av dreneringen for de to husene, slilk man rimelig kunne forvente var tilfellet ved kjøpet.

Imøteser deres tilbakemelding.

[redacted]

fre. 15. jul. 2022 kl. 10:42 skrev <boligkjoperforsikring@if.no>:

Boligkjøpersak

[redacted]

Viser til ovennevnte sak og din henvendelse.

[redacted]

[redacted]

Takk for responsen. Vi var i kontakt med kommunen v/vann og avløp på dagen for oversvømmelsen. De kom på befaring hos oss og påpekte muntlig at det var trange løp i området over vårt hus som kan medføre overbelastning, men at det ikke ville bli gjort noe med rørsystemet i Stasjonsveien på veldig lang tid. Vi kan ta skriftlig kontakt med de, om dere mener det kan tilføye nyttig informasjon, men det vil nok drøye litt med svar. Avventer råd fra dere på dette.

De mente også fra vann og avløp at det ikke var tilrådelig å pumpe vann oppover i terreng slik vårt system var satt opp og at spillvann burde vært ført nedover i terreng mot det offentlige nettet øst for huset i Holmenkollveien.

Dette er nå andre vannskade vi har i kjelleren på kort tid, hvor den første skyldtes en el-feil på en kurs som var koplet sammen med pumpesystemet. Flere fagfolk har påpekt at vårt hus har en sårbar posisjonering for overvann og vårt spørsmål er om det er tatt tilstrekkelig høyde for dette i konstruksjonen, og om det er mangler ved konstruksjonen/drenering/pumpesystem som gjør at vi får vanninntrenging i kjeller. Vi synes det er merkelig at det kommer såpass mye vann opp gjennom gulvet/konstruksjonen i et regnskyll om dette er forskriftsmessig utført. Tilbakeslag i sluker fra pumpekummene kommer først i etterkant av oversvømmelsene. Vi ble jo informert om at vannproblemet var i orden ved overtakelse.

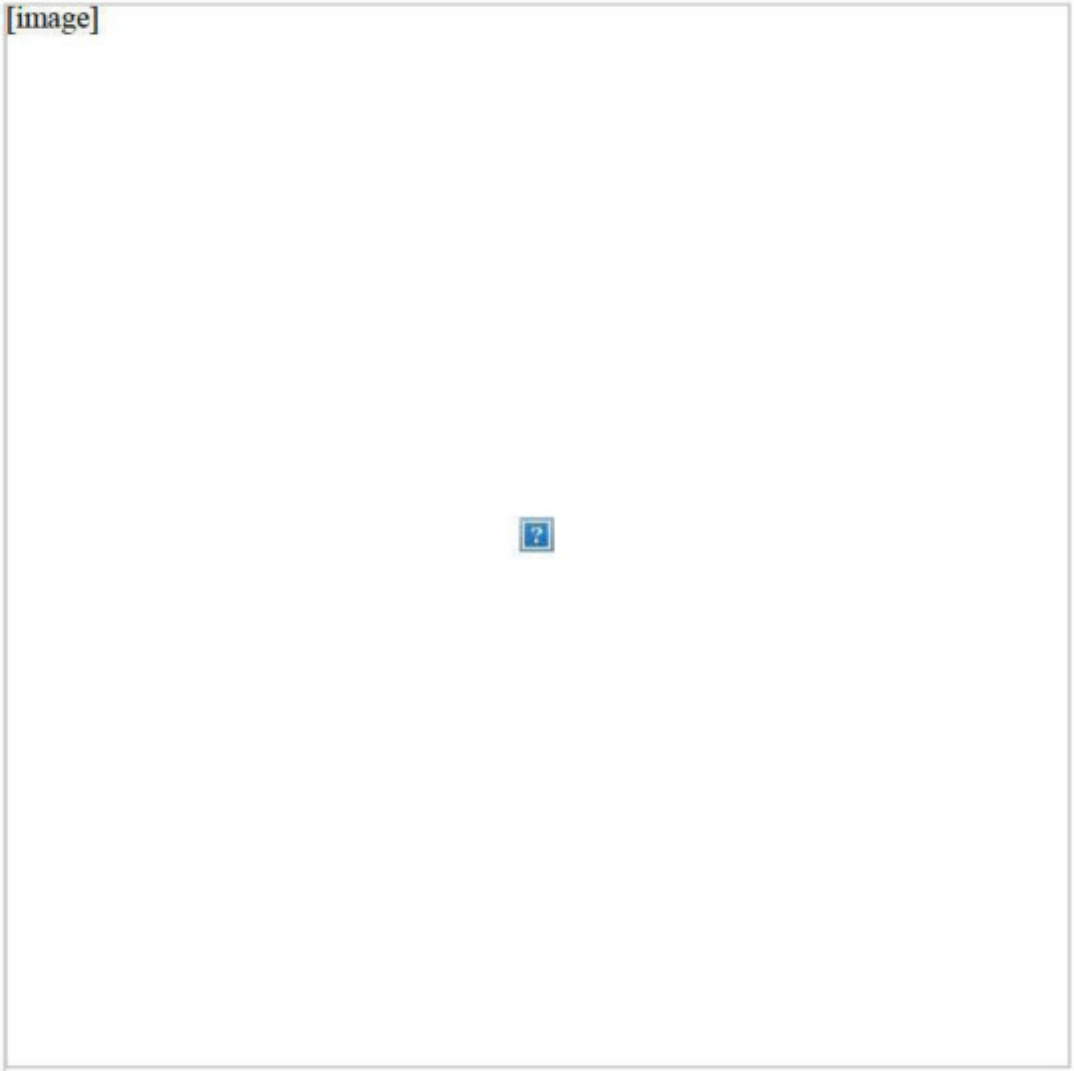
Slik det nå ser ut så er det betydelig risiko for at dette skjer igjen, jevnlig, fremover.

Mvh

[redacted]

tor. 14. jul. 2022 kl. 15:08 skrev <boligkjoperforsikring@if.no>:

[image]



Boligkjøpersak

[redacted]

Viser til ovennevnte sak, og deres innsendte skademelding.

I følge rapport fra Frøiland fungerte pumpesystemet som det skulle, men at årsaken til skaden var overbelastning i kommunens ledningsnett. Det vil i så fall være kommunens ansvar, og ikke en mangel etter avhendingsloven.

Som det fremgår av egenerklæringsskjemaet ble det installert ny drenspumpestasjon i 2017, og i følge Frøiland er det ikke noe galt med denne. Vi har derfor ingen holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemet med kommunens ledningsnett.

Vi har sendt en nøytral reklamasjon til selgers boligselgerforsikring for å avbryte reklamasjonsfristen. Dere må imidlertid være forberedt på at dette forholdet sannsynligvis ikke utgjør en mangel.

Har dere vært i kontakt med kommunen vedrørende dette problemet? Hvis ikke anbefaler vi at kommunen kontaktes for å avklare om det er noe de kan gjøre for å hindre at problemet gjentar seg. Gi oss deretter en tilbakemelding på deres respons.

Send oss også kopi av komplett salgsoppgave.

Husk å henvise til skadenummer XG39760-001-O42 ved henvendelser. Bruk gjerne e-post, og skriv i så fall skadenummeret i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Benjamin Jacobsen

Juridisk Skaderådgiver

Telefon: +47 21497287, boligkjoperforsikring@if.no

If Skadeforsikring NUF, Drammensveien 264, 0283 Oslo. Postboks 240, 1326 Lysaker. Telefon: 21 49 24 00 • www.if.no

Vi behandler personopplysninger i overensstemmelse med gjeldende lovgivning om forsikring og databeskyttelse. Les mer om behandling av personopplysninger på vår hjemmeside.

--

NORVA24 Øst

Norva24 Øst
Holtbråtveien 68
Street : 1449 Drøbak
Tel: 22300037
Fax:
E-post: ost@norva24.no

Rapport fra inspeksjon

Dato:	Oppdragsgivers referanse:	Avrenning	Operatør	Strekknummer:	Ledningsidentitet:
27.02.2023	**Crawford company (norw**	**Ingen avrenning**	**BLE**	**2**	
Tilstede	Inspeksjonsbil	Kameratype	Meter start:	Standard:	Skadepoeng:
Kenneth			**0**	**145/2005**	

Fra gate/vei :	**Stasjonsveien 26B**	Fra kart:		Oppstrøms:	**Rektangel rist (26B)**
Til gate/vei :		Til kart:		Nedstrøms	**Ukjemt**
Beliggenhet :		Medie nr:		Insp. retning:	**Medstrøms**
Ledningstype:	**Overvann**	Lagringsmedie:	**Flyttbar disk**	Insp lengde (m) :	**0,56 m**

Rengjort:		Insp metode:	**Rørinspeksjon med videokamera**
Formål:	**Stikkprøve Undersøkelse**	Vannreg tiltak:	**Ingen tiltak**
Type foring :		Dimensjon:	**sirkulært 75 mm**
Foringsmateriale :		Rørmateriale:	**Plast**

Anmerkning : **Kommer ikke lenger grunnet mulig retningsednring Kl.6 eller at det er klappet sammen.**

1:50 Posisjon	Kode	Observasjon	Vann
Rektangel rist (26B)			
0,00	SI	Start inspeksjon Vannstand: 0 %	0%
0,31	RE	Retningsendring 12 Kl., Prefabrikkert bend	0%
Ukjemt			
0,56	VN	Vannivå Vannstand: 100 %	0%
0,56	IA	Inspeksjon avbrutt Andre, Vannstand: 100 %, Kommer ikke videre. trolig retningsendring eller klappet sammen??	0%

NORVA24 Øst

Norva24 Øst
Holtbråtveien 68
Street : 1449 Drøbak
Tel: 22300037
Fax:
E-post: ost@norva24.no

Rapport fra inspeksjon

Dato:	Oppdragsgivers referanse:	Avrenning	Operatør	Strekknummer:	Ledningsidentitet:
27.02.2023	**Crawford company (norw**	**Ingen avrenning**	**BLE**	**1**	
Tilstede	Inspeksjonsbil	Kameratype	Meter start:	Standard:	Skadepoeng:
Kenneth			**0**	**145/2005**	

Fra gate/vei :	**Stasjonsveien 26B**	Fra kart:		Oppstrøms:	**Rist närmest dör (26B)**
Til gate/vei :		Til kart:		Nedstrøms	**Ukjent?**
Beliggenhet :		Medie nr:		Insp. retning:	**Medstrøms**
Ledningstype:	**Overvann**	Lagringsmedie:	**Flyttbar disk**	Insp lengde (m) :	**1,10 m**

Rengjort:		Insp metode:	**Rørinspeksjon med videokamera**
Formål:	**Stikkprøve Undersøkelse**	Vannreg tiltak:	**Ingen tiltak**
Type foring :		Dimensjon:	**sirkulært 75 mm**
Foringsmateriale :		Rørmateriale:	**Plast**

Anmerkning :

1:50	Posisjon	Kode	Observasjon	Vann
Rist närmest dör (26B)				
	0,00	SI	Start inspeksjon Vannstand: 0 %	0%
	0,54	RE	Retningsendring 12 Kl., Prefabrikkert bend	0%
	1,10	IF	Inspeksjon fullført 0.0, Vannstand: 0 %, Gär til grunnmur?	0%
Ukjent?				

NORVA24 Øst

Norva24 Øst
Holtbråtveien 68
Street : 1449 Drøbak
Tel: 22300037
Fax:
E-post: ost@norva24.no

Rapport fra inspeksjon

Dato:	Oppdragsgivers referanse:	Avrenning	Operatør	Strekknummer:	Ledningsidentitet:
27.02.2023	**Crawford company (norw**	**Ingen avrenning**	**BLE**	**3**	
Tilstede	Inspeksjonsbil	Kameratype	Meter start:	Standard:	Skadepoeng:
Kenneth			**0**	**145/2005**	**0**

Fra gate/vei :	**Stasjonsveien 26B**	Fra kart:		Oppstrøms:	**Sluk ved trapp**
Til gate/vei :		Til kart:		Nedstrøms	**Ukjent?**
Beliggenhet :		Medie nr:		Insp. retning:	**Medstrøms**
Ledningstype:	**Overvann**	Lagringsmedie:	**Flyttbar disk**	Insp lengde (m) :	**13,15 m**

Rengjort:		Insp metode:	**Rørinspeksjon med videokamera**
Formål:	**Stikkprøve Undersøkelse**	Vannreg tiltak:	**Ingen tiltak**
Type foring :		Dimensjon:	**sirkulært 75 mm**
Foringsmateriale :		Rørmateriale:	**Plast**

Anmerkning : **Kjører i hoved drensrøret rundt huset. Ledningen ender i OV kummen på fremmsiden av huset**



1:105 Posisjon		Kode	Observasjon	Vann
Sluk ved trapp				
0,00		SI	Start inspeksjon Vannstand: 0 %	0%
0,03		RE	Retningsendring 3 Kl., Prefabrikkert bend	0%
0,45		RE	Retningsendring 5 Kl., Prefabrikkert bend	0%
0,59		TK	Tilkopling Prefabrikkert grenrør., 6 Kl.	0%
0,81		RE	Retningsendring 12 Kl., Prefabrikkert bend	0%
0,85		DE	Dimensjonsendring til 110, Ikke målbar?	0%
1,08	S1	SM2	Sedimentering,dybde på avsetning er mellom 5-15%, fra 05 til 07 Kl., Fine masser (f eks sand, silt), Start	0%
3,56		RE	Retningsendring 9 Kl., Prefabrikkert bend	0%
10,43		RE	Retningsendring 9 Kl., Prefabrikkert bend	0%
12,42		RE	Retningsendring 4 Kl., Prefabrikkert bend	0%
13,10	E1	SM2	Sedimentering,dybde på avsetning er mellom 5-15%, fra 05 til 07 Kl., Fine masser (f eks sand, silt), Ende	0%
13,15		IF	Inspeksjon fullført 0.0, Vannstand: 0 %, Er i OV kum	0%
Ukjent?				

PUMPE SERVICE

Powered by Xledger

Postadresse
Stålfjæra 12
0975 Oslo

Org.nr.: **926 635 875**
Foretaksregisteret
Org.nr. mva.: NO 926 635 875 MVA

www.pumpe-service.no

Faktura

[redacted]
Stasjonsveien 26B
0772 Oslo

Fakturanr.:	14922
Fakturadato:	07.03.2022
Forfallsdato:	17.03.2022
KID:	45781

Vår ref:	Mats Erik Bakken
Deres ref:	
Bestilt av	[redacted]
Ordredato:	02.03.2022
Lev.dato:	03.02.2022
Kundenr.:	C-10255

Ekst. ref: U03261

I henhold til vedlagte servicerapport.

NB! Nytt kontonummer: 1430.10.19239

Bet.betingelse: Netto 10 dager

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
99	*Arbeid 2 mann*	(H)	Timer	6,00	1 122,00	6 732,00
81	*Verkstedmatriale*	(H)	Stk	1,00	523,00	523,00
100	*Servicebil pr oppmøte*	(H)	Stk	1,00	822,00	822,00
			Netto:			**8 077,00**
			Brutto:		**NOK**	**10 096,25**

Mva. høy sats 25% (H): **NOK 2 019,25** Grunnlag **NOK 8 077,00**
Merk: Betalingen må merkes med KID.

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente med 9,25%

Bankadresse
SWEDBANK AB, Oslo
Postboks 1441 Vika
0115 Oslo

Bankkontoreferanse

KID:	45781
Bankkonto:	1430 10 19239
SWIFT:	SWEDNOKKXXX
IBAN#:	NO2914301019239

Servicerapport U03261

Utskriftsdato: 03.03.2022 09:29

Opprettet av: Mats Erik Bakken 01.03.2022 20:53

Oppdragsnr. U03261		**Kunde** C-10255 - [redacted] Stasjonsveien 26B 0772 Oslo NO	
Prosjekter			
Planlagt (dato/tid) 02.03.2022 07:30 - 11:00		**Telefon** 93453707	**Faks**
Vår referanse Mats Erik Bakken	**Utføres av** Eirik Solbrekken Lavik Shane André Olsen	**Bestiller** [redacted]	**Kontaktperson**
Gjelder Sted: Stasjonsveien 26 B (Nr: O1-10677)			

Oppdrag	**Handling**
Oppdragskategori Service - VA	
Rekvisisjon	
Oppdrag Ta en grundig sjekk av begge pumpesystemer	**Handling** [EL] - flottør til backup pumpe i grunnvannskum hadde hengt seg opp, og lagt seg oppå den andre pumpa! - backup pumpa pumper over i kloakkum. Dette kan ha gjort at det har blitt for mye pågang av vann i kloakkum. Hovedpumpe grunnvann: Strømtrekk: L1: 7,1A L2: 7,0A Isolasjonsmotstand fra koblingsboks: L1: 250mOhm L2: 31mOhm Spenning: L1-L2: 233V - Sikring til grunnvannsskap går når varmekabler for renne står på! - Ikke mulig å måle pumpe i kloakkum, da dette er en autoadapt pumpe! - Funksjonstestet begge systemene i auto: ok - Testet alle innganger på gsm-alarm sammen med kunde: ok - Finner ikke noen spesielle feil, bortsett fra jordfeil når varmekabel er på, samt overslag i hovedpumpe grunnvann! - Mulige utbedringer: ekstern alarmflotør til grunnvannskum, så man får alarm selv om sikring går! - anbefaler også å skifte pumpe med overslag!

Tider/tjenester:

Tidstype	Spesifikasjon	Brukere	Dato/tid	Antall	Enhet	Á-pris	(inkl moms)	Sum	(inkl moms)
Arbeidstid		EL	02.03.2022	03:00	tim	1,122,00 kr	1402,5 kr	3,366,00 kr	4207,5 kr
Arbeidstid	I henhold til servicerapport: U03261	SAO	02.03.2022	03:00	tim	1,122,00 kr	1402,5 kr	3,366,00 kr	4207,5 kr

Tider/tjenester: 6,732,00 kr

Moms: 1 683 kr

Inkl Moms: 8 415 kr

Materialer:

Art.nr.	Navn	Leveringsdato	Antall	Enhet	Á-pris	(inkl moms)	Sum	(inkl moms)
100	Servicebil pr oppmøte	02.03.2022	1	St	822,00 kr	1027,5 kr	822,00 kr	1027,5 kr
81	Verkstedmatriale	02.03.2022	1	St	523,00 kr	653,75 kr	523,00 kr	653,75 kr
11	Miljøavgift	02.03.2022	1	St	100,00 kr	125 kr	100,00 kr	125 kr

Materialer: 1,445,00 kr

Moms: 361,25 kr

Inkl Moms: 1 806,25 kr

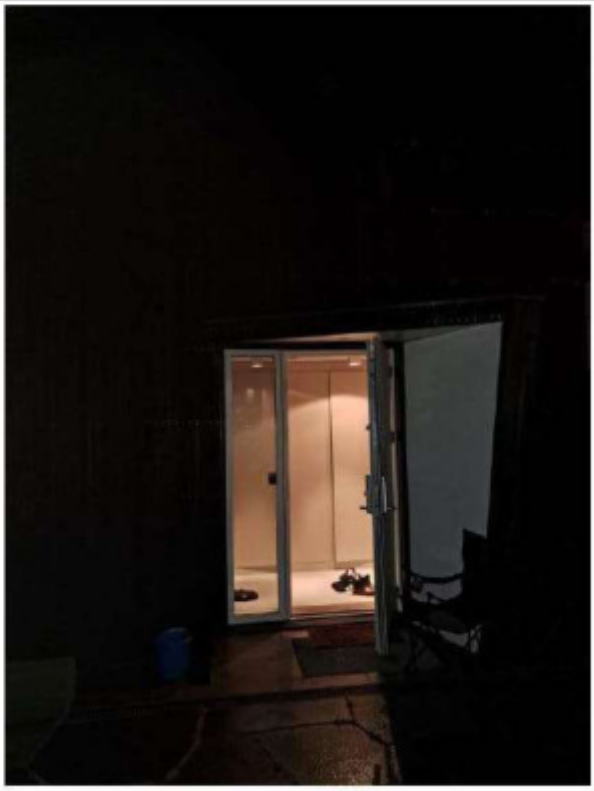
SUM: 8,177,00 kr

Moms: 2 044,25 kr

Inkl Moms: 10 221,25 kr

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	XG87618-001
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF Norway / EDM Eiendom Privat
Kunde / Forsikringstaker	[redacted] STASJONSVEIEN 26 b 0772 OSLO
Skadestedets adresse	STASJONSVEIEN 26 b 0772 OSLO
Kontaktperson	[redacted]
Skadedato	07.08.2023
Besiktigelsesdato	08.08.2023



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere

Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
LEIRFALL, ALEXANDER	KUNDE	93453707	leirfall@gmail.com
Lars Hammer	Hovedinspektør	41533085	lars.hammer@kaph-entreprenor.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Enebolig		2016	Overvanns pumpe og kum fra byggeår

Øvrig informasjon om objektet

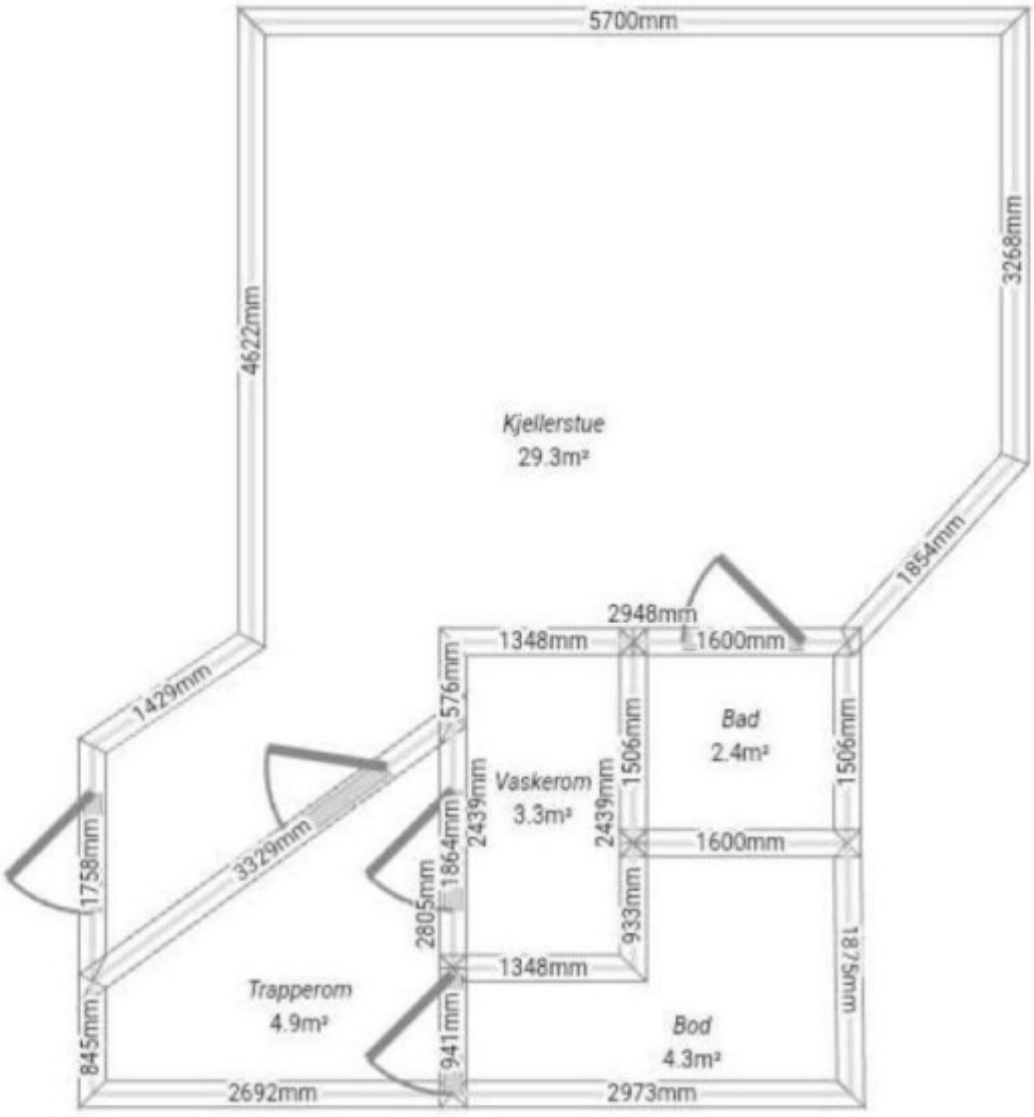
Det er tredje gang denne skaden skjer. Sist i 2022 med Kjetil Malmen som SB.
Overvannpumpe og system er blitt vedlikeholdt og har hatt årlig service siden siste oversvømmelse.

Ft var hjemme da oversvømmelse begynte. De ble tidlig varslet av overvannspumpe systemet og forsøkte gjøre skadebegrensende tiltak og redde kostbart innbo. FT melder om at overvsnnpumpen virket hele tiden.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Planskisse kjeller etasje.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	Kilde	Årsak
G. Utvendig vann- og avløpsanlegg	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	G. Stopp i avløp. Tilbakeslag

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje inn i kjelleretasjen etter overbelastning på overvsnnpumpe grunnet store mengder nedbør.

Det er ikke påvist eller mistanke om feil eller ikke fungerende overvannspumpe. Den har pumpet det den har hatt kapasitet til.

Årsak til årsak.
Overbellastet kommunal kum i Stasjonsveien har ikke tatt unna vannet der slik at vannmassene har rennet videre og overbelastet overvannspumpen tilhørende FT bolig.



Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja*☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Det er tredje gang kjelleren blir oversvømmet grunnet for høyt overvann grunnet store mengder nedbør. Sist i 2022.

Mulig regress?

Nei
Overvsnnpumpe virket som den skulle gjennom oversvømmelse. Ser ingen mulighet for regress.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Oversvømmelse i kjelkeretasje og skade på alle innvendige og yttervegg.
Mye skadet innbo.

Reparasjonsbehov

Riving

Tørking

Rengjøring

Håndtering av løsøre

Tømrerarbeid

Rørarbeid, innvendig

Maling

Elektrisk arbeid

Spesielle betingelser:
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☐ Ja ☐ Nei

Igangsatt arbeid

Førstehjelp av Kaph Entreprenører

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%

Annen info: Ft ønsker styrt jobb

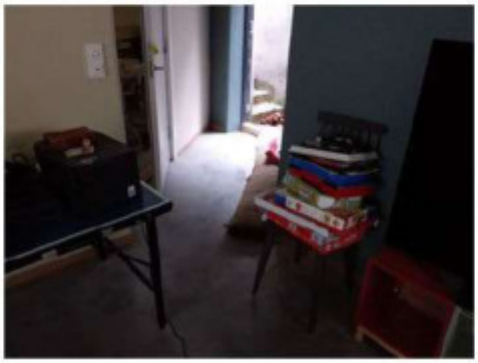
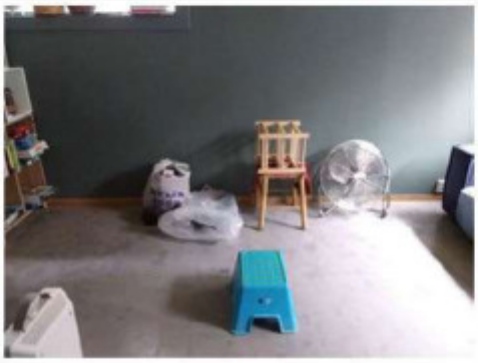
Oppsummering

Lekkasje inn i kjelleretasjen etter overbelastning på overvsnnpumpe grunnet store mengder nedbør.

Oversvømmelse i kjelkeretasje og skade på alle innvendige og yttervegg.
Mye skadet innbo

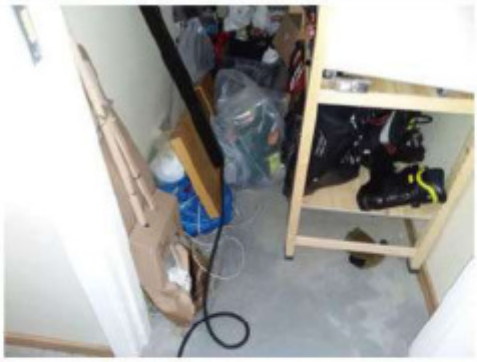
Lekkasje inn i kjelleretasjen etter overbelastning på overvsnnpumpe grunnet store mengder nedbør.

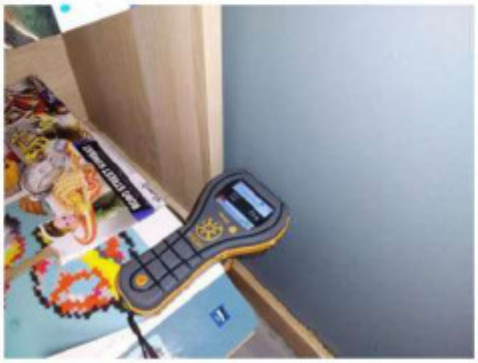
Bilder av stedet

	Oversiktsbilde kjeller
	Oversiktsbilde kjeller
	Oversiktsbilde kjeller

	Oversiktsbilde kjeller
	Oversiktsbilde kjeller
	Oversiktsbilde kjeller

	Oversiktsbilde kjeller
	Oversiktsbilde kjeller
	Oversiktsbilde kjeller Vaskerom

	Trapperom
	Bod
	Detaljebilde trapp

	Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg. Stue
	Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg. Stue yttervegg
	Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg. Stue yttervegg

	Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg. Vaskerom
	Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg. Trapperom/gang
	Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg. Trapperom



Måling med pigg. Viser fuktig nederst på vegg.
Bod / garderobe



Kontrollsakp til overvsnnpumpe. Virker som den skal, men har blitt overbelastet.

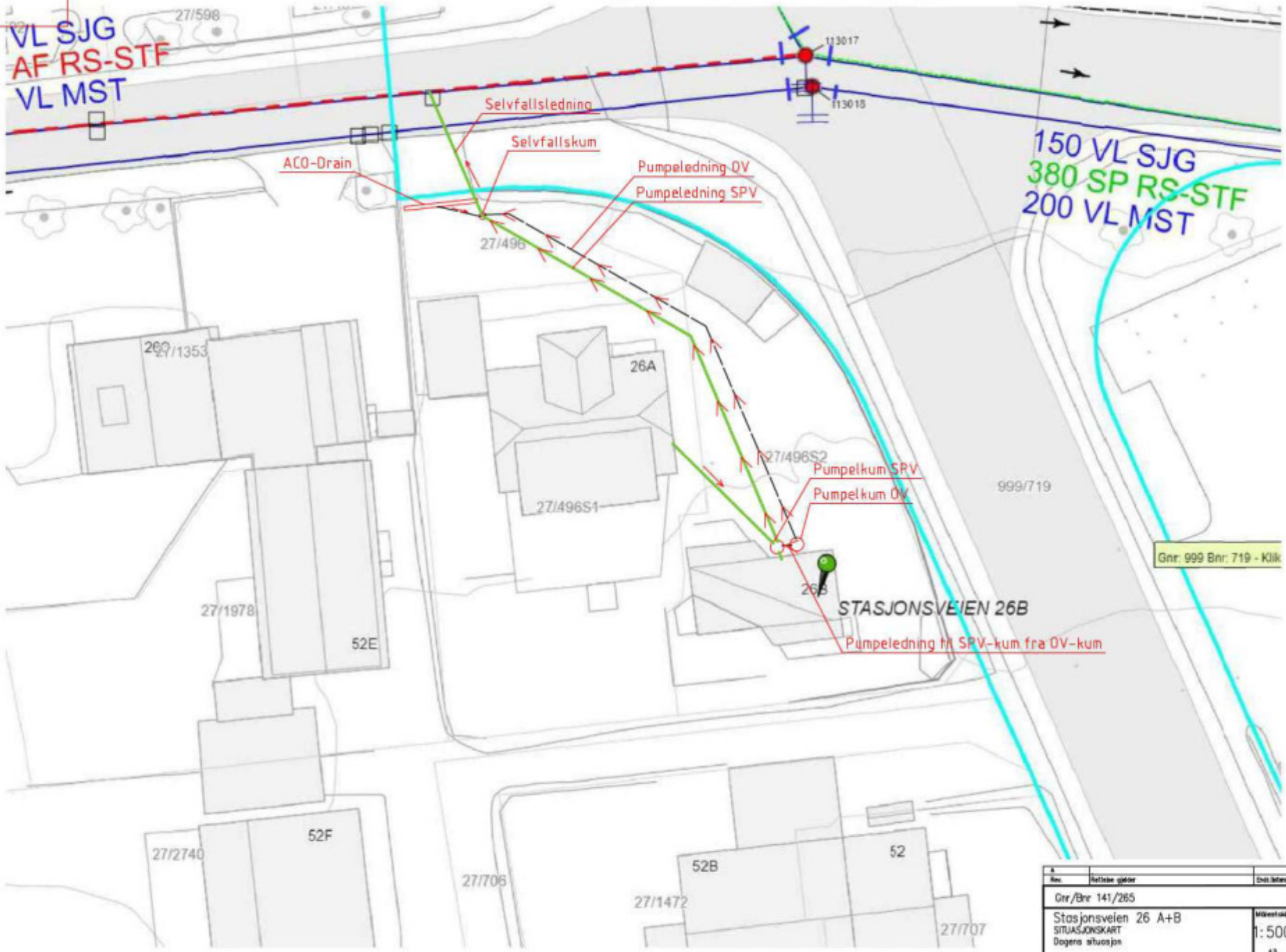


Plassering av overvsnnpumpe



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Lars Hammer
41533085
lars.hammer@kaph-entreprenor.no
Kaph Entreprenør AS



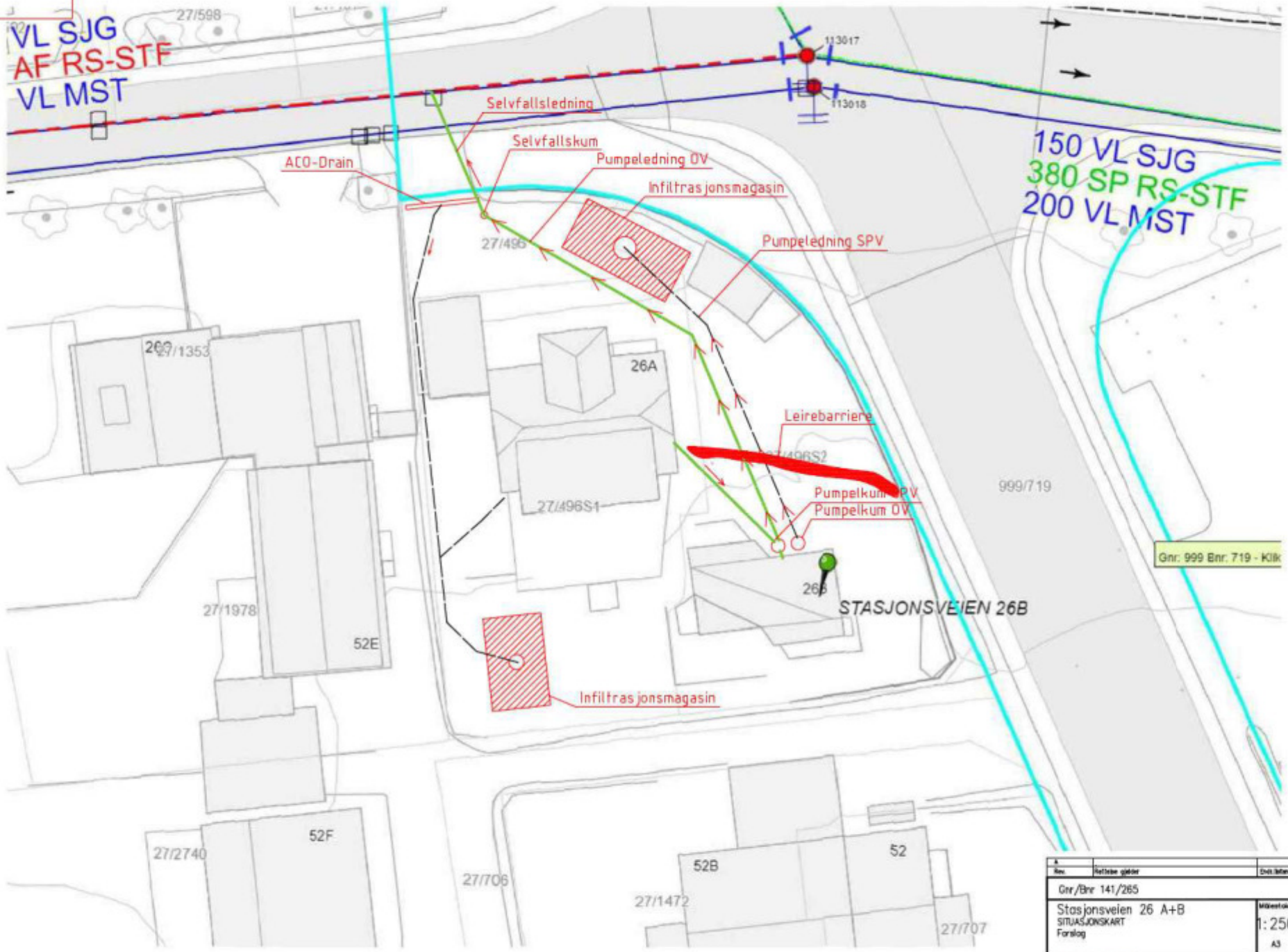
Rev.	Reflebe gjelder	Dok.ansvar:	Dato	Sign.

Gnr/Bnr 141/265

Stasjonsveien 26 A+B
SITUASJONSKART
Dagens situasjon

Målestokk	1:500
	A3
Oppdragsnr:	P220047
Dato:	15.09.2023
Tegn/Kontr	E.Young
Godkjent	E.Young
Status	–
Tegnnr:	V73–001
Rev.ind.	–

VVS OG ENERGI CONSULT AS



Rev.	Reflebe gjelder	Dok.ansvar:	Dato	Sign.

Gnr/Bnr 141/265

Stasjonsveien 26 A+B
SITUASJONSKART
Forslag

Målestokk	1:250
	A3
Oppdragsnr:	P220047
Dato:	15.09.2023
Tegn/Kontr	E.Young
Godkjent	E.Young
Status	–
Tegnnr:	V73–002
Rev.ind.	–

VVS OG ENERGI
CONSULT AS

Norsk takst

Befaringsrapport

Stasjonsveien 26 B , 0772 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 496, snr. 2



Befaringsdato: 14.03.2023 **Rapportdato:** 13.11.2023 **Oppdragsnr.:** 11484-1210

TEK :NORGE

Gyldig rapport
13.11.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
13.11.2023 | STABEKK

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
22 12 00 82

Rapportansvarlig
Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.3.2023	00:00:00	00:00:00	Thomas B. Vogt	Takstingeniør
			[redacted]	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	496		2	432.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stasjonsveien 26 B

Hjemmelshaver
[redacted]

Beskrivelser

OPPDRAG

[redacted]r rekvirert meg for å konstatere og feilsøke i boligen i Stasjonsveien 26 B 0772 OSLO iht. til gitt mandat.

Boligen er overtatt og tinglyst 09.03.2020

Kjøpt for 11 990 000,-

I salgsdokumentasjonen er det utført en tilstandsrapport av Rune Mannsåker

MANDAT

Vurderingstema og mandat

2.1. Vurderingstema
• Det bes om en vurdering av avvikets årsak, omfang og utbedringskostnader. Objektets faktiske tilstand, dvs feilene/skadene/manglene, må dokumenteres. Dersom forholdet eller skaden er omtalt i salgsdokumentasjonen bes dette kommentert.
• Det bes også om en vurdering av om den aktuelle bygningsdelen er i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for denne bygningsdelen.
• Dersom feilen på bygningsdelen eller skaden har sin årsak i forskriftsfeil eller avviker fra alminnelig bygningsskikk, må det kommenteres.
• For det tilfelle deler av reklamasjonen skyldes slitasje og elde bes dette kommentert i skaderapporten.
• Om objektet ved salg ble undersøkt i samsvar med kravene i takstmannsforskriften, se punkt 2.2 nedenfor.

2.2. Presisering av mandat
Det bes om at det tas bilder av skadene. Det må kommenteres i hvert enkelt bilde hva det er tatt bilde av og hva bilde skal formidle. Det vil ofte være hensiktsmessig å legge ved plantegning som kan vise hvor skaden har oppstått.

Dersom takstmannen ikke har oppfylt mandatet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) bes dette kommentert.

SKADE BESKRIVELSE

Det har vært flere skader på eiendommen relatert til en ineffektiv og underdimensjonert pumpe- og overvannssystem. Disse skadene inkluderer vanninntrenging i bygningen under snøsmelting og styrtregn, som har ført til omfattende vannskader i kjelleren. Pumpesystemet har også blitt satt ut av spill på grunn av jordingsfeil og feil på flotører og strømforsyning. Det er også avdekket at overvann og kloakk er koblet sammen og koblet på det offentlige nettet uten søknad om tillatelse. Det er behov for flere tiltak på eiendommen for å sikre en trygg og effektiv håndtering av overvann og avløp.

KONKLUSJON

Jeg har utført en befaring på eiendommen i forbindelse med utfordringer med lekkasjer, frosnerør og overvannshåndtering. Eiendommen er bygget i 2016, og selger har bodd i huset frem til salget i juni 2020. Det er opplyst i selgers egenerklæring:

Vanninntrenging v styrtregn under byggeprosess. Lekkasje pga underdimensjonert drenspumpe 2017 skadesak 5496153.5. Pumpeservice AS har prosjektert og installert ny drenspumpestasjon 2017 og den fungerer 100%

Ved kjøpers innflytting i juni 2020, var det ikke opplyst om noen utfordringer med boligen. Tilstandsrapporten viste TG 1 for drenering, fuktsikring og målinger som var gjort. I prospektet sto det at det var en 1- pumpekum som var felles med naboen.

Med henvisning til Plan- og bygningsloven (§ 27-1) og Byggeteknisk forskrift (§ 9-5), har selger en plikt til å sørge for at eiendommen tilfredsstiller kravene til helse, miljø og sikkerhet. Kjøper har også rett til å kreve at selger utbedrer avvikene. Dersom selger ikke utbedrer avvikene, kan kjøper ha krav på prisavslag eller heving av kjøpet.

En av skaden ble oppdaget vinteren 2021, da rørene frøs. Kummene ligger grunt og antatt ikke frostfritt. Rørene til det offentlige rørnettet frøs den vinteren. Dette resulterte i tilbakesalg og at det kom vann inn i bygget. Det var flere utrykninger den vinteren. Kjøper oppdaget også at det var to kummer med hver sin pumpe og ikke en som først beskrevet i salgsdokumentasjonen. En pumpekum for avløpsvann og en pumpekum for overvann/nedløpsvann/drenering.

Disse to kummene er koblet sammen med en overvannshåndtering av overvann fra drensvann, som pumpes inn i kloakkummen som igjen blir sluppet inn på det offentlige nettet via selvfallskummen mot gateplan. Systemet har flere svakheter, både med hvordan det er koblet sammen, og feil på flottører og strømforsyning. Feil på strømforsyningen resulterte i enda en skadesak i mars ved snøsmelting. Pumpestasjonen er koblet sammen med en varmekabel ute. Varmekabelen laget en jordfeil og satte pumpen ut av spill. Dette resulterte i tilbakeslag og vann inn i kjelleren, som nettopp var rehabilitert etter siste skade.
Siden systemet er koblet sammen, kom det gråvann inn i huset.

Det har vært totalt 3 skader på boligens drens og overvanns system og det er avdekket at anlegget er koblet sammen med avløp og til offentlig nett.
Det er brudd:

I følge TEK (Teknisk forskrift) §15-10 skal overvannshåndtering på eiendommen være dimensjonert slik at det håndterer alle typer nedbørshendelser, også ekstreme værforhold. Overvann skal ikke føres inn i avløpsnettet med mindre det ikke finnes andre alternativer. Hvis overvann likevel skal føres inn i avløpsnettet, skal det være søkt og godkjent av kommunen. I tillegg skal det tas hensyn til lokale geografiske forhold og mulige konsekvenser av overvannshåndtering på naboeiendommer. Basert på befaringen og tilgjengelige dokumenter på eiendommen, ser det ut til at overvannshåndteringen ikke er i samsvar med TEK §15-10. Det er ikke søkt eller godkjent av kommunen å føre overvann inn i avløpsnettet, og det er ingen alternative tiltak for håndtering av overvann på eiendommen. Det er også bekreftet av pumpeservice at anlegget ikke er dimensjonert for forholdene i bygget, og kummene tillater ikke større pumper. Det anbefales derfor å søke om tilkobling av eget overvann til offentlig nett eller etablere to nye kummer med større kapasitet, samt etablere sandfang for håndtering av alternativ overvannshåndtering i henhold til TEK §15-10.

Situasjonen og årsakssammenhengen mellom svakheter i anlegg, underdimensjoner og store nedbørmengder forsaker store følgeskader på eiendommen.
Kjøper må utøve flere tiltak og gjøre tilpasninger som å lede vann bort fra tomten, og måke snø bort fra tomten.

Det er ikke hensiktsmessig og måtte gjøre disse tiltakene for at huset skal ha en fungerende drenering.

Det er opplyst at pumpesystemet som er satt opp på eiendommen, er satt opp av Pumpeservice. Pumpeservice har vært tilbake i kjøpers eiertid og gjort arbeider i forbindelse med skaden som har oppstått i boligen. De har skrevet at anlegget ikke er dimensjonert riktig.

Pumpene som stå i hver sin kum klarer ikke å ta unna ved store nedbørsmengder og/ eller stor snøsmelting.
Pumpekummen som er satt ned, er for liten og tillater ikke større dimensjon på pumpen som bør monteres.

Det står i GNR 27 BNR 496 - HOLMENKOLLVEIEN 52 D - OPPFØRING AV ENEBOLIG
SLUTTDOKUMENTASJON

Alt overvannet er håndtert lokalt på eiendommen

Dette stemmer ikke da overvann fra kummen pumpes inn i avløpskummen og ut på offentlig nett. Se rørkjøring og dokumentasjon fra denne.

Dette er brudd på
§ 27-3.Tilknytning til eksisterende private anlegg
Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

BYGNINGSBESKRIVELSE

Fritt beliggende enebolig. Bygget i masivtre. Betongsåle. Innredet kjeller.

GJENNOMFØRING OG UTSTYR

Egen observasjon

REFERANSER

Boligbygg byggeår 2015.
Selger byggherre ved oppføring av bolig.
Selger har selv bodd i boligen en periode før salget til kjøper.

SYNLIGHET

Ingen synlige skader registret på befaring.

ANDRE VURDERINGER

Det er ikke søkt plan og bygg om tilkobling av overvann til offentlig nett.

Arbeidsbeskrivelse: Lokal overvannshåndtering på eiendommen

Eiendommen skulle ikke vært prosjektert med innredet kjeller med tanke på grunnforhold, typografi og økende ekstremvær.

Det anbefales å gjennomføre tiltak som ivaretar kravet til lokal overvannshåndtering på eiendommen, i tråd med TEK10 § 15-10 om utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg. Det foreslås å øke dimensjonen på to kummer og nedsette to nye større pumper, samt å montere automatisk varsling på strømtap, nivåmålere og temperatur. Som alternativ håndtering kan det etableres et sandfang system som kan håndtere minimum 20 -30 kubikkmeter overvann. Det er viktig å minimere tilførselen av

overvann til hovedledningen, og i størst mulig grad infiltrere eller på annen måte håndtere overvannet lokalt. Dette vil bidra til å opprettholde vannets naturlige kretsløp og naturens selvrensingsevne, samt sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Det er viktig å ta hensyn til miljøhensyn og avløpsnettets begrensninger når det gjelder å ta imot store nedbørsmengder. Lokal håndtering av overvannet gjennom infiltrasjon og fordrøyning vil derfor være å foretrekke. Dersom lokal håndtering ikke er mulig, kan kommunen bestemme at overvannet ledes bort i egne ledninger til vassdrag, da kommunen er vassdragsmyndighet etter vannressursloven § 7, annet ledd.

Det er viktig å følge gjeldende regler og forskrifter, og å søke tillatelse fra kommunen for oppkobling til felles nett i tilfelle etablering av alternativ overvannshåndtering.

Det er gjort en vurdering rundt problematikken av og håndtere av overvann.

- Kummene i forkant av huset, dimensjoneres med en økning 50%, med en større overgang for at det er større klaring mellom spillvann og avløp.
- Etablering av sandfang inntil min 20 kubikk.
- Etablering av en pumpekum nr 3 over sanfdfang, for ekstra sikkerhet mot store nedbørsmengder lokalt i området.
- Støttemuren er etablert i nedsiden, og ligger 30cm over denne må re etablere fordi kummen må økes i dimensjon.

Løsningen er å øke totall kapasiteten, og forbygge ved ekstremvær. Hovedsakelig ved nedbør, og ellers ekstremvær

Det bør etableres en ekstra kum med pumpe over sanddfanget, for å ta evnt toppet ved ekstremt mye nedbør i området.

Dette gjøres ved å sette ned på toppen av tomten et sandfangssyste, og en kontrollert utrisling på egen eiendom. Ved bruk av forskjelige typer leire, sand i mellom hus og sanfang.

Massen som brukes i forkant, og som drenere masses med en partikkelstørrelse på mellom 4 og 40 mm. Dette kan inkludere singel, pukk og grovt sand. Det er viktig at partiklene ikke er for små eller for store, da dette kan påvirke dreneringsevnen negativt
For å skille lagene brukes fiberduk.

Det er viktig å ha en god plan for vedlikehold og inspeksjon av systemet for å sikre at det fungerer optimalt og opprettholder den nødvendige kapasiteten. Dette vil også bidra til å forlenge levetiden til systemet og unngå unødvendige kostnader og problemer.
Til slutt, det er viktig å involvere fagfolk og eksperter i planleggingen og gjennomføringen av tiltakene for lokal overvannshåndtering. De vil kunne gi råd om de beste løsningene for eiendommen og sørge for at arbeidet utføres i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
Utvidelse av to kummer Re etablering av to kummer. Inkl tilkomst terrasse, og ned setting av kummer. Inkl Ny kum på oversiden, ventil for overvann på sandfang.	170 000	25%	212 500
Total			**212 500**
Herav mva			**42 500**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skaderapport			Gjennomgått	0	Nei
Selgers egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Salgsoppgave			Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra div reparasjoner			Gjennomgått	0	Nei
Rørinnspeksjon	15.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Div rør og avløstegninger			Gjennomgått	0	Nei
Prosjekterings tegninger		Situasjonskart og beskrivelse	Ikke gjennomgått	0	Ja
Kalkyle		Oppdatert kalkyle	Ikke gjennomgått	0	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av TEK-Norge AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten TEK-Norge AS skriftlige samtykke.

TEK-Norge AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det TEK-Norge AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med TEK-Norge. AS eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Alle bygningsdeler er vurdert utifra levetidsbetraktninger. Dette innebærer at en bygningsdel- eller komponent etter en viss tid "går ut på dato". Den er eldre en det som erfaringsmessig er normal / forventet levetid for komponenten.

Rapporten omfatter en vurdering av de tekniske sider ved de beskrevne forhold, herunder følgende momenter:

Skadeårsak og omfang, reparasjonsbeskrivelse og kostnadsberegning.
Vurdering av referansenivå, forskrift/byggeskikk, og avvik fra dette.
Byggets tilstand på tidspunktet for eierskifte.
Levetid for byggverket eller den aktuelle bygningsdelen.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av bestilling fra oppdragsgiver, befaring av skadeobjektet og informasjon gitt av skadelidte.

Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme, eller vesentligste samme stand, som før skaden inntraff, og i tråd med det angitte referansenivået.
Avvik fra omfanget skal varsles.

Det er ikke gjort fradrag som følge av eventuelle forbedringer ved at levetider for bygningsdeler forlenges eller fornyes.

Beskrivelsene er ingen detaljprosjektering av selve reparasjonsarbeidet.

Det vises særlig til levetidsbetraktninger-/levetidstabeller utarbeidet fra Norges Byggforsknings Institutt.
Det er store forskjeller i faktisk levetid, avhengig av den handverksmessige utførelse, vær vind, vedlikeholdsintervaller, forskriftenes krav på byggetiden, endret bruksmønster osv. osv.
Levetidsbetraktninger-/levetidstabeller bør derfor brukes med forsiktighet og skjønn.

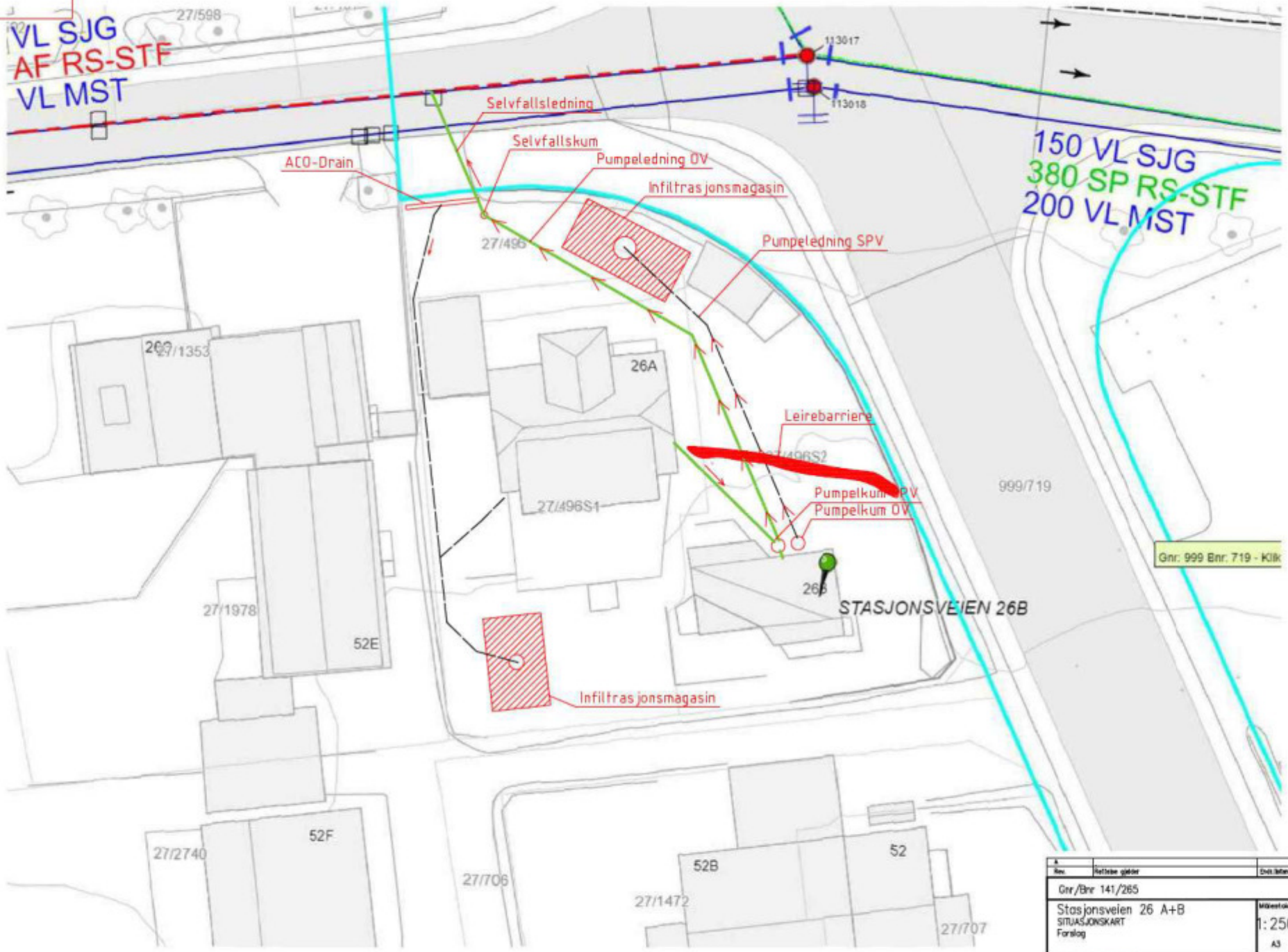
Andre bilder



To kummer under luke.



Styringspanel med sms varsel.



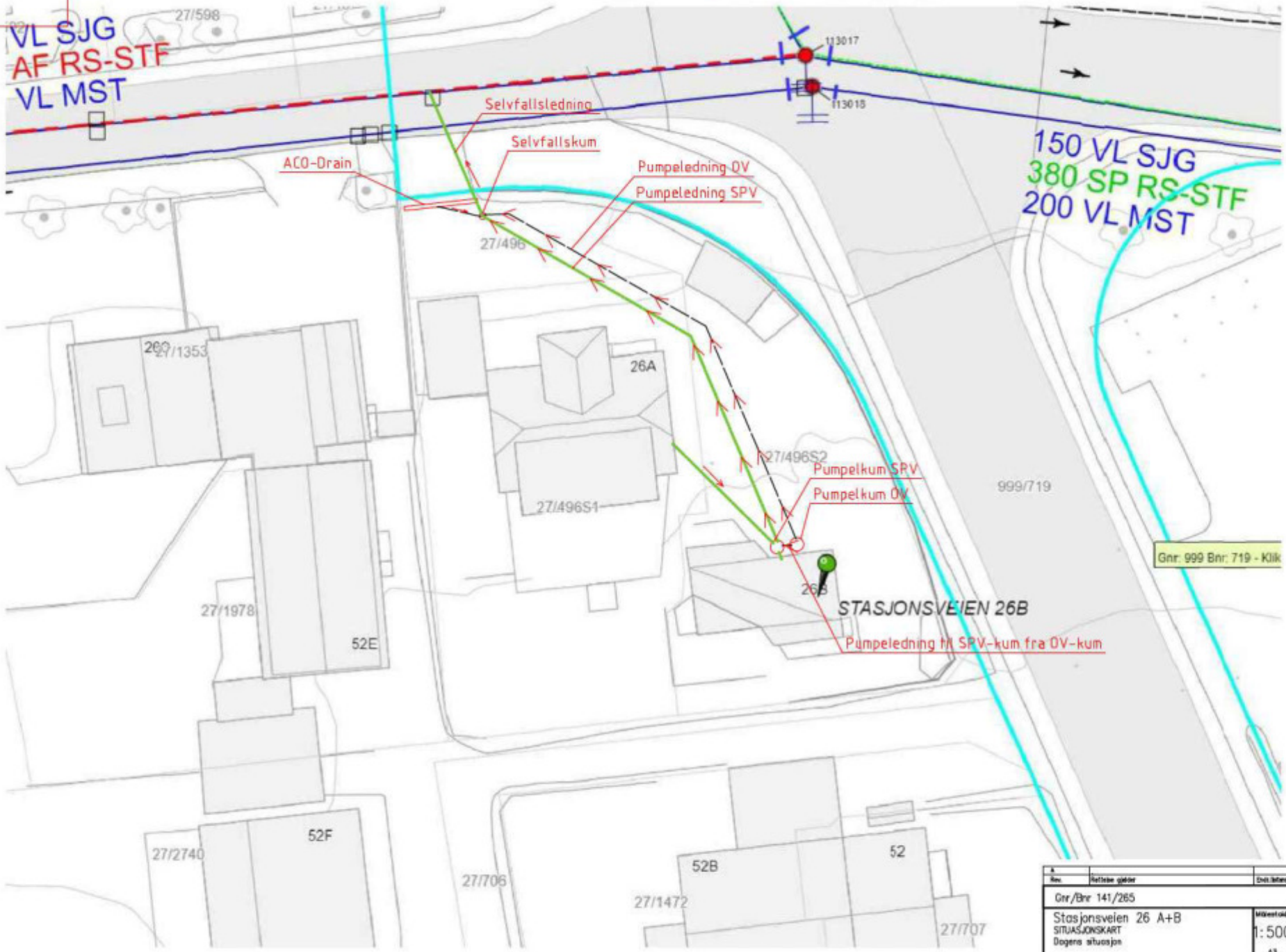
Rev.	Reflebe gjelder	Dok.ansvar:	Dato	Sign.

Gnr/Bnr 141/265

Stasjonsveien 26 A+B
SITUASJONSKART
Forslag

Målestokk	1:250
	A3
Oppdragsnr:	P220047
Dato:	15.09.2023
Tegn/Kontr	E.Young
Godkjent	E.Young
Status	–
Tegnnr:	V73–002
Rev.ind.	–

VVS OG ENERGI
CONSULT AS



Rev.	Reflebe gjelder	Dok.ansvar:	Dato	Sign.

Gnr/Bnr 141/265

Stasjonsveien 26 A+B
SITUASJONSKART
Dagens situasjon

Målestokk	1:500
	A3
Oppdragsnr:	P220047
Dato:	15.09.2023
Tegn/Kontr	E.Young
Godkjent	E.Young
Status	–
Tegnnr:	V73–001
Rev.ind.	–

VVS OG ENERGI CONSULT AS

Kalkylen som er produsert er forankret i VVS og Energi Consult AS, som rådgivende ingeniører, har vurdert situasjonen ved Stasjonsveien 26B, en enebolig som ble bygget på tomten til tidligere Holmenkollveien 82, nå kalt Stasjonsveien 26A. Her er en oppsummering av funnene og anbefalingene:

Beskrivelse av situasjonen:

- Boligen har en felles pumpekum for spillvann med nr. 26A og en egen overvannspumpe for håndtering av drensvann, takvann, terrassevann, lyssjaktsvann og vann fra kjellertrapp.
- Pumpekummer for overvann og spillvann fører pumpet vann til en selvfallskum ved innkjørselen til Stasjonsveien.
- Det har vært flere oversvømmelser i kjelleren i boligen, spesielt i august 2023.
- Observasjoner og videoopptak viser at mye av vannet som forårsaker oversvømmelsene kommer fra selvfallskum og Aco-drenering ved innkjørselen. Det er usikkert om vannet stammer kun fra pumpekummene eller om det også kommer fra det offentlige ledningsnettet.
- Det har vært så stort overtrykk i ledningsnettet at kumlokkene i krysset Stasjonsveien/Holmenkollveien har løftet seg.
- Oversvømmelsene i kjelleren ser ut til å ha kommet via sluk i bad og vaskerom, med en blanding av spillvann fra pumpekummen og regnvann.

Tiltak og anbefalinger:

- Det foreslås å redusere mengden vann som renner ned langs gangveien ved å frakoble Aco-dreneringen fra selvfallskummen og føre avløpet fra Aco-dreneringen til et nytt infiltrasjonsmagasin i hagen.
- Det vurderes å installere tilbakeslagsventil i selvfallskummen for å hindre vann med overtrykk fra hovedledninger i veien fra å komme inn i selvfallskummen.
- Overvann fra 26A bør frakobles spillvannspumpekummen og ledes til et nytt infiltrasjonsmagasin i hagen.
- Det må etableres infiltrasjonsmagasiner for å håndtere overvann og drensvann på egen eiendom, og dette magasinet bør ha et overløp til det offentlige nettet. Dette krever tillatelse fra VAV og må baseres på målinger av grunnens infiltrasjonsevne.
- Situasjonen etter utbedringer er fortsatt usikker, da terrenget rundt 26B er slik at huset ligger på den laveste delen av tomten og er utsatt for

ekstremvær. Det antydes at ikke alle tomter egner seg for utbygging med full kjeller.

Denne oppsummeringen gir et innblikk i VVS og Energi Consult AS' vurderinger og anbefalinger angående problemene ved Stasjonsveien 26B. Rapporten er datert 18. september 2023 og er utarbeidet av Erik Young.

Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
Rigg og drift/bortkjøring	50 000 NOK	25 %	62 500 NOK
Utvidelse av to kummer	170 000 NOK	25 %	212 500 NOK
Etablering av sandfang	160 000 NOK	25 %	200 000 NOK
Pumper og utstyr	180 000 NOK	25 %	225 000 NOK
Graving	110 000 NOK	25 %	137 500 NOK
Gebyrer	42 000 NOK	25 %	52 500 NOK
Ansvarlig søker	50 000 NOK	25 %	62 500 NOK
Reetablering terrasse og støttemur	48 000 NOK	25 %	60 000 NOK
Herav MVA	157 500 NOK	-	157 500 NOK
Sum ekskl. MVA	**1 000 000 NOK**	**-**	**1 000 000 NOK**
Total MVA	**265 000 NOK**	**-**	**305 000 NOK**
Total SUM inkl. MVA	**1 265 000 NOK**	**-**	**1 305 000 NOK**

Tillegg:

Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
Ekstra pumper og utstyr	120 000 NOK	25 %	150 000 NOK
Bygging av leirbarriere	100 000 NOK	25 %	125 000 NOK
Ekstra pumpeledninger	40 000 NOK	25 %	50 000 NOK
Ekstra infiltrasjonsmagasin	112 500 NOK	25 %	140 625 NOK
Masseforflytting	50 000 NOK	25 %	62 500 NOK
Sum ekskl. MVA	**422 500 NOK**	-	**422 500 NOK**
Total MVA	**92 125 NOK**	-	**92 125 NOK**
Total SUM inkl. MVA	**514 625 NOK**	-	**528 125 NOK**

Den totale kostanden er estimert til å være 1 800 000,-

Det er forbundet stor usikkerhet, men etter å ha jobbet med prosjektet over lang tid, skal det være så oversiktlig som mulig.

VVS OG ENERGI
CONSULT AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Rapport - Avløpssystem Stasjonsveien 26B

(seksjonssameiet Stasjonsveien 26 A og 26 B)

Opplysninger om oppdrag			
Adresse:	Stasjonsveien 26B 0772 Oslo	SkadenummerXG39760-001-O42	
Kommune:	Oslo kommune	Bygningstype:	Enebolig
Oppdragsgiver: adv.fm. Marius Rønne Crawford and Company		Byggeår: 2015	
Besiktiget: 15/8-2023 og 1/9-2023			
Til stede dato: 15/[redacted] Erik Young			
Til stede dato: 1/9[redacted] Marius Rønne og Erik Young			

1.1 Opplysninger om mandatet

Oppdrag mottatt: 11.08.2023

Crawford and Company v/Marius Rønne, rekvirerte Erik Young for å undersøke (i utdrag):

«Avtaleinngåelse om kjøp i 2020. Kjøper overtok bolig juni måned 2020.

- *Avløpssystem på eiendommen trolig ikke omsøkt/lovlig*
- *Ved mye overvann på eiendommen klarer ikke systemet ta unna tilstrekkelig.*
- *Vann trenger inn i kjeller*
- *Uklart om problemet kan utbedres med tilfredsstillende resultat*

- *Det bes om en vurdering av avvikets årsak, omfang og utbedringskostnader. Objektets faktiske tilstand, dvs feilene/skadene/manglene, må dokumenteres. Dersom forholdet eller skaden er omtalt i salgsdokumentasjonen bes dette kommentert.*
- *Det bes også om en vurdering av om den aktuelle bygningsdelen er i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for denne bygningsdelen.*
- *Dersom feilen på bygningsdelen eller skaden har sin årsak i forskriftsfeil eller avviker fra alminnelig bygningsskikk, må det kommenteres.*
- *For det tilfelle deler av reklamasjonen skyldes slitasje og elde bes dette kommentert i skaderapporten.*
- *Om objektet ved salg ble undersøkt i samsvar med kravene i takstmannsforskriften, se punkt 2.2 nedenfor. »*

1.2 Egne premisser

Erik Young
Tittel: Senioringeniør
Fagområde: Prosjektering av Sanitærinstallasjoner, Varme og kuldeinstallasjoner, Ventilasjons- og klimainstallasjoner, Vannforsynings- og avløpsanlegg og Fjernvarmeinstallasjoner
Erfaring: 40 år

1.3 Dokumentasjon

- **2016-01-16 Oslo kommune - Sluttdokument - til Nossum rør GNR 27 BNR 496 - Holmenkollveien 52 D - Oppføring av enebolig - Sluttdokumentasjon**
- **2016-01-16 Oslo kommune - vedlegg 1 - Holmenkollveien52 D, Ledningskart**
- **2016-01-16 Oslo kommune - vedlegg 2 - Holmenkollveien 52 D, Profil**
- **2016-01-16 Oslo kommune - vedlegg 2 - Holmenkollveien 52 D, Profil**
- **2019-00-00 Salgsoppgave**

2.1 Situasjonsbeskrivelse

2.1.1 Eiendommen

Opprinning sto det en enebolig på eiendommen Holmenkollveien 52.

Det ble bygget nok en enebolig på eiendommen. Den nye boligen er oppført på nedre del av tomten med et tydelig terrengfall fra de to boligenes felles gårdsplass.

Adressene til eiendommen har blitt endret. Den opprinnelige boligen er nå Stasjonsveien 26 A.

Den nyeste boligen er nå Stasjonsveien 26 B.

Boligene er i dag et seksjonssameie med hver sin tomteseksjon med bolig.

Sameiet har et mindre fellesområde med innkjøring for bil og gårdsplass i den nordre delen mot gaten Stasjonsveien.

Undersøkelsene i denne saken er gjort for eier av Stasjonsveien 26.

2.1.2 Avløpssystem

Det to boligene har felles pumpekum for spillvann.

Boligen i 26 B har i tillegg egen pumpekum for overvann som skal håndtere drensvann og store deler av takvann og vann fra terrasser og lyssjakter og kjellertrapp ved egen bolig.

De to to pumpekummene for overvann og spillvann leverer det utpumpete vannet til en selvfallskum i innkjørsel ved Stasjonsveien. Se vedlagt sitplan -Dagens situasjon.

Pumpekummene er relativ dype. De er utført som prefabrikerte plastkummer. For å ha adkomst til pumper er kummene skjøtet opp til terreng med betongringer. Betongringene har større diameter enn plastkummene.

Det er grus/pukk mellom plastkummen og betongringene. Ettersom flomvannet fortrinnsvis kommer inn i huset via slukene, må dette nødvendigvis skyldes høy vannstand i pumpekum for spillvann. Den høye vannstanden i spillvannkummen er et resultat av at boligens pumpesystem ikke leder bort vann i takt med tilførsel. Det er ikke klarlagt om den økte tilførsel kommer via ledningen fra 26A eller om det er vannstanden i overvannskum som flyter over og ned i spillvannskummen eller om overbelastet drenering medfører at det kommer vann opp via grusmassene rundt plastkummen og renner ned i kummen

Det er montert en ekstra pumpe i overvannskummen som leverer vann over til spillvannspumpekum. Denne løsningen er forbundet med risiko for overbelastning av spillvannskum og tilbakeslag, selv ved normalt regnvær. Tilbakeslaget skjer i form av at avløpsvann strømmer inn i boligen via sluk i gulv på bad og i vaskerom.

I byggesaken fra oppføringstidspunktet er det forutsatt at alt overvann og drensvann skal håndteres lokalt, dvs på egen tomt.

Det er ikke funnet dokumentasjon for at pumping av overvann til selvfallskummen er omsøkt på tidspunktet for oppføring eller senere.

2.2 Situasjonen etter dagens eier overtok boligen

2.2.1 Oversvømmelser

Det har vært fire oversvømmelser i kjelleren til 26B siden nåværende eiere overtok boligen sommer 2020. To av disse ifm styrtregn i august 2023.

Eier har gjort observasjoner og tatt video under regnskyllene som har forårsaket oversvømmelsene.

Det ser ut til at mye av vannet som renner ned mot den nye boligen kommer fra selvfallskum og Aco-drain ved innkjørsel. Se vedlagt sitasjonsplan.

2.2.2 Fremmedvann

Det er usikkert om det kun er vann fra pumpekummene som renner tilbake eller om det også er vann som kommer inn fra det offentlige ledningsnettet. Det har vært så stort overtrykk i ledningsnettet at kumlokkene i krysset Stasjonsveien/Holmenkollveien har løftet seg.

Vannet som strømmer ut fra Aco-drainen og selvfallskummen ved overbelasting, søker nedover gårdsplassen og langs den hellelagte gangveien ned til huset. Oversvømmelsene i kjelleren ser hovedsakelig ut til å ha kommet inn via sluk i bad og vaskerom.

Det er da en blanding av spillvann fra pumpekummen og regnvann som kommer opp av slukene. Det er mulig at vann også har trengt inn gjennom konstruksjonen. Når vannstanden i overvannskummen blir for høy, vil utvendig kjellernedgang fylles opp med vann og vannpresset på konstruksjonen i grunnen øke.

2.2.3 Eiers eget forsøk på å avhjelpe oversvømmelse

Eier av 26B har forsøkt å kople fra ekstrapumpen som pumper vann fra overvannskum til spillvannskum ved sensorvarsel om høy vannstand i spillvannskum. Dette har i et par tilfeller forhindret tilbakeslag i sluker. Under styrtregn har det imidlertid ikke hjulpet å kople fra ekstrapumpen i overvannskummen. Eier har også opplyst om at overvannspumpen i flere tilfeller har hatt problemer med å ta unna overvann uten at det har vært overtrykk i det offentlige rørnettet (sensorvarsel ved for høyt nivå).

3 TESTER

3.1 Stresstesting av avløpssystemet dato 1/9-2023

Test 1:
Det ble utført flere tester med å tilføre vann fra en vannslange i det nordøstre taknedløp bolig 26 A.

Resultat 1:
Det ser ikke ut til at taknedløpene er direkte tilknyttet drenskum og videre ned til spillvann pumpekum. Det viser seg imidlertid at massesammensetningen mellom husene gjør at vann nordøstøstre taknedløp trenger inn i overvannskummen på mindre enn ti minutter.

Test 2:
Det ble tilført vann fra en vannslange i det sydvestre taknedløp bolilg 26 A

Resultat:
Vann som kommer ned i grunnen i det sydvestre hjørnet på 26 A kommer inn i overvannskum i 26B.

3.2 Presumsjoner basert på funn etter tester

Drenskum for 26A er omtalt i noen dokumenter vedr søknad om forhåndsuttalelse, men drenskummen er ikke funnet. Den kan være tildekket eller ligge under steinsatt terrasse.

Det renner stadig litt vann inn i spillvann pumpekummen til 26B fra rør tilhørende boligen i 26A selv om det er opplyst av eier i 26A at det på tidspunktet ikke brukes noe vann. 26A. Dette tyder på at det er en drenskum tilknyttet.

Det ser ut til å være utført masseutskifting i terreng rundt boligen 26A i forbindelse med drenering på oppføringstidspunktet. Det ser ut til å være masser med høy evne til drenerende masser rundt store deler av boligen 26 A. Dette kan påvirke kapasiteten på pumpene ved 26 B.

4 Konklusjon

Boligen 26B ligger på en nedsenket del av tomten og vannet vil naturlig renne mot huset. I dag, og på tidspunktet for boligens oppføring var det krav om at håndtering av overvann skal følge 3-trinns strategien:

1. Infiltrer det lille regnet.
2. Fordrøy det store regnet.
3. Sørg for frie flomveier ved ekstremregn.

Vi kan ikke se at kravene i denne 3-trinns strategien er oppfylt i byggesaken ved oppføring av boligen. Det er likevel dokumentasjon på at det ansvarlige foretak har vært involvert i både forprosjektering og utførelse.

5 Alternativer for utbedring

5.1 Overordnet

Før et eventuelt utbedringsarbeid blir utført, bør ansvarlige foretak kontaktes for å få ut de dokumenter som ligger til grunn for prosjektering og utførelse.

Dette kan være f.eks tegninger og beskrivelse fra prosjekterende og sjekklister fra utførende. Disse aktørene har fremdeles et ansvar for den leverte løsningen. Videre er pumping av overvann til selvfallskum, både direkte fra overvannskummen og via spillvannskummen, ikke omsøkt. Terrenget rundt 26B er slik at huset ligger på den laveste delen av tomten. Boligen vil uansett valgt utbedringstiltak ligge utsatt til ved ekstremvær.

Det er ikke alle tomter som egner seg til å bli utbygget med bolig som har en full innredet kjelleretasje. Denne tomten burde trolig ikke ha blitt bygget ut med full kjeller.

Med dette utgangspunktet er det ikke mulig å gi noen garantier for funksjonen av de foreslåtte tiltakene.

5.2 Følgende utbedringstiltak vil samlet kunne avhjelpe risiko for tilbakeslag og oversvømmelse for 26B

5.2.1 Overvann på sameiets eiendom

Mye av regnvannet på sameiets eiendom søker ned til 26B. Hurtig kommer vann inn i pumpekummer og i grunnen, og det vil være nødvendig å redusere hvor mye vann som renner ned i flukt med terreng og gangvei til 26B.

Et forslag vil være å frakoble Aco-drain fra selvfallskum plassert på fellesområde.

Avløp fra Aco-drain føres ned i nytt infiltrasjonsmagasin i hagen til 26A.

5.2.2 Overvann fra boligen 26 A til 26 B

Overvann fra 26A bør ikke kunne lede til overvannspumpekummen. Denne er allerede hardt belastet og klarer ikke å håndtere tilførselen. Overvann/drensvann fra 26 A bør ledes til nytt infiltrasjonsmagasin i hagen til 26A.

5.2.3 Tiltak på eiendommens fellesområde

Kommunal avløpsvannledning kan bli overbelastet. Følgen av overbelastning på kommunal ledning kan lede til at vann trenger inn i stikkledningen til sameiet. Et tiltak kan være å installere tilbakeslagsventil i fm. selvfallskummen . Dette vil hindre vann med overtrykk fra kommunal hovedledningen som ligger i grunnen i Stasjonsveien utenfor sameiets eiendom i å komme inn i selvfallskummen. Samtidig vil en slik tilbakeslagsventil også hindre eget vann i å bli pumpet ut til hovedledningen så lenge det er overtrykk i hovedledningen. Løsningen kan dermed ikke brukes før overvann pumpes til et annet sted enn selvfallskummen.

5.3 Sameiets plikt til oppfyllelse av offentlige krav

Boligen i 26 B og 26 A, og sameiet som sådan er ansvarlig for å oppfylle krav om håndtering av overvann og drensvann på egen grunn. Det må etableres infiltrasjonsmagasiner for at det skal være mulig å oppfylle kravet. Overvannpumpe og back-up/ekstrapumpe må levere vann til et riktig dimensjonert magasin som eksempelvis kan plasseres foran carporten på fellesområde og 26Bs seksjon. Magasinet bør ha et overløp til offentlig nett.

5.4 Søknad til offentlig myndighet

Det må søkes VAV (Oslo kommune, Vann og Avløpsetaten) om å få tilføre overvann til offentlig nett. Søknaden må begrunnes med bl.a. målinger av grunnens infiltrasjonsevne. Det er usikkert om VAV vil gi sin tillatelse til tiltaket.

5.5 Tiltak i grunnforhold

Det må etableres en leirebarriere i grunnnen ned mot 26B slik at vannet ikke renner direkte ned til drensledningene rundt huset. Se vedlagt tegning -Forslag. Barriere angitt med en fet rød strek.

5.6 Overvannspumpekum

Overvannspumpekum bør utvides med en ekstra pumpe slik at man har full backup og ekstra kapasitet ved store regnskyll. Spillvannskum må utbedres med driftssikre løsninger som hindrer tilbakeslag i bolig ved funksjonfeil på pumpe, overbelastning eller tilstopping/motstand i rørnettet. Det er ikke plass til tilbakeslagsventil med dagens løsning.

Oslo 18/09.2023,

Revidert 9/11-2023

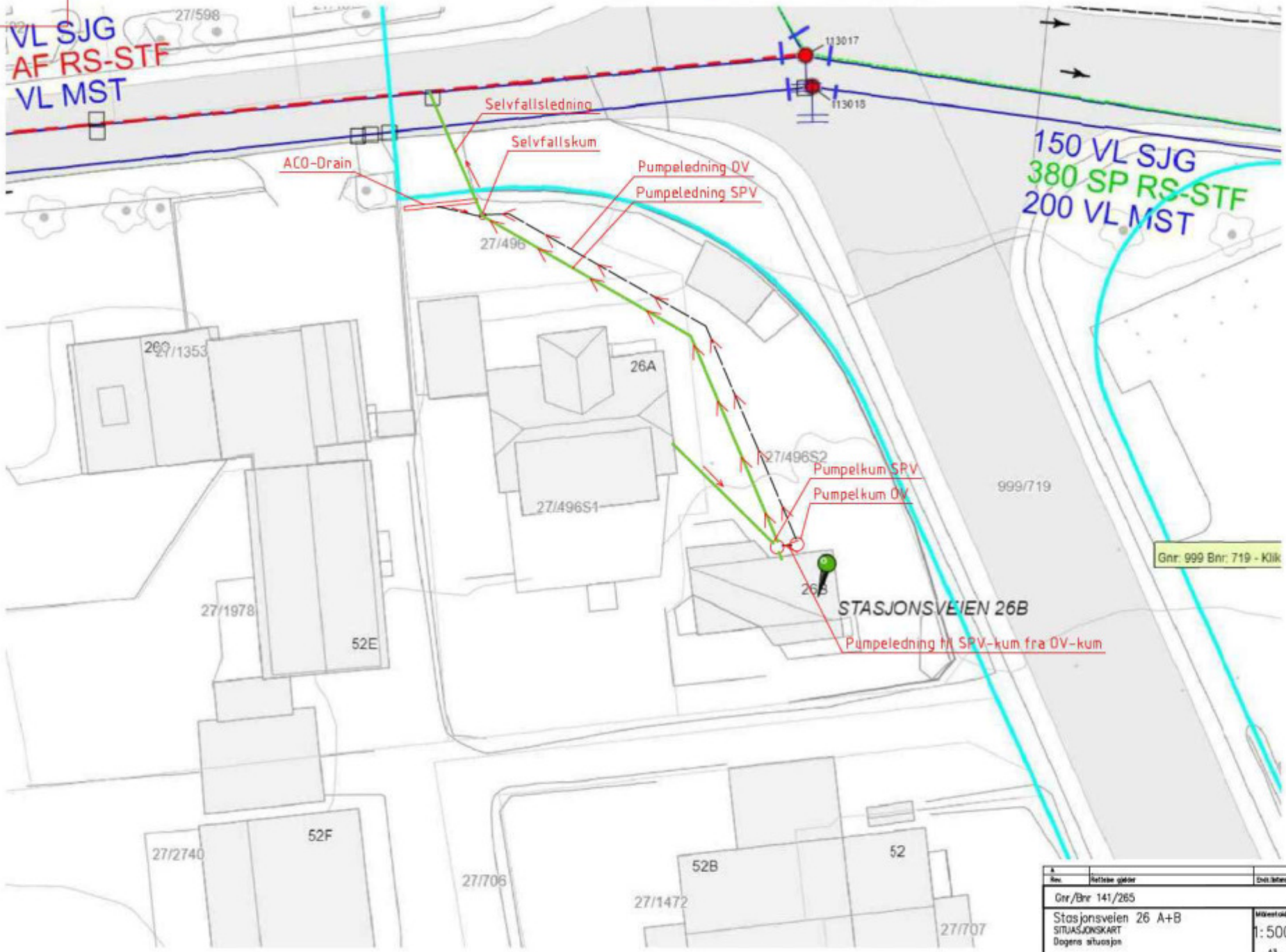


Erik Young

Senioringeniør

Erik.young@vvsogenergi.no/ 92285465

VVS og Energi Consult AS



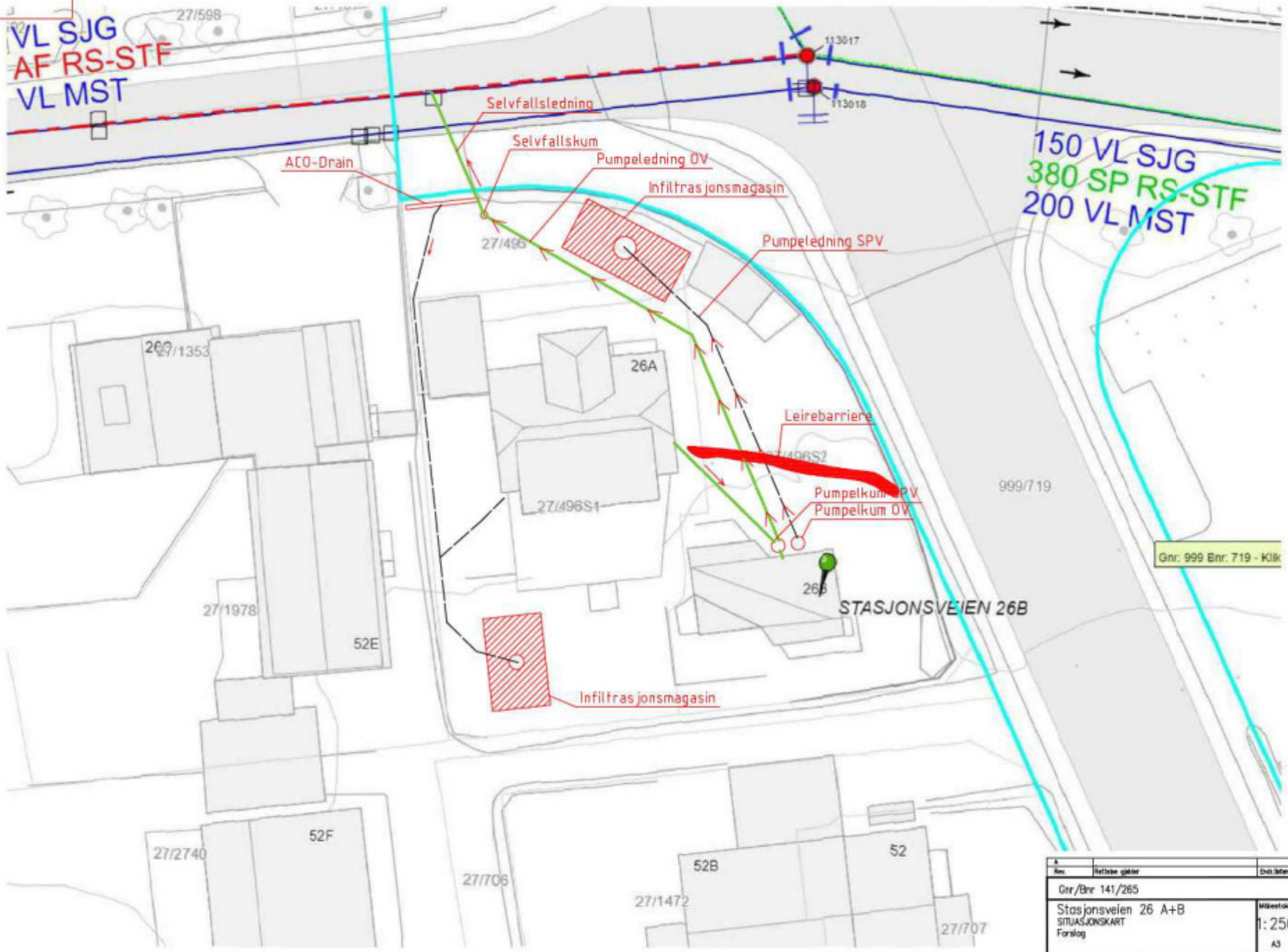
Rev.	Reflebe gjelder	Dok.ansvar:	Dato	Sign.

Gnr/Bnr 141/265

Stasjonsveien 26 A+B
SITUASJONSKART
Dagens situasjon

Målestokk	1:500
	A3
Oppdragsnr:	P220047
Dato:	15.09.2023
Tegn/Kontr	E.Young
Godkjent	E.Young
Status	–
Tegnnr:	V73–001
Rev.ind.	–

VVS OG ENERGI CONSULT AS



Rev.	Reflebe gjelder	Dok.ansvar:	Dato	Sign.

Gnr/Bnr 141/265

Stasjonsveien 26 A+B
SITUASJONSKART
Forslag

Målestokk	1:250
	A3
Oppdragsnr:	P220047
Dato:	15.09.2023
Tegn/Kontr	E.Young
Godkjent	E.Young
Status	–
Tegnnr:	V73–002
Rev.ind.	–

VVS OG ENERGI
CONSULT AS

BEFARINGSRAPPORT

ARGOZ
TAKST & SKADE

Vårt saksnummer: **20581**

Skadenummer: **E2046033**



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver:

Claims Link AS
Postboks 324
1326 Lysaker

Vårt saksnummer:	**20581**	**Antall sider:**	**12**
Skadenummer:	**E2046033**	**Overtagelsesdato:**	**-**
Oppdrag mottatt dato:	**5.9.2023**	**Skadedato:**	**-**
Besiktiget dato:	**13.9.2023**	**Tilstede ved befaring:**	**Eier og undertegnede**
Gnr / bnr / kommune:	**27/496 SNR. 2**	**Bygningstype:**	**Enebolig**
Kjøper:	[redacted]	**Byggeår:**	**2015**
Selger:		**Skadetype:**	**Tilbakeslag i avløpsrør og sviktende drenering**
Megler:		**Besiktiget av:**	**Magne Espegard**

BAKGRUNN:

Kjøper av Stasjonsveien 26B har etter overtakelse fremmet reklamasjon overfor forsikringsselskapet Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line v/ Claims Link, i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen.

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Tilbakeslag av spill-/overvann i kjeller.

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av skadeomfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

MANDAT:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

MOTTATT DOKUMENTASJON:

- Salgsoppgave med tilhørende dokumenter.
- Befaringsrapport utarbeidet av TEK Norge av dato 11.5.2023.
- Div. dokumenter fra kommunalt sakarkiv.
  Befaringsrapport med kalkyle i fbm utbedringskostnader utarbeidet av TEK Norge av dato 19.11.2023
- Rapport utarbeidet av VVS og Energi Consult AS av dato 9.11.2023.
- Befaringsrapport med kalkyle i fbm utbedringskostnader utarbeidet av TEK Norge av dato 19.11.2023.

KONKLUSJON:

Eiendommen er det laveste punktet på et forholdsvis stort område, noe som medfører at grunnvann og overvann samles i byggegropen. Videre er overvann og grunnvann ledet inn på kommunalt avløpsnett via pumpe-kum for drenering og spillvann. Utførelsen er ufagmessig, i strid med hva som er prosjektert samt forutsetninger i tillatelse til tiltak og brukstillatelse. Eksisterende pumpesystem og selvfalls-ledning er ikke dimensjonert for å håndtere belastningen av grunnvann og overvann i aktuelle området, det er heller ikke tillat å lede overvann og grunnvann inn på kommunal spillvannsledning.

Undertegnede er av den mening at VVS og Energi Consult AS v/ Erik Young har gitt en nøye og god beskrivelse av dagens situasjon samt beregning/prosjektering av hvilke tiltak som må gjennomføres for at boligen skal kunne opprettholde innredet kjeller (ref. rapport av dato 9.11.2023).
Videre er jeg av den mening at TEK Norge AS v/ Thomas B. Vogt i all hovedsak har gitt en riktig beskrivelse og fornuftig beregning av kostnader i fbm nødvendige tiltak (ref. rapport av 13.11.2023), men enkelte poster utgår med tanke på at tiltaket ikke er søknadspliktig (ref. tilbakeføring til hva som er godkjent, og at det ikke er søknadspliktig å etablere fordrøyningsmagasin for overvann/drensvann på egen eiendom).

Det er et forholdsvis omfattende arbeidet som må gjøres for å hindre tilbakeslag av avløpsvann og grunnvann i boligens kjelleretasje. Det anbefales at prosjektert/beregnet utbedringstiltak fra Erik Young legges til grunn for utbedring av forholdet, det henvises til nevnte rapport for ytterligere dokumentasjon/beskrivelse.

Videre er det avdekket ufagmessigheter ved gjennomføringer i fukt-/radonsperre mot grunnen. Forholdet må utbedres for å hindre fukt og radon å trenge inn i boligen.

Eiendommens avløp-, drenering- og overvannsystem deles mellom 2 enheter (26 A og B). Det er da naturlig at utbedringskostnader deles mellom disse to.

OPPLYSNINGER GITT I SALGSDOKUMENTASJON (RELEVANTE UTDRAG):

SALGSOPPGAVE

Byggemåte

Støpt betongdekke. Grunnmur av betong i støpekassetter av Polyetylen e.l. Utvendig pusset. Det er lagt radonduk i grunnen jmfr. krav i TEK 10. Heltre elementvegger (behandlet med hardvoksolje fra Osmo), utvendig utført og isolert med isofiber. Diffusjonsåpen løsning. Utvendig kledning av stående furupanel behandlet med jernvitrol. Heltrevegger med voksete overflater. Sparklete og malte gipsplater i kjeller.

Vei, vann og avløp

Privat stikkledning til offentlig nett.

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp med egen septikpumpe.

Septikpumpen deles/felles med 26A.

TILSTANDSRAPPORT

Konklusjon tilstand

Huset er bygget etter TEK 10, og oppført med massivtre-elementer og isolert med trefiber. Diffusjonsåpen løsning. Husets konstruksjon er svært spesiell. Utførelse virker godt utført, og utstyr og innredninger er av høy kvalitet. Eier opplyser at det ved stor nedbørmengde i august 2016, kom vann inn i kjelleren. Det ble etter det lagt aquadren ved felles innkjørsel, og foran nedgangen til kjellertrappen. Ved terrasser er terrassebordene lagt helt inn til utvendig kledning, noe som vanskeliggjør vedlikehold og inspeksjon. Eventuelt kan terrassebordene demonteres. Det er i denne rapporten gjennomgående brukt tilstandsgrad 1. For enkelte av bygningsdelene er det ikke gitt tilstandsgrad da disse har mindre byggeteknisk relevans, og kan være vanskelige å angi. Alle opplysninger om konstruksjoner, tekniske installasjoner, utstyr og innredninger er gitt av eier.

Bebyggelsen:	Sameiet består av eldre enebolig (Stasjonsveien 26 A) oppført i 1919, og moderne enebolig (Stasjonsveien 26 B) oppført i 2015. Opplysninger flg. Ambita -Norges Eiendommer. Felles adkomst og gårdsplass. Området rundt består i all hovedsak av småhusbebyggelse.
Om tomten:	Tilnærmet flat tomt, opparbeidet med plen, hekker, støyskjerm, treplattinger, gangvei med belysning, m.m. Parkering i carport på egen grunn.
Adkomstvei:	Eiendommen ligger til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Privat stikkledning til offentlig nett.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp med egen septikpumpe.

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Støpt betongdekke. Grunnmur av betong i støpekassetter av Polyetylen e.l. Utvendig pusset. Det er lagt radonduk i grunnen jmfr. krav i TEK 10.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen feil avvik registrert/kommentert.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Heltre elementvegger, utvendig utforet og isolert med isofiber. Diffusjonsåpen løsning. Utvendig kledning av stående furupanel behandlet med jernvitrol.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelet er ført ned bak terrassebord. Dette er ugunstig med tanke på fukt og snøansamling. Inspeksjon og vedlikehold kan trolig utføres ved å demontere terrassebordene nærmest veggene.

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, 300 l v.v. bereder, fordelerskap for rør i rør og sluk i gulv i teknisk rom. Pumpe for avløp opp til Stasjonsveien. Også pumpekum for drensvann. (Oppl. i flg. eier).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmtvannsberedere i rustfritt stål har forventet levetid 15-30 år, og anbefales skiftet etter 20 år.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA:

Adresse	Stasjonsveien 26B		
Postnummer	0772	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1 år4 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	DNB	**Polise/avtalenr.**	
Selger 1 fornavn	[redacted]		
Selger 2 fornavn	[redacted]		

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Bygget ble ferdigstillet jan2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ferdigattest fra PBE jan2016

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar	

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vanninntrenging v styrtregn under byggeprosess. Lekkasje pga underdimensjonert drenspumpe 2017 skadesak 5496153.5. Pumpeservice AS har prosjektert og installert ny drenspumpestasjon 2017 og den fungerer 100%

20. Er det foretatt radonmåling?

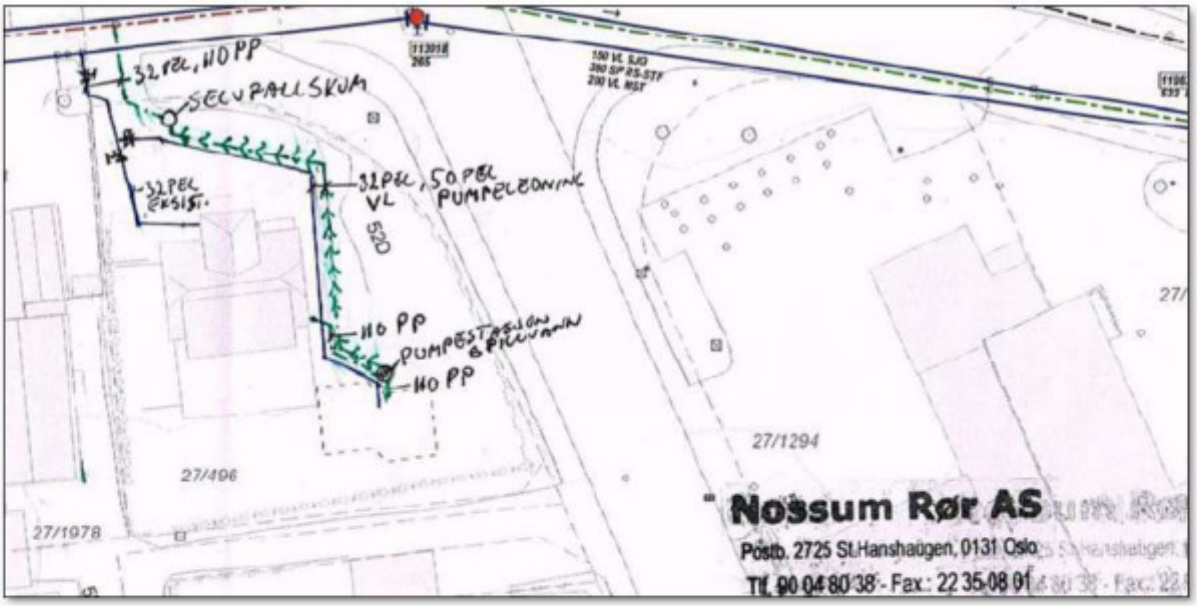
☒ Nei ☐ Ja

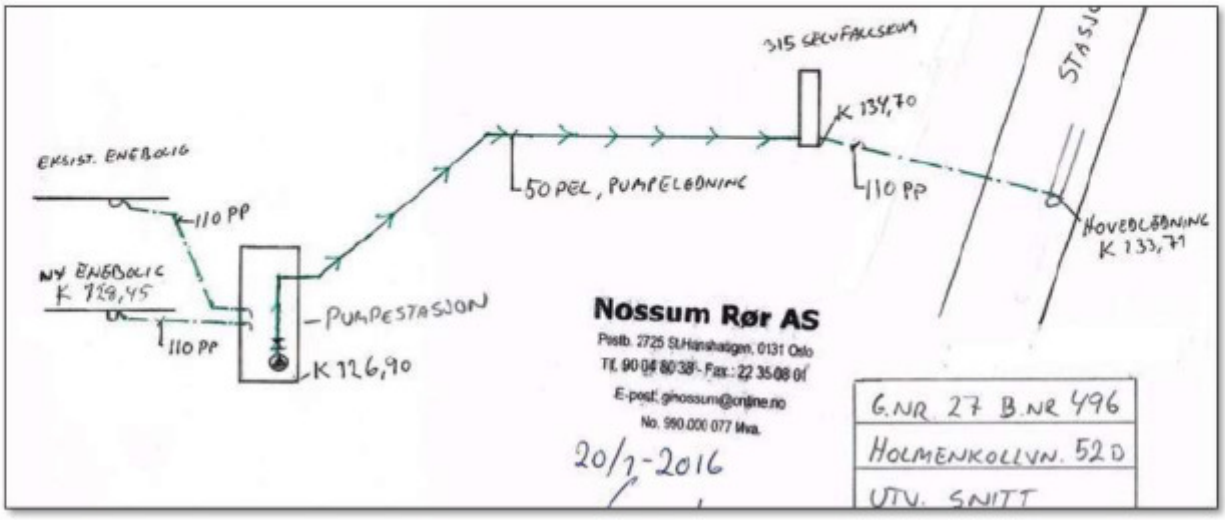
Kommentar	Det er lagt radonstopp duk 2015

BESKRIVELSE:

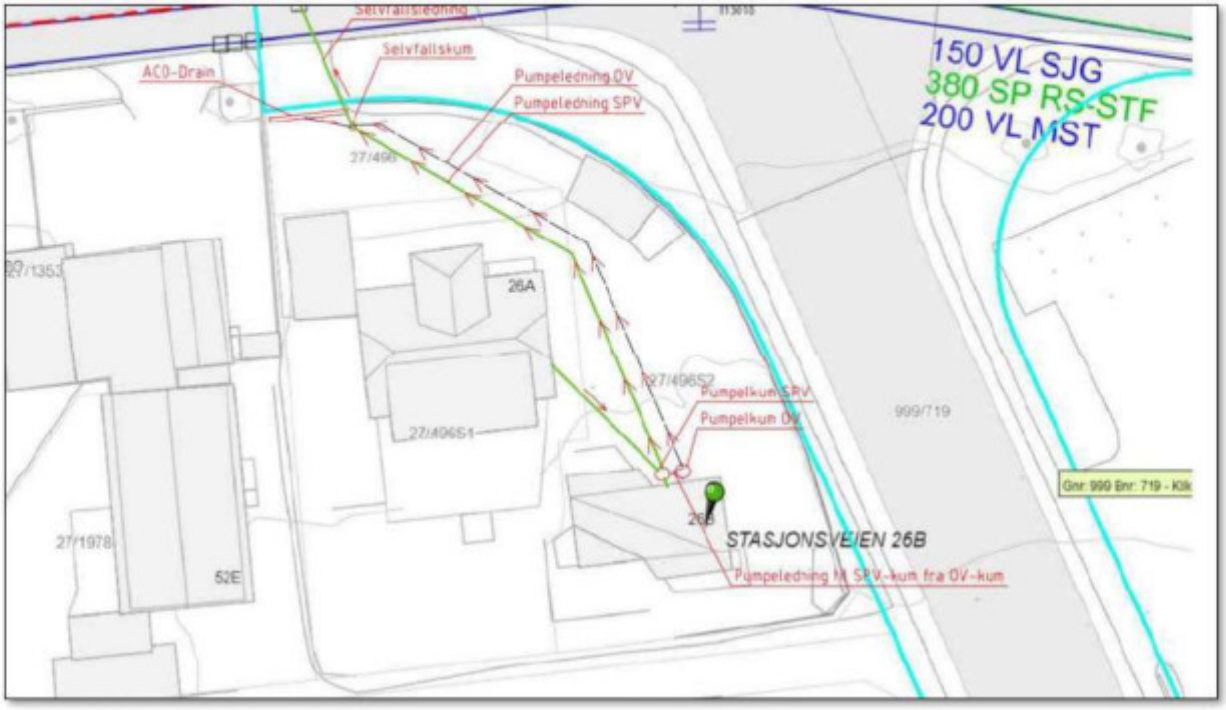
1. <u>Utvendig spillvann-, drenering- og overvannsnett.</u>

Følgende er prosjektert av utførende Nossum Rør AS (orgnr. 990 000 077);





Følgende er utført (noe som også kunne bekreftes ved undertegnedes befaring);



Det er tydelig avvik mellom hva som er prosjektert og godkjent av kommunen, og hva som er utført. Overvann og drensvann er ledet inn på 110mm selvfalls-ledning som er tilknyttet kommunal spillvannsledning.

Forholdet er grundig beskrevet i rapport fra VVS og Energi Consult AS v/ Erik Young av dato 9.11.-2023, samt rapport fra TEK Norge AS v/ Thomas B. Vogt av dato 13.11.2023. Det henvises derfor til disse rapportene for utfyllende informasjon.

2. Feil/mangler ved fukt- og radonsikring mot grunnen.

Ved undertegnedes befaring ble det avdekket manglende tetting i radonduken rundt gjennomføringer i innvendige delevegger. Utførelsen er i strid med gjeldende forskriftskrav og er meget ufagmessig. Forholdet vil medføre at fukt/damptrykk fra grunnen trenger opp i vegger og medfører skade. Dersom grunnvannstanden i byggegropa skulle stige som følge av sviktende drenering, vil grunnvannet presses opp i disse gjennomføringene. Dersom det er radon i området, vil radongass bli ledet inn i bygget.

Bilde 1 – viser gjennomføring i radonsperre rundt vannrør.



Bilde 2 - viser gjennomføring i radonsperre rundt vannrør.



Bilde 3 – viser gjennomføring i radonsperre rundt vannrør. Bilde viser at man ser rett ned i leca-kuler som er benyttet som avretting-/dreneringslag mot grunnen.





Bilde 4 – viser tilsvarende utførelse en annen plass hvor vannrør kommer opp fra bunnledningen.

UTBEDRING/KOSTNAD:

Følgende utbedringstiltak anbefales og kostnader beregnes;

1. Utvendig spillvann-, drenering- og overvannsnett.

Beskrivels	Eks. mva.	Mva.	Inkl. mva.
Rigg, drift, bortkjøring.	50000	12500	62500
Utvidelse av 2 stk kummer.	170000	42500	212500
Etablering av sandfang.	85000	21250	106250
Pumper og utstyr.	140000	35000	175000
Graving.	183000	45750	228750
Gebyrer (post utgår pga ikke aktuelt).	0	0	0
Ansvarlig søker (post utgår pga at tiltaket ikke er søknadspliktig, ref. tilbakeføring til hva som er godkjent).	0	0	0
Div. arbeider med terrasse og støttemur.	60000	15000	75000
Ekstra pumper og utstyr (utgår pga at allerede medberegnet kostnad og at eksisterende kan benyttes i tillegg ved behov).	0	0	0
Bygging av leirbarriere.	60000	15000	75000
Ekstra pumpeledning.	40000	10000	50000
Etablering av infiltrasjonsmagasin for OV- og drensvann.	175000	43750	218750
Masseforflytting og istandsetting av berørte områder.	150000	37500	187500
Sum totalt:	**1113000**	**278250**	**1391250**

Beregnet kostnad gjelder for tiltak på fellesanlegg til nr. 26A og B.

2. Feil/mangler ved fukt- og radonsikring mot grunnen.

Kostnad knyttet til tetting av synlige gjennomføringer i radonsperre beregnes til **kr. 16.500 inkl. mva.**

Holmestrand, 5.12.2023

Vennlig hilsen



.....

Magne Espegard
Takstmann

ARGOZ AS
T: 94 17 33 63
E: magne@argoz.no
Org. nr. 925 603 996

ARGOZ

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Hako Elektro AS
Kontaktperson:	Glen Martin Kristiansen
Adresse:	Ensjøveien 12 D
Postnr/Sted:	0655 Oslo
Telefon:	23058130
E-post:	post@hako-elektro.no
Organisasjonsnr.:	965558268
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Ep Contracting AS IF Forsikring	
Kontaktperson:		
Adresse:	Juraveien 34 B	
Postnr/Sted:	4656 HAMRESANDEN	
Telefon/Mobil:	38042900	
E-post:	faktura@epc.elproffen.no	
Kundenummer:	13924	

Anleggsadresse			
Anleggssted:	STASJONSVEIEN 26 B		
Adresse:	STASJONSVEIEN 26 B		
Postnr/Sted	0772 OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
32416	11.03.2022	04.06.2022

Anleggsbeskrivelse					
☒ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2010		
	☒ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Remontering av nye stikkontakter I kjellerstuen og boden pga rust. Bytte til nye stikk. Splittet kursen mellom pumpe og varmekabel I renne pga feil på vk, sånn at den ikke slår ut pumpen (privat). Flyttet bryterpanel til andre siden av den nye veggen.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Olav Eide Odden
Dato:	04.06.2022
Signatur:	

Fra: **Per Anders Kindberg** <peranders@rorentreprenoren.no>
Dato: man. 19. feb. 2024 kl. 12:48
Emne: Re: Re: 4310464 Pristlbud utbedring avløp Stasjonsveien 26 -Honorar for arbeid med kalkyle
[redacted]
Kopi: Ronald/ Viken&Oslo Anlegg AS <ronald@vikenoslo.no>

[redacted]
Oversender vårt syn på kostnadsbilde til det som er skissert frem til nå.
Viktig og få frem at det som er skissert fra VVS og Energi v/ Young, ikke er en fullverdig løsning, ei kvalitet sjekket og ei godkjent i kommunen.
Når sant skal sies er det ingen pr nå som kan skissere en løsning, før det er blitt gjort eksakte beregninger, evt samt tatt opp en tenkt løsning med de respektive, kan vil måtte være Oslo kommune vann og avløp sektor.

Vår viten pr. nå er at dette kostnadsbilde er noe som skal vurderes og tas inn i møte, da med motpartens forsikring, dvs selger av eiendommen Stasjonsveien 26 B.
Derfor, etter vår viten og den informasjon vi kan oppdrive innenfor rimelighetens grenser, før det påløper større prosjekteringskostnader, kommer vi frem til dette. se vedlegg.
Har prøvd og følge de punktene i det oppsatte utbedringsforslaget i befaringsrapport fra Takst og Skade.

Velger og håper dette er et mer riktig oppsett, ut fra de forutsetninger og uvissheter, en har sett i de faktiske forhold det er i denne saken.
Ta kontakt om det er noe uklart, vi setter pris på om vi kan bli holdt underrettet i saken og saksgangen videre.
Vi er klare for og bistå samt iverksette, velger og håper på det, slik at dere kan få bli boende i huset.

Ønsker og gi beskjed om gyldighet er 30 dager, dette er pga situasjonen i Europa som vil påvirke mange av disse pkt. i kostnadsbilde beklageligvis.
Prisene vil mulig forandre seg, når prosjekt er rettmessig prosjektert og utarbeidet for formålet.
Forbeholder oss retten til å justere kostnadsoverslaget når de faktiske forhold foreligger.
Har valgt å forholde oss til deg Alexander, og du får distribuere videre i sakens anledning.

Ser frem til og høre fra dere, på forhånd takk.

Med vennlig hilsen
Rørentreprenøren AS
Per Anders Kindberg/ 96202012
Rørleggermester

RØR ENTRE PRE NØREN
EKSPERTISE SIDEN 1999

www.rorentreprenoren.no

Kunde	Stasjonsveien 26 A-B
Adr	Stasjonsveien 26 A-B
Postnr/sted	0772 Oslo

Viken og Oslo Anlegg AS

Dato	2/16/2024
Mailadr:	
Deres ref:	
Vår ref:	Ronald S. Lindstad
Tlf:	90782025

Grovt estimat
Stasjonsveien 26 A-B

Pkt/Prosess		Enhet	Mengde	Enhetspris	eks mva	Inkl mva
Rigg	Rigg av diverse utstyr enheter, Gravelag og asfaltlag.	stk	3,00	7882,00	23646,00	29557,50
Kabel påvisning	Kabelpåvisning i graveområdet. Hvor mange enheter/brukere er det Geomatikk som styrer.	stk	1,00	5098,00	5098,00	6372,50
Miljøteknisk rapport	Prøvegraving for miljøteknisk rapport, annalyse og sluttrapportering	est	1,00	120000,00	120000,00	150000,00
Prosjektering	Prosjektering VA, overvann for å finne en eventuell løsning på eiendommen	est	1,00	123000,00	123000,00	153750,00
Spillvann	Spillvann dobbel pumpekum, kvernepumper	est	1,00	400000,00	400000,00	500000,00
Magasin	Bestilling og levering av fordrøyningsmaggasin, type kassetløsning	est	1,00	100000,00	100000,00	125000,00
Vannbrems	Levering av 1 stk vannbrems mot kommunal ledning	est	1,00	23000,00	23000,00	28750,00
Graving spillvann	Graving for pumpekum spillvann dobbelpumpekum. Masser ut og inn, forutsatt rene masser.	est	1,00	50000,00	50000,00	62500,00
Graving maggasin	Utgraving fordrøyningsmaggasin. Nord på tomten, etter tegning fra E. Young.	est	1,00	370000,00	370000,00	462500,00
Graving Grøfter	Graving av diverse grøfter på eiendommen. Spillvann, Overvann, signal, strøm.	est	1,00	350000,00	350000,00	437500,00
Toppdekke diverse	fjerning av diverse toppdekker på eiendommen, dette vil bli børstet, renset og lagt på pall. Dette må mellomlagres frem til etterarbeider.	est	1,00	100000,00	100000,00	125000,00
Asfalt	Flaking av asfalt på p-plass	est	1,00	30000,00	30000,00	37500,00
Kumgods	Diverse kumgods til pumpekummer.	est	1,00	70000,00	70000,00	87500,00

ROR ENTREPRENØREN

Gategods	Diverse gategods til forsakjellige kummer	est	1,00	120000,00	120000,00	150000,00
Rørlegger	Diverse rørleggerarbeider ifm alle innstalasjoner på eiendommen	est	1,00	200000,00	200000,00	250000,00
Graving Sekundær magasin	Utgraving av sekundær magasin sør på tomta etter tegning fra E. Young	est	1,00	370000,00	370000,00	462500,00
Grøfter sekundær magasin	Graving for grøfter til sekundær magasin.	est	1,00	350000,00	350000,00	437500,00
Rørdeler	Diverse rørdeler Spillvann, overvann, el og signalrør.	est	1,00	290000,00	290000,00	362500,00
Søknad	Søknad om eventuelt påslipp på kommunal ledning	est	1,00	100000,00	100000,00	125000,00
Pumpekum overvann	Ny pumpekum for overvann. Opsjon, kan tas ut av totalsummen	est	1,00	140000,00	140000,00	175000,00
Tilbakeslags-ventil spillvann	Montering av tilbakeslagsveintil mot hovedledning i ny kum.	est	1,00	85000,00	85000,00	106250,00
Graving tilbakelags-ventil	graving for ny kum til tilbakeslagsveintil Spillvann.	est	1,00	37000,00	37000,00	46250,00
Tilbakeslags-ventil overvann	graving for ny kum til tilbakeslagsveintil overvann.	est	1,00	85000,00	85000,00	106250,00
Graving tilbakelags-ventil	graving for ny kum til tilakeslagsveintil overvann	est	1,00	37000,00	37000,00	46250,00
Elektrikker	Elektrikker til oppkobling av forskjellige komponenter, strøm, signal, skap osv.	est	1,00	150000,00	150000,00	187500,00
Pumpekum ut av Fordrøynings maggasin	Utpumpiong av vann fra fordrøyningsmaggasin, med kum	est	1,00	90000,00	90000,00	112500,00
Etterarbeider	tilbakestilling av alle toppdekkene, reasfaltering.	est	1,00	1600000,00	1600000,00	2000000,00
Drift	Driftkostnader ifm alle arbeider som skal utføres på eiendommen. 12 % av totalkostnadene	est	1,00	650249,00	650249,00	812811,25
Estimert total:					6068993,00	7586241,25
	Byggningsmessige arbeider er ikke medtatt. Garasje og sportsbod må noen med kunnskap om byggtekniske innstalasjoner uttale seg om. Overstående summer er ikke bindene på noen måte, da vi ikke vet om det er gjenomførbart å utbedre utbedringene som trengs for å få det bra .					

Leveringbetingelser:

Det tas forbehold mot ukjente hindringer i graveområdet, som fjell, stor stein, kabler e.l.

ROR ENTREPRENØREM

Det tas forbehold mot forurensede masser, forurensede masser vil føre til tilleggsarbeider.
Offentlige pålegg/gebyr kan føre til tilleggsarbeider.
Tilbudet kan ikke deles opp og delbestilles uten samtykke fra Viken og Oslo Anlegg AS
Eventuelle tilleggsarbeider kan føre til tilleggskostnader.
Mengder over beregninger vil bli fakturert etter faktiske mengder.

Det forutsettes at det er fri tilgang på arealer som blir avtalt på forhånd.
Viken og Oslo Anlegg AS tar intet ansvar for evt setninger/skader som måtte oppstå
pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.

Mva kommer i tillegg på alle prisene

Betalingsbetingelser:	15 dager
Tilbudets vedståelsesfrist	30 dager

Viken og Oslo Anlegg AS
v/Ronald S. Lindstad
ronald@vikenoslo.no
TLF 90782025

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAUGEN / ZOHAR ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 27
0472 OSLO

Dato: 27.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201403662-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Swift | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STASJONSVEIEN 26B	Eiendom:	27/496/0/0
Tiltakshaver:	KYRRE HAUGEN SYDNESS	Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 52 D, 0773 OSLO
Søker:	HAUGEN / ZOHAR ARKITEKTER AS	Adresse:	Ivan Bjørndals gate 27, 0472 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Stasjonsveien 26 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201403662			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A	E-03	03.06.2014	6/7
Takform og lysgrav	Q-04	03.06.2014	6/10
Utomhusplan	E-01	04.07.2014	8/7
Fasade sør og vest	E-04	21.08.2014	11/4
Fasade øst og nord	E-05	21.08.2014	11/5
Planer	E-02	04.07.2014	12/2
Situasjonsplan	D-01	04.02.2015	27/2

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

Klageadgang

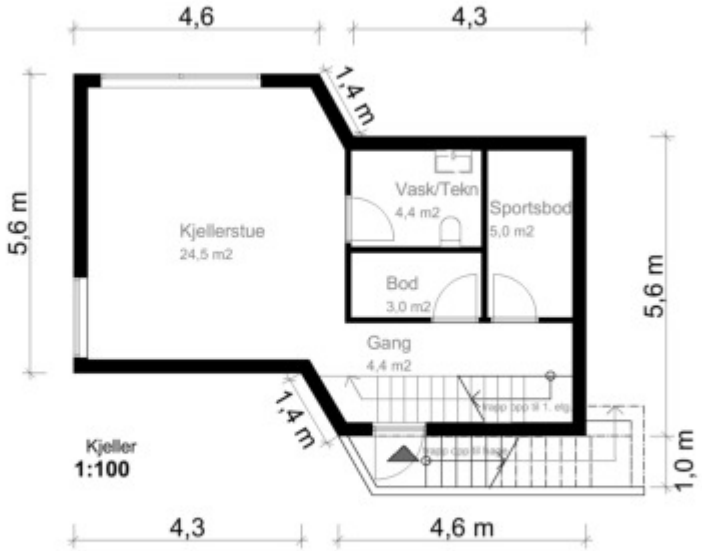
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.01.2016 av:

Marie Swift - Saksbehandler
Murtaza Hussain - for enhetsleder Anne Torill Halse

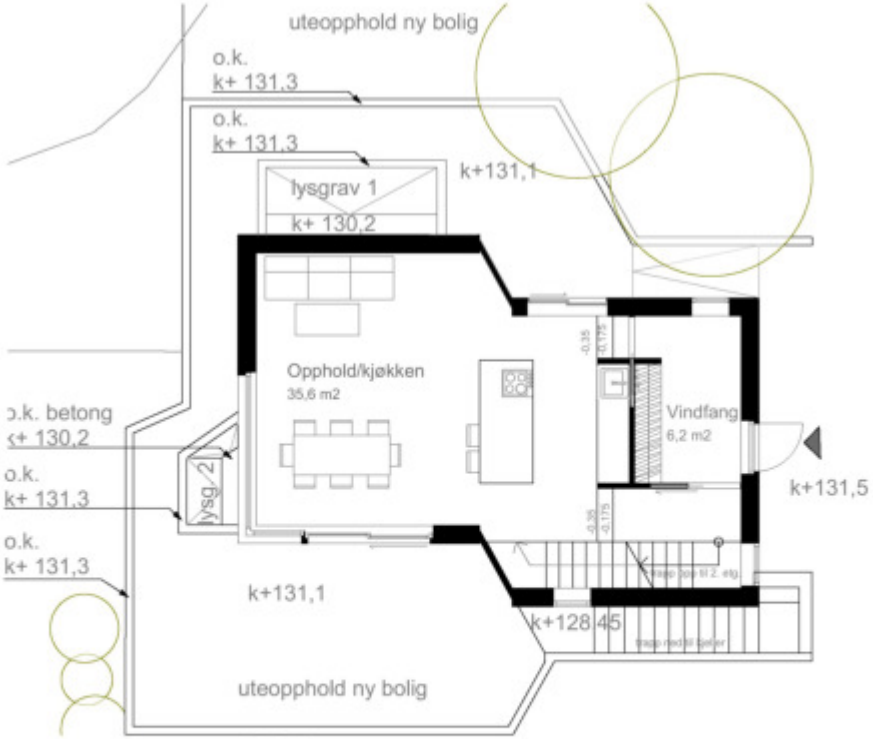
Kopi til:
KYRRE HAUGEN SYDNESS, HOLMENKOLLVEIEN 52 D, 0773 OSLO,
kyrresydness@hotmail.com



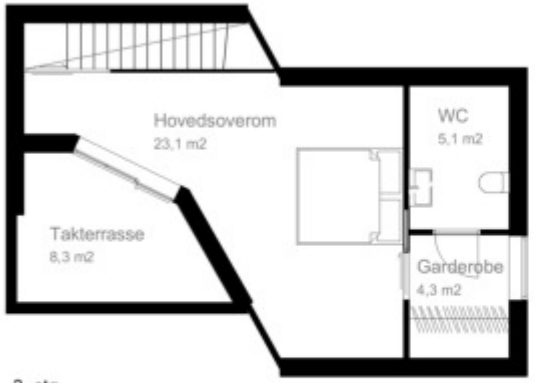
Kjeller
1:100



2. Etasje
1:100



1. Etasje
1:100



3. etg
1:100

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: Holmenkollveien 52D	**GNR:** 27	**BNR:** 496
Tiltakshaver: Lone Torvik og Kyrre Sydness	**Tegnet av:** I.U.B. **Kontrollert av:** D.Z.	
Prosjekterende Haugen/Zohar Arkitekter Ivan Bjørndalsgt. 27, +47 917 69 464 0472 Oslo e post: dan@hza.no	HAUGEN/ZOHAR ARKITEKTER	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato tegnet:** 12.03.2014 **Dato rev:** 04.07.2014	
Tegning: Planer nytt hus	**Målestokk:** 1:100 **Tegningsnr.:** E-02	

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594080/25006442
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 157

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
581453	200	2.6.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602165991
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
151272	SYDNESS KYRRE HAUGEN		STASJONSVEIEN 26 A, 0772 OSLO
311276	TORVIK LONE		STASJONSVEIEN 26 A, 0772 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	27	496

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	27	496	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	27	496	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
31.05.2017

Doknr. 581453 Tinglyst: 02.06.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/581453/200
Uthentet 2024-09-26 12:50

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**27**	**496**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
151272 [redacted]	Kyrre Sydness Haugen		1/2
31/2 76 [redacted]	Lone Torvik		1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1	G b	11				21				31			
2	B	1	G b	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		2		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Etter avtale med Kyrre
Kyrre Haugen
Sydness
10.03.2017

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9.12.16	Kyrre Sydness	KYRRE SYDNESS	
Oslo 12/12.16	Lone Torvik	LONE TORVIK	

8, Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

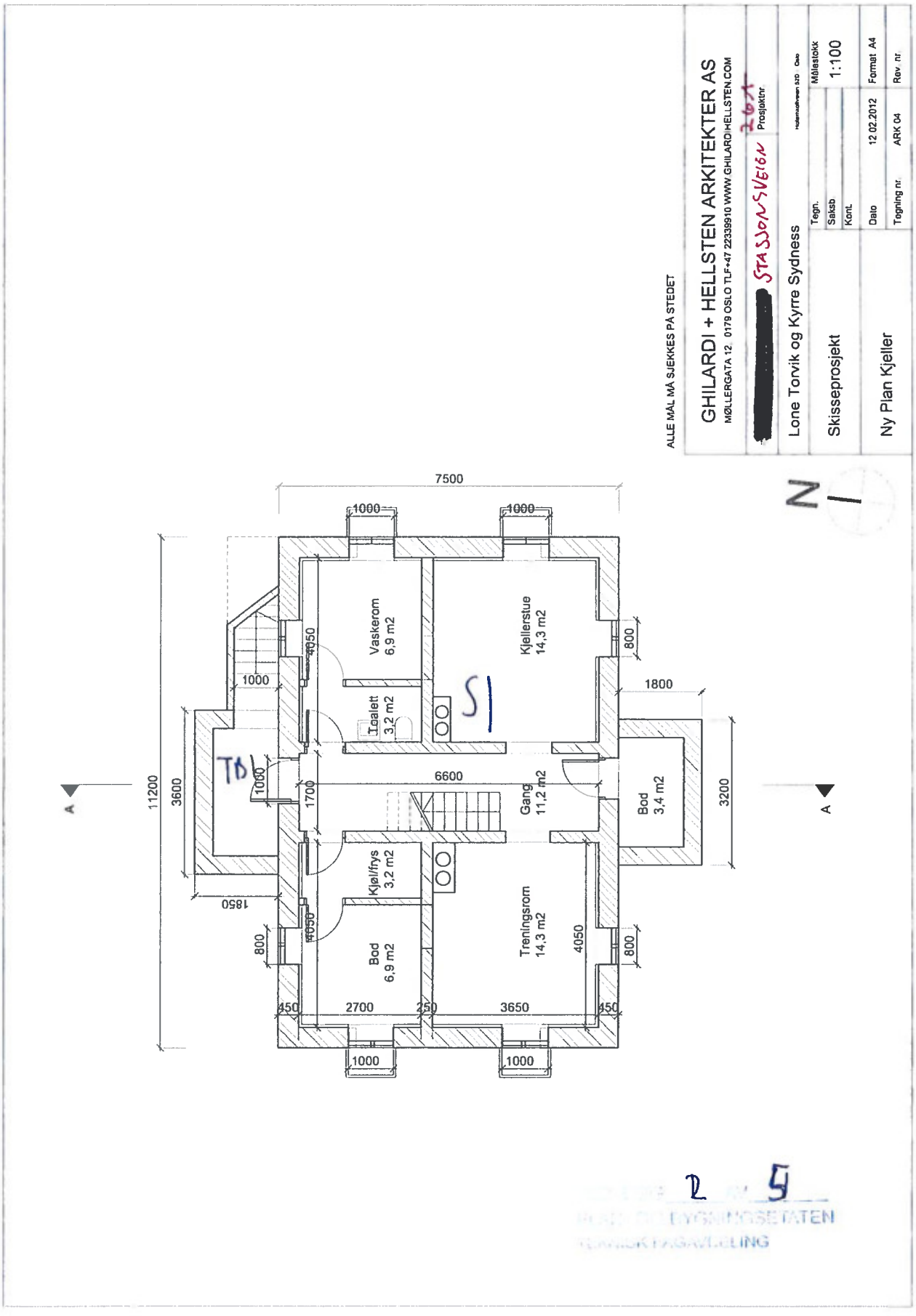
Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr	
			-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
16.3.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

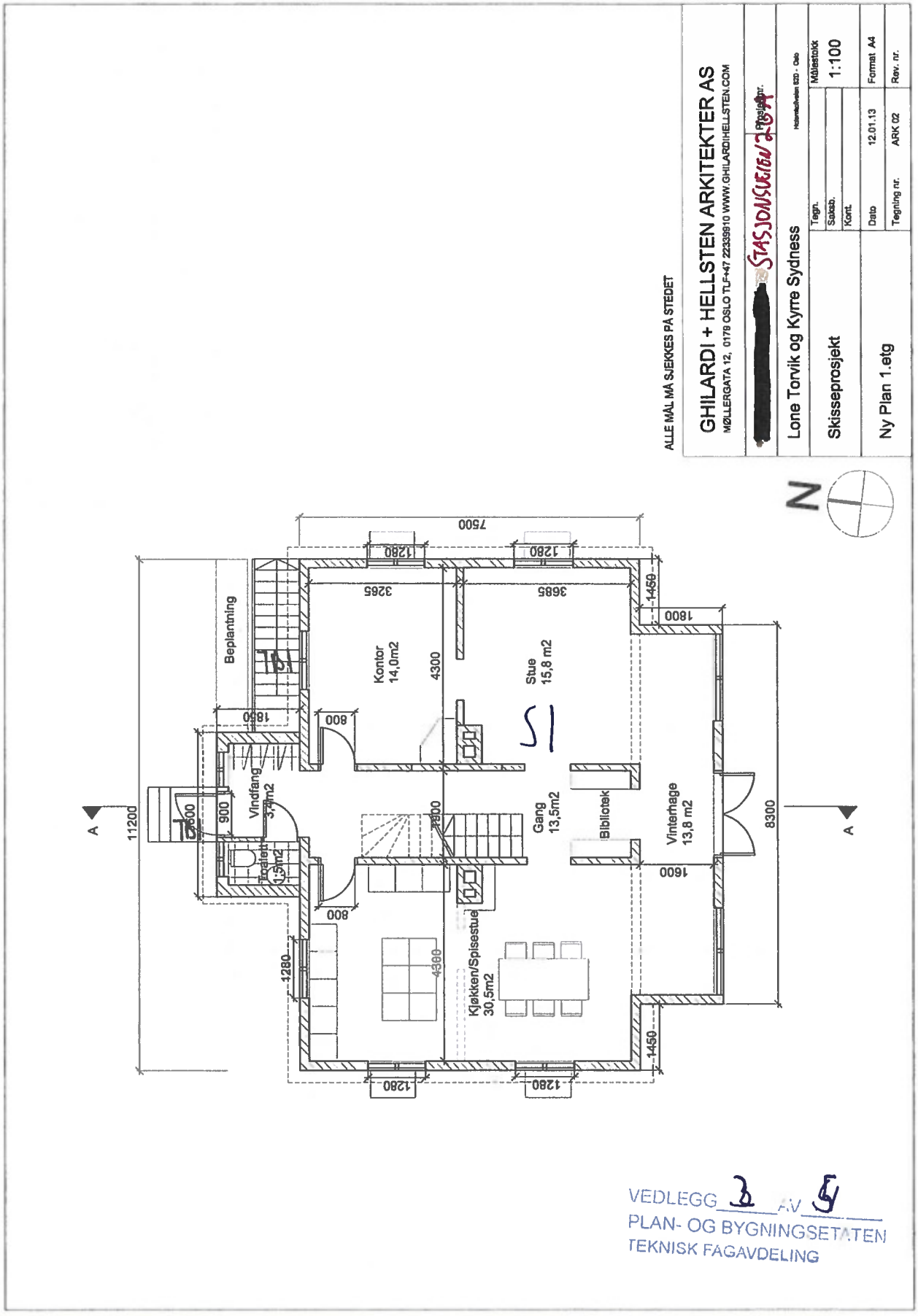
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


N
201619409-13 landmålingskart
Seksjonering
Stasjonsveien 26B 27/496
15.05.2017
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
33/2507
33/2777
27/497
/598
/2716
999/719
Stasjonsveien
FELLES
27/1353
TG 2
TG 1
27/496
27/1294
27/1978
27/2740
27/707
27/1472
27/706
27/1629
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSET
TEKNISK FAGAVDELING

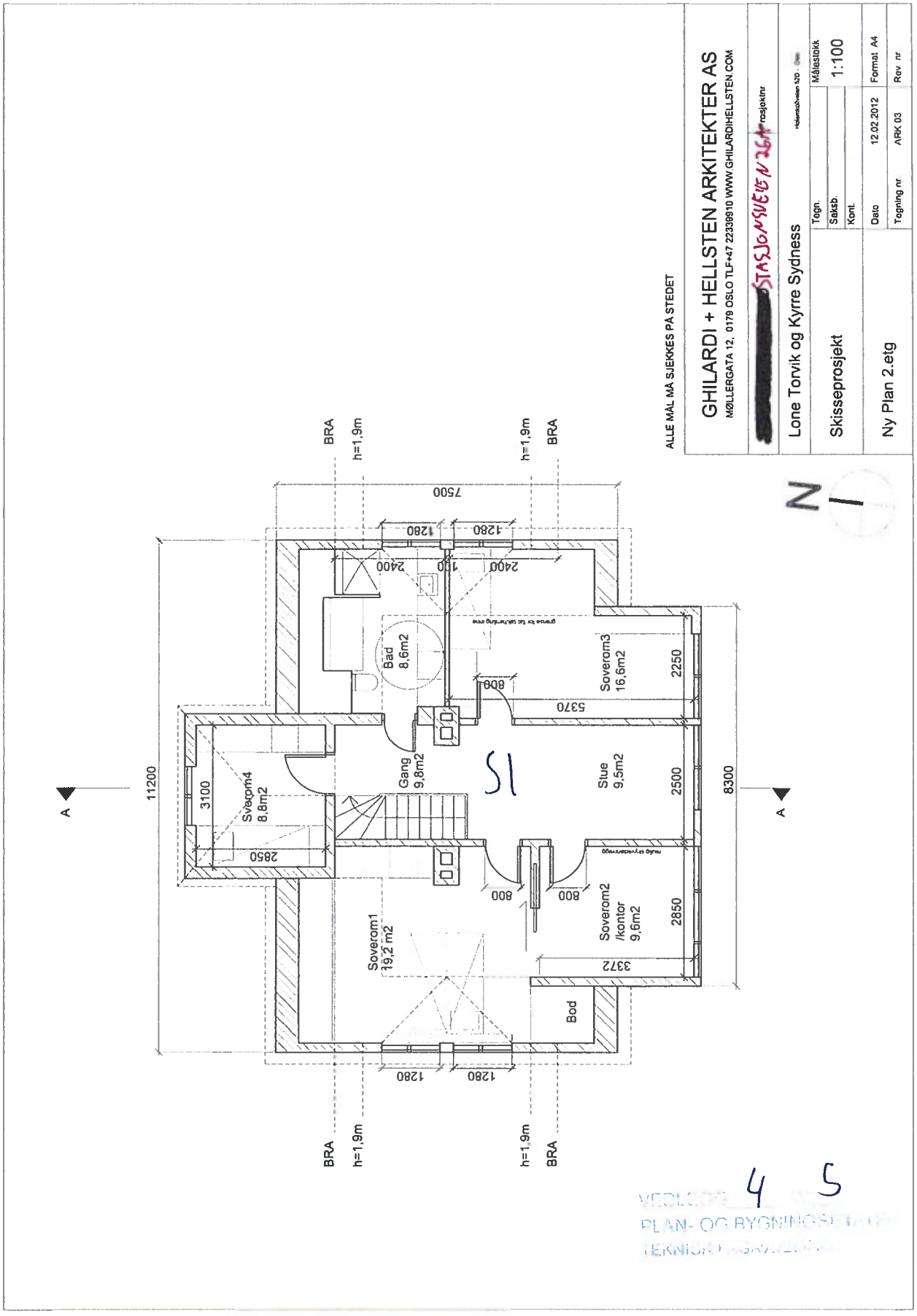


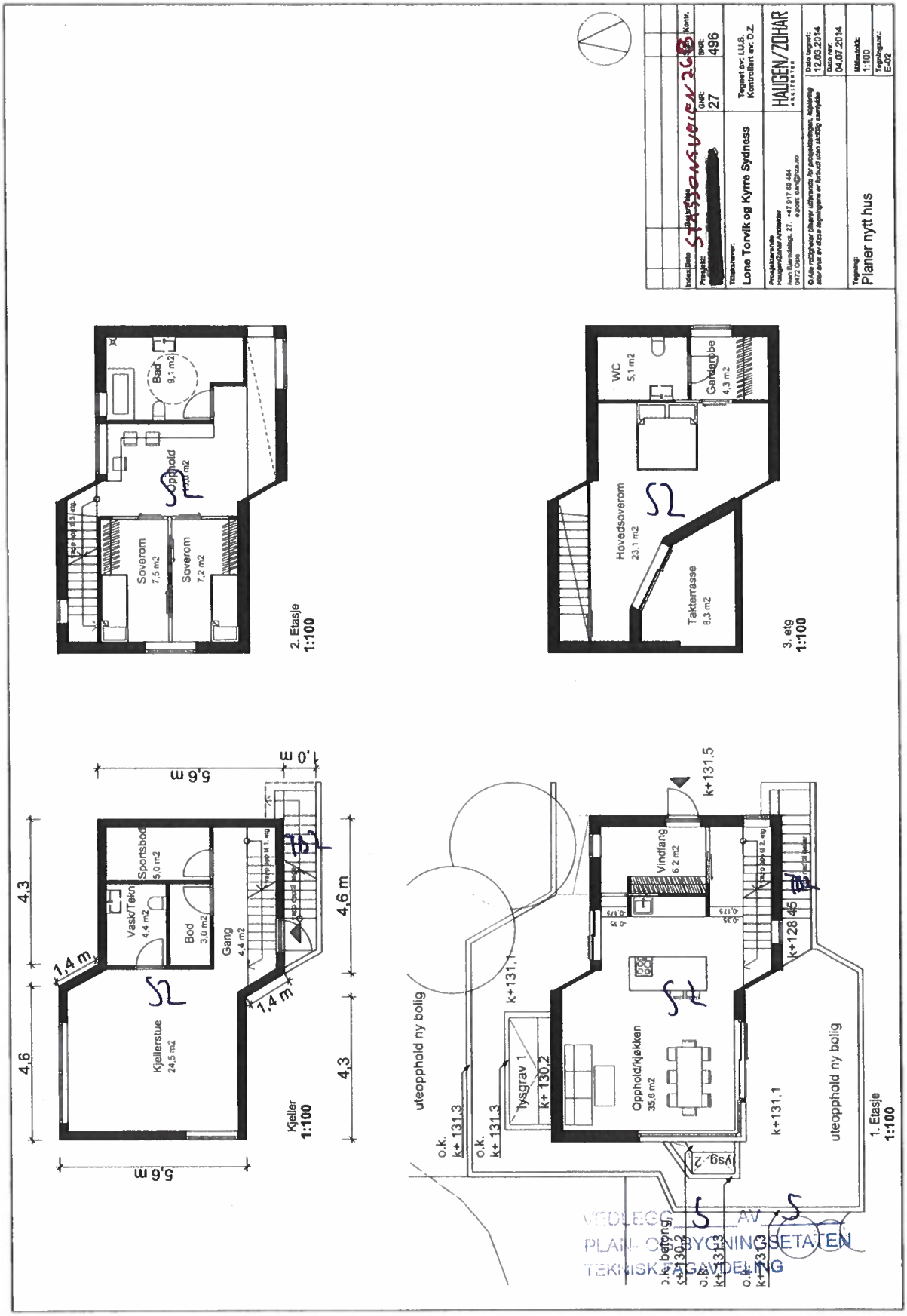
2 5

BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


GHILARDI + HELLSTEN ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 12, 0179 OSLO TLF+47 22339910 WWW.GHILARDIHELLSTEN.COM
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET
STASJONSVEIEN 26A
Lone Torvik og Kyrre Sydness
Skisseprosjekt
Ny Plan 2.etg
Målestokk 1:100
Format A4
Rev nr
Tegn.
Saksb.
Kont.
Dato 12.02.2012
Tegning nr ARK 03
N
BRA
h=1,9m
7500
1280
2400
100
Bad 8,6m2
Soverom3 16,6m2
2250
800
5370
Gang 9,8m2
S1
Stue 9,5m2
2500
11200
8300
3100
Soverom4 8,8m2
2850
Soverom2 /kontor 9,6m2
Soverom1 19,2 m2
3372
Bod
A


Prosjekt:
STASJONSVEIEN 26B
Gnr: 27
Bnr: 496
Tiltakshaver:
Lone Torvik og Kyrre Sydnass
Tegnet av: LLLB.
Kontrollert av: D.Z.
HAUGEN/ZOHAR
Tegning:
Planer nytt hus
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: E-02
Bad 9,1 m2
Opphold
Soverom 7,5 m2
Soverom 7,2 m2
2. Etasje 1:100
WC 5,1 m2
Garderobe 4,3 m2
Hovedsoverom 23,1 m2
Takterrasse 8,3 m2
3. etg 1:100
Sportsbod 5,0 m2
Vask/Tekn 4,4 m2
Bod 3,0 m2
Gang 4,4 m2
Kjellerstue 24,5 m2
5,6 m
4,3
4,6
1,4 m
4,6 m
Kjeller 1:100
Vindfang 6,2 m2
Opphold/kjøkken 35,6 m2
k+131,5
k+131,1
k+130,2
k+128,45
uteopphold ny bolig
o.k. k+131,3
Tysgrav 1
Vsg. 2
1. Etasje 1:100
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK AVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594100/25006542
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 141

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12603	105	9.10.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/12603/105
Uthentet 2024-09-26 12:41

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kansert den 9/10 61 av Byskr.

ERKLÆRING

-9 OKT. 1961
12603/105

27 515
Undertegnende eiere av gnr. ~~33~~ bnr. ~~454~~ og gnr. 27 bnr 496 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten vann og kloakkvesenets samtykke.

27/515
Undertegnende eier av ~~33/454~~, gir herved eieren av 27/496 tillatelse til å legge avløpsledning fra 3 stk. eneboliger over sin eiendom, ut til Eddaveien, samt rett og plikt til reparasjon av samme.
For forvoldt skade og ulemper i den anledning, kan kreves erstatning etter skjønn.

4/10-61.

.....
Eier av gnr. ~~33~~ 27 bnr ~~454~~ 515

.....
Eier av gnr. 27 bnr. 496

Likelydende erklæring er idag innlevert til tinglysning, og gebyr Kr. er betalt.

Oslo Byskriverembete, d. /61.

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594103/25006557
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 144

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10486	105	24.8.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/10486/105
Uthentet 2024-09-26 13:46

25 AUG. 1961
10486.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 52 Holmentollvn. 27/496 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 25.8. 19 61.

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, ____/____ 19____

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594097/25006527
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 145

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6684	105	4.6.1962	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	445	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

5 JUNI 1962
6684/97

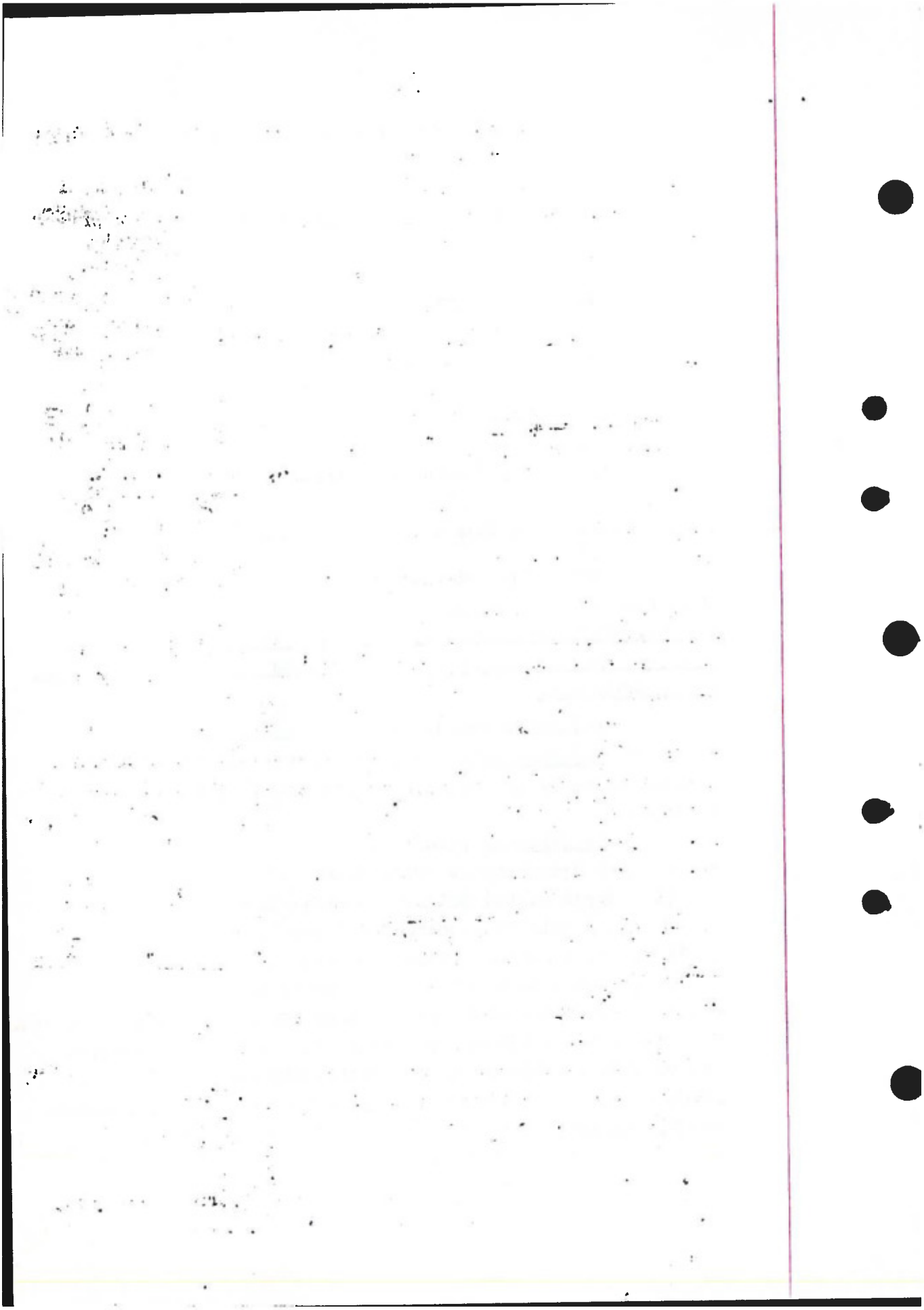
U t s k r i f t av rettsboken
for

Oslo Skjönnskommisjon II

År 1954 den 29.november holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II.
Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Ingeniör Asbjörn Aass,
Arkitekt Hj.S.Bakstad,
Driftsbestyrer Thor Jörgensen - varamann for murmester Erik B.Hansen,
Sementstöper Jacob Eliassen - varamann for Bernhard Öien.

Efter fremmöte ved Gressbanan - i krysset av Holmenkollveien og Stasjonsveien - foretokes
Sak nr. 40/51, refusjonsskjönn og fravikingskjennelse ved-kommende regulering av Holmenkollveien mellom Stasjonsveien og Heimdalsveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.
Saksökeren, Oslo kommune, mötte ved hjelpeadvokat Römcke, sekretær Brække, fröken Aarstrand og ingeniör Midthjell.
De saksökte påroptes.
Nr. 1 ,A/S Gressbanen - mötte ikke.
" 1b , Norsk Caltex Oil A/S - mötte ikke.
" 2 , Tor Walstad - mötte ved faren T.S.Walstad.
" 14 , Fru Ragnhild Wetlesen - mötte personlig.
" 17 , fröken Emma Krag m.fl. - mötte ikke.
Advokat Knut Heber mötte for de saksökte nr. 3 - 13, 15 og 16.. Sammen med ham mötte nr. 5 Rasmussen, nr. 4, fru Thronsen, nr. 8, Wictor Johansen og 9 , Sverre Ekjord.
Advokat Heber meddelte at han nu også representerte saksökte nr. 2, Walstad.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

Befaring ble foretatt. Partene foretok påvisninger og fremkom med bemerkninger.

Etter endt befaring fortsattes forhandlingene i gruppeværelse C, Oslo Rådhus. Tilstede: Kommunens representanter, og for de saksökte nr. 2 - 13, 15 og 16 advokat Knut Heber. Ellers ingen representanter for de saksökte.

Hjelpeadvokat Römcke hadde ordet. Han ba supplerende erstatningsskjönn avsagt vedkommende 97.8 m^2 gammel veigrunn av takst nr. 8, gnr. 27, bnr. 512, Johanssen. Vedkommende t.nr.5, Rasmussen, samtykket kommunen i at trær og busker takseres om igjen. I anledning av motpartens anförsel vedrörende t.nr. 3,4,5,6 og 8 om at grunn for Holmenkollveien tidligere er lagt ut uten erstatning -, for t.nr. 3, H. Thronsen + også Stasjonsveien -, bemerket Römcke at ifölge opplysninger fra Oppmålingssjefen datert 25/11-1954 er ekspropriasjonsarealene målt mot veien til den grense som ble fastsatt ved tomtenes utskillelse. Det må derfor antas at arealer som eventuelt er utlagt tidligere, er kommet med i ekspropriasjonsarealene. Skulde det allikevel vise sig å være lagt ut grunn tidligere utenom disse arealer, får dette bli en sak som ordnes opp særskilt senere.

Vedr. t.nr.9, Ekjord, fremla Römcke et riss som viser areal som går med til avrunding av hjörnet på östsiden mellom ny og gammel vei, idet sistnevnte på dette stykke bibeholdes som del av vei 1028. Det beregnede refusjonsbelöp, kr. 2600.08, for fasade på östsiden, reduseres derved til kr. 1557.86.

Römcke ba refusjonsskjönn fremmet og fravikingskjennelse avsagt. Advokat Heber hadde ordet på vegne av sine parter. Han fremla påstandsskrift av 29/11-1954 og "notat" av 25/11-1954.

Römcke og Heber hadde ordet til avsluttende bemerkninger.

Saken ble optatt til skjönn. De videre forhandlinger ble utsatt til onsdag 1.desember 1954 kl. 11 på formannens kontor. -Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)
Hj.S.Bakstad(s.) Thor Jörgensen (s.) Asbjörn Aass (s.)
Jacob Eliassen(s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

År 1954 den 1. desember holdtes møte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak. nr. 40/51, refusjonsskjönn vedrörende Holmenkollveien mellom Stasjonsveien og Heimdalsveien, ble foretatt rådslagning.

Til fortsatt behandling ble saken utsatt til lördag 4.desember kl. 10.30 på formannens kontor.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Åsbjörn Aass(s.) Hj.S. Bakstad(s.)

Thor Jörgensen (s.) Jacob Eliassen (s.)

År 1954 den 4.desember holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak, nr. 40/51, regulering av Holmenkollveien mellom Stasjonsveien og Heimdalsveien, ble etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer först avsagt sådant

T i l l e g g s - erstatningsskjönn:

Takst nr. 8 , gnr. 27, bnr. 512, W. Johansen.

97.8 m^2 taksertes til 0 som gammel veigrunn.

Takst nr. 5, gnr. 27, bnr. 497, A. Rasmussen.

Eieren har fremsatt anmodning til Skjönnskommisjonen om å gjenoppta erstatningsskjönnet av 4.novbr.1952, forsåvidt angår fastsettelsen av erstatning for trer og busker. Kommunen har samtykket i at anmodningen tas tilfölge.

Kommisjonen har etter omstendighetene funnet å kunne imötekomme anmodningen.

Idet Skjönnskommisjonen forutsetter at frukttreet nærmest porten blir stående etter reguleringens gjennomförelse, og at Veivesenet bygger opp fyllingen slik at treet kan bevares, fastsettes erstatningen for de övrige trer og busker samt beskjæring av trer som blir stående, til kr. 1 000.-.

---oOo---

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

- 4 -

Derefter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n :

Til grunn for skjönnet ligger erstatningsskjönn av 4. november 1952 og foranstående tilleggsskjönn.

Kommunen har begrenset sin påstand om refusjon til å gjelde de tilkjente erstatninger for avstått grunn og har altså ikke påstått repartert på grunneierne de ovrige tilkjente erstatningsbelöp - for beplantninger, ulempe osv., hvilket kommunen etter bygningsloven og bygningsvedtektene vilde hatt full anledning til.

De av de saksökte som har vært representert ved prosessfullmektig har protestert mot refusjonsutligningen.

Prinsipalt er påstått full fritagelse for refusjonsplikt med den begrunnelse at det dreier sig om fullt utbyggede villa-eiendommer, som i den eksisterende Holmenkollvei har en fullt tilstrekkelig veiadkomst fra för. Den foreliggende regulering påstås derfor ikke å tilföre eiendommene noen fordel eller verdiökning. I denne forbindelse anföres det at reguleringen först og fremst er diktert av hensynet til gjennomgangstrafikken.

Subsidiært har disse saksökte gjort gjeldende at om en verdiökning skulde antas å resultere av den besluttede utvidelse og delvise utretting av Holmenkollveien, vil denne verdiökning först bli aktuell hvis og når de omhandlede eiendommer i fremtiden blir utnyttet til forretningsmessig bebyggelse.

De saksökte har videre reist innvending mot den inndeling i refusjonsenheter som kommunen har foreslått, og har dessuten gjort oppmerksom på at ved enkelte av de saksöktes eiendommer blir det liggende igjen stykker av den gamle veigrunn mellom vedkommende eiendoms grenser og reguleringslinjen. Refusjonsplikten påstås begrenset til de deler av eiendommenen som stöter umiddelbart opp til den regulerte veibane.

Skjönnskommisjonen finner at den foreliggende regulering vil tilföre de berörte eiendommer aktuelle fordeler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

og verdiökning, som for de fleste eiendommers vedkommende vil iallfall tilsvare de respektive utlignede refusjonsbelöp. Også i villaströk ligger det vekt på at veinettet holdes oppe på den veitekniske standard som den moderne samferdsel krever, og utbedring av eksisterende veier med dette formål for öye antas å bringe de berörte eiendommer både direkte og indirekte fordeler.

Betingelsenefor refusjon antas derfor å foreligge. Kommisjonen henviser her også til tidligere skjönn vedkommende samme vei (refusjonsskjönn av 8/9 1953 vedk. Holmenkollveien) samt til refusjonsskjönn av 4/9 1953 vedk. Voksenkollveien. De enkelte undtak som Kommisjonen har funnet å burde gjöre fra reglen om full refusjonsplikt, kommer man tilbake til under de respektive takstnummer.

Med hensyn til oppdelingen i refusjonsenheter er kommijsonen enig i kommunens forslag. Hverken i bygningslovens ordlyd eller i sin skjönnsmessige bedömmelse av de faktiske forhold i denne sak har Kommisjonen funnet noe holdepunkt for å dele opp den av kommunen foreslåtte förste enhet i 3 forskjellige enheter, slik som påstått av de saksökte.

Forsåvidt angår ledigblevne, gjenliggende grunnstykker av den gamle vei mellom enkelte av de saksöktes eiendommer og den nyregulerte vei, er Kommisjonen enig med de saksökte i at refusjonen for den fasadelinje disse grunnstrimler representerer, ikke kan utlignes på de saksöktes bakenforliggende eiendommer, - iallfall ikke i denne omgang.

I henhold til det som her er anfört, fastsettes:

Takst nr.1,gnr. 27, bnr. 332, eier A/S Gressbanen,
(leier Norsk Caltex Oil A/S),
refunderer kr. 525.75 under 1ste enhet og
kr. 404.16 under 2nen enhet.

Takst nr.2,gnr. 27, bnr. 496, Tor Walstad,
refunderer kr. 997.76 under 1ste enhet
og kr. 2667.75 under 3dje enhet,
begge belöp er forfalt.

Takst nr.3,gnr. 33, bnr. 305, H. Thronsen
refunderer kr. 488.97 (2nen enhet),
som er forfalt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

Takst nr.4,gnr. 33, bnr. 1264, Fritz Thronsen
refunderer kr. 2880.53 under 1ste enhet
og kr. 344.82 under 2nen enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.5,gnr. 27,bnr. 497,A.Rasmussen
refunderer kr. 1493,20 i 1ste enhet
og kr. 1562.25 i 3dje enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.6,gnr. 27,bnr. 503, Johs. Asbjörnsen
refunderer kr. 1675.86 under 1ste enhet
og kr. 1318.96 under 4de enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.7,gnr. 33, bnr. 203, Sig. Kristiansen
refunderer kr. 2414.59, som er forfalt.

Takst nr.8,gnr. 27,bnr. 512, W.Johansen
refunderer kr. 2609.77 under 1ste enhet
og kr. 1139.54 under 4de enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.9,gnr. 27,bnr. 511, Sverre Ekjord,
refunderer 2/3 (to tredjedeler) av det belöp
som på sydsiden av veien faller på en fasadelinje
av 79.23, og 2/3(to tredjedeler) av det belöp som
på nordsiden av veien faller på en fasadelinje av
38.55m. Den förste refusjon er forfalt, den annen
(på nordsiden) forfaller ved bebyggelse.
Refusjon på stykker som grenser til den nedleggendes
vei:
A. 36.86 m - kr. 1489.57.
B. 11.54 m - kr. 466.35.
C. 25.79 m - kr. 1042.21.
Belöpene forfaller ved eventuell bebyggelse.

Takst nr.10,gnr. 33, bnr. 304, B.H. Nyegaard
refunderer kr. 2370.94, som er forfalt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

Takst nr.11, gnr. 27, bnr. 446 og 494, Josef Torgersen
refunderer kr. 1864.18 og
kr. 540.71, som er forfalt.

Takst nr.12, gnr. 35, bnr. 500 og 1262, H.Braadland
refunderer det beløp som faller på en fasadelinje
av 3.12 m (2.74 m + 038). Beløpet er forfalt.

Takst nr.13, gnr. 27, bnr. 445, B.M.Olsen (Olsen Ly)
refunderer det beløp som faller på en fasadelinje
av 17.19 m. Beløpet er forfalt.

Takst nr.14, gnr. 33, bnr. 441, fru Ragnhild Wetlesen
refunderer det beløp som faller på en fasadelinje
av 49.01 m. Beløpet er forfalt.

Takst nr.15, gnr. 33, bnr. 440, Dagfin Henriksen
refunderer kr. 2767.38, som forfaller ved bebyggelse

Takst nr.16, gnr. 27, bnr. 439, frk. Augusta Sofie Bratt
refunderer kr. 2372,15, som er forfalt.

Takst nr.17, gnr. 27, bnr. 327, frk. Emma Krag m.fl.
refunderer kr. 268.74, som forfaller ved bebyggelse.

---oOo---

Det ble deretter avsagt sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e :

Oslo Kommune kjennes berettiget til mot å betale, eventuelt deponere, de fastsatte erstatningsbeløp å overta de ved erstatningsskjönn av 4.november 1952 og foranstående tilleggsskjönn takserte arealer av takstnummer 1 - 15.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av kjennelsen.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

Oslo Kommune til eierne av takstnr. 2 - 13, 15 og 16 kr.700,- under ett, - innen 14 dager fra forkynning av skjönnet.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Hj. S. Bakstad (s.) Asbjörn Aass (s,)

Thor Jörgensen (s.) Jacob Eliassen (s.)

Rett utskrift bekreftes:

R. Christophersen

H. r. advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Avskrift.

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1952 den 3. nov. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå sak nr. 40/51. Forsøkstakst Holmenkollveien.

Retten sattes ved Gresbanen.

Formannen fremla sakens dokumenter.

Tilstede for kommunen o.r.sakf. Rømcke og ingeniør Vogt-Nielsen.

For A/S Gresbanen møtte Nicolai Johanson og Torger Bjørstad, for H. og Fritz Thronsen møtte fru Throndsen, Johs. Asbjørnsen, Sig. Kristiansen, W. Johansen og for frk. Krag m.fl. Lyder Bjerke og D. Kierulf samt Tor Walstad. Videre møtte adv. Knut Heber for nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 og 16.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet og redegjorde for saken. Han fremla alm. og spes. forutsetninger, oppgave over skattetakster og et riss visende plan for arrondering av Ekjords eiendom.

Advokat Heber hadde ordet og fremla gartner Aas og Jacobsens skr. av 31/10 d.å.

Befaring foretokes, hvorunder partene og adv. Heber redegjorde for de forskjellige krav og påstod saksomkostninger fastsatt under et.

Efter befaring fortsatte hovedforhandlingen på Rådhuset, hvor Rømcke, Vogt-Nielsen og Borgund, Heber, Ekjord samt Walstad var tilstede. Likeså Nicolai Johansen.

Rømcke bemerket, at matjorden legges opp på eiendommene og stilles til vedk. grunneiers disposisjon i den utstrekning jorden ikke benyttes til veianlegget.

Nye gjerder blir å oppføre som nettinggjerder 1,20 m høie med vinkeljern i overkant.

Bjørstad innfant seg nu.

Efter overenskomst mellom eier og leier (takst nr. 1) blir erstatningene å utbetale til eieren, dog tilfaller erstatning for gjerdeflytning leieren. Forøvrig ordner eier og leier erstatningsfordelingen sig imellem.

Rømcke gjennemgikk de enkelte takstnumre.
Walstad hadde ordet og forbeholdt sig at det ikke blev skade

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

ved overvann fra veianlegget.

Heber hadde ordet og bad om at beplatning i gartnernes takst på H. Thronsen rettelig skal overføres til F.Thronse

Gartner Jacobsen forklarte sig om taksten.

Remoke og Heber uttalte sig om de resp. takster.

Til takst nr. 9 bemerket Remoke, at det må tilkjennes erstatning for oppsetning av gjerder på begge sider av veien.

Heber bad tilføiet vedr. takst nr.13, at under henvisning til alm. forutsetninger så blir det nødvendig at kommunen anlegger privat vannledning fra brandkum i nuv. veitrace til stoppekran ved huset, idet denne ledning i praktisk talt hele lengden blir liggende i den nye vei. Remoke kunne ikke ta standpunkt dertil idag.

Protokollen lestes.

Saken opptokes til skjønn.

Carl Kaas (sign.)

Erik B. Hansen (sign.)
Jacob Eliassen (sign.)

Hj. S. Bakstad (sign.)
Asbjørn Aass (sign.)

Aar 1952 den 4 nov. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Der behandledes :

Sak nr. 40/51. Forsøkstakst Holmenkollveien.

Efter rådslagning for lukkede dører avsas sådant

s k j ø n n :

Takst nr. 1. Gnr. 27, bnr. 332 - A/S Gressbanen.

43,2 m2 og 44 m2 taksertes til 25 kr. pr. m2 inkl. beplantning og flytning av gjerde og ubetydelig skråningsulempe.

Takst nr. 2. Gnr. 27, bnr. 496 - Walstad.

31 m2 og 28,5 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
117,8 m2 taksertes til 0.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m og for flytning av port 400 kr.
For trær og busker 150 kr.

Takst nr. 3. Gnr. 33, bnr. 305 - H. Thronsen.

0,13 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

Takst nr. 4. Gnr. 33, bnr. 1264 - F. Thronsen.

74,2 m2 og 10,4 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For nytt gjerde 25 kr. pr. m.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For trær og hekk 200 kr.

Takst nr. 5. Gnr. 27, bnr. 497 - Rasmussen.

145 m2 og 44 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
103,1 m2 taksertes til 0.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m. og
for flytning av port 1.000 kr.
For trær og busker 300 kr.
Forøvrig ingen ulempeerstatning.

Takst nr. 6. Gnr. 27, bnr. 503 - Asbjørnsen.

16,2 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2 likeså areal
til Holmenkollveien.
46,6 m2 taksertes til 0.
Skråningserstatning til 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 7. Gnr. 33, bnr. 203 - Kristiansen.

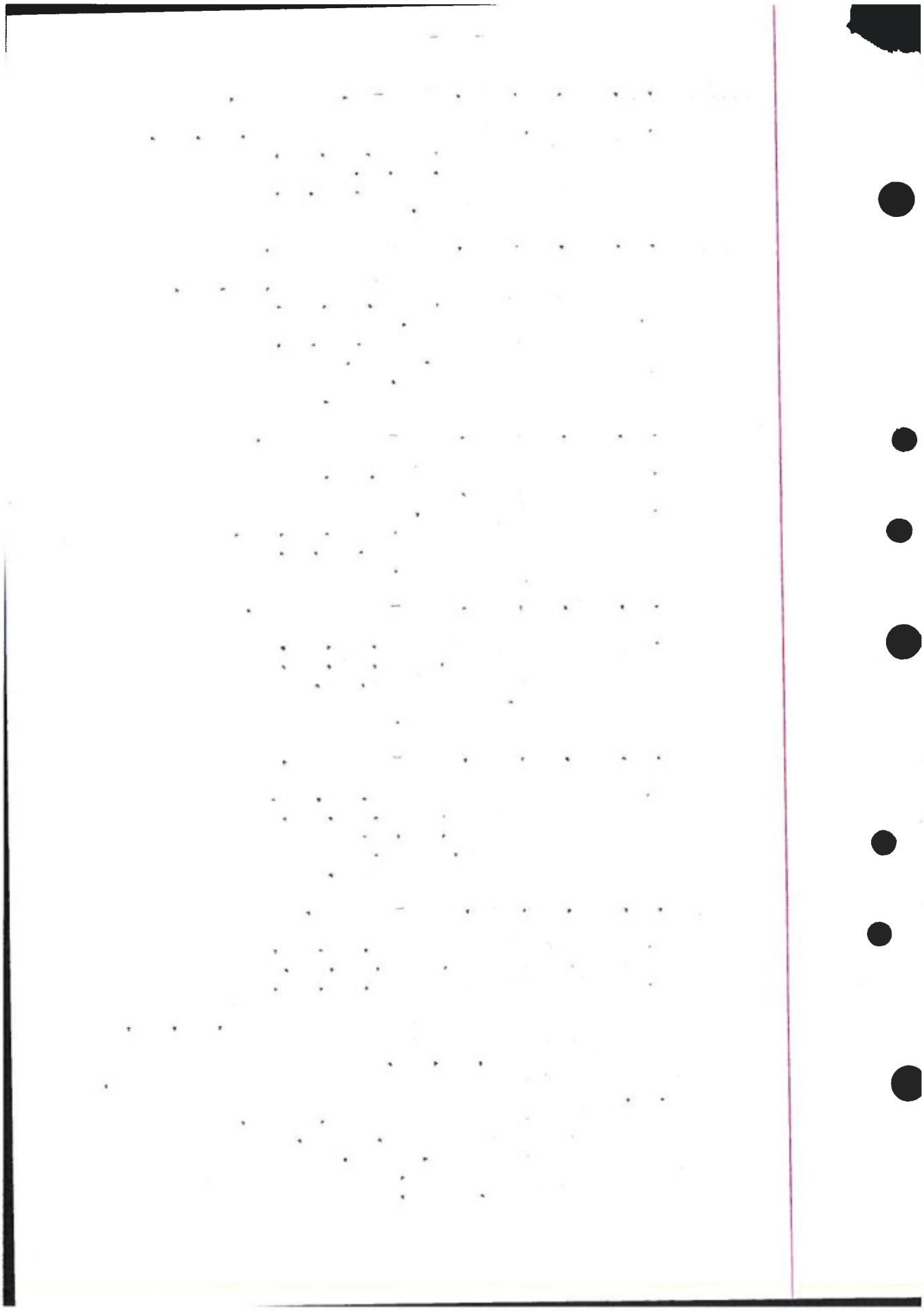
51,1 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m og
for port 400 kr.
For trær og busker 150 kr.

Takst nr. 8. Gnr. 27, bnr. 512 - Johansen.

227,1 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For nytt gjerde 25 kr. pr. m.
For trær og busker 6.000 kr.
Forøvrig ingen ulempeerstatning.

Takst nr. 9. Gnr. 27, bnr. 511 - Ekjord.

962,3 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
988,8 m2 taksertes til 20 kr. pr. m2.
Da dette areal blir ubebyggelig fastsettes
ulempeerstatningen til grunnverdien 20 kr. pr. m2.
Den gamle veigrunn som frigjøres ved den nye vei
taksertes til 8 kr. pr. m2.
For nytt gjerde på begge sider av den nye vei 25 kr.
pr. m.
For flytning av den nedre port 1.000 kr. og for
flytning av den øvre port 1.000 kr.
For flytning av uthus 3.000 kr.
For trær og busker 500 kr.
Ulempeerstatning 7.500 kr.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

Takst nr. 10. Gnr. 33, bnr. 304 - Nyegaard.

244,2 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For flytning av port 1.500 kr.
For trær og busker og ulemper 2.000 kr.

Takst nr. 11. Gnr. 27 bnr. 446 og 494 - Torgersen.

134,2 m2 og 159,5 m2 sattes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m og for flytning av port 1.000 kr.
Trær er inkludert.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 12. Gnr. 33 bnr. 500 - Braadland.

0,8 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Likeså 0,1 m2 av bnr. 1262.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 13. Gnr. 27, bnr. 445 - Olsen.

22,6 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For flytning av porten 1.000 kr.
Trær og beplantning er inkludert.

Takst nr. 14. Gnr. 33, bnr. 441 - Fru Wetlesen.

145,1 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For flytning av port 300 kr.
Trær og hekk er inkludert.

Takst nr. 15. Gnr. 33, bnr. 440 - Henriksen.

306,9 m2 taksertes til 12 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 6 kr. pr. m2.
For nytt gjerde 25 kr. pr. m.
For flytning av gangport 200 kr.

Skjønnene var enstemmige.

I omkostninger betaler Oslo Kommune til de grunneiere som har hatt juridisk og teknisk bistand 1.200 kr. å betale 14 dager efter forkynnelsen.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)
Hj. S. Bakstad (sign.)
Jacob Eliassen (sign.)
Asbjørn Aass (sign.)
Erik B. Hansen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:
Carl Kaas (sign.)

Riktig avskrift bekreftes:
F. Gulbrandsen

Begjæring om tinglysning frafalles for takst nr. 14, gnr. 33, bnr. 441.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 30.mars 1962.

Fredrik Schreiner.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

E R K L Æ R I N G .

Som medeier av eiendommen gnr. 27, bnr. 497 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen. Likeledes samtykker jeg i at de tilkjente erstatninger utbetales til Arne H. Rasmussen.

Oslo, den 6/4 1961

Astrid Rasmussen. (sign)

.....

Astrid Rasmussen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 27, bnr. 503 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 9. april 1961.

Thoralf Knudsen (sign.)
.....

Thoralf Knudsen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 27, bnr. 512 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 6/11 1961.

Kristian Fredrik Johansen (sign.)

Kristian Fredrik Johansen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 33, bnr. 304 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 9/11 1961.

Hilda Heyerdahl Nyegaard (sign.)

Hilda Heyerdahl Nyegaard.

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 33, bnr. 500 og bnr. 1262 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 19/2 1962.

Nånna Braadland (sign.)

Nanna Braadland.

Oslo kommune
Kommunikasjonsrådmannen,
Trondhjemsveien 5 II,
O s l o .

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 33 - bnr. 440 Oslo (tidligere Aker) samtykker jeg i at Oslo Kommunes Ekspropriasjonsskjønn av 4. november 1952 og Refusjonsskjønn av 4. desember 1954 (forandret ved formannskapsbeslutning 17. januar 1957) tinglyses på eiendommen.

Oslo, 7. februar 1957.

GUNNAR HENRIKSEN (sign.)

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og tilleggsskjønn og fravikingskjennelse av 4/12 1954 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 27. bnr. 1294 (av bnr. 332)			
87,2 m2 grunn á kr. 25,-		kr. 2.180,-	
+ refusjon		" 929,91	kr. 1.250,09
Tnr. 2. Gnr. 27. bnr. 496.			
59,5 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 892,50	
117,3 " " " " 0,-		" 0,-	
176,8 m2			
Trær og busker		" 150,-	
		kr. 1.042,50	
Refusjon	kr. 3.665,51		
+ verdien av 117,3 m2 grunn	" 1.759,50	" 1.906,01	
Netto refusjon		kr. 863,51	" 0,-
Tnr. 3. Gnr. 33. bnr. 305.			
0,13 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 1.95	
Refusjon		" 488,97	
Netto refusjon		kr. 487,02	" 0,-
Tnr. 4. Gnr. 33. bnr. 1264.			
84,6 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 1.269,-	
Trær og hekk		" 200,-	
		kr. 1.469,-	
Refusjon		" 2.175,35	
Netto refusjon		kr. 706,35	" 0,-
Tnr. 5. Gnr. 27. bnr. 497.			
189,0 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 2.835,-	
103,1 " " " " 0,-		" 0,-	
292,1 m2			
Trær og busker (tilleggsskjønn)		" 1.000,-	
		kr. 3.835,-	
Refusjon	kr.3.055,45		
+ verdien av 103,1 m2	" 1.546,50	" 1.508,95	" 2.326,05

Erstatning:

Tnr. 6, Gnr. 27, bnr. 503.

30,2 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 453,-	
46,6 " " " " 0,-		" 0,-	
76,8 m2		kr. 453,-	
Refusjon	kr. 2.994,82		
+ verdien av 46,6 m2	" 699,-	" 2.295,82	
Netto refusjon		kr. 1.842,82	kr. 0,-

Tnr. 7, Gnr. 33, bnr. 203.

51,1 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 766,50	
Trær og busker		" 150,-	
		kr. 916,50	
Refusjon		" 2.414,59	
Netto refusjon		kr. 1.498,09	" 0,-

Tnr. 8, Gnr. 27, bnr. 512.

227,1 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 3.406,50	
97,8 " " " " 0,-		" 0,-	
324,9 m2			
Trær og busker		" 6.000,-	
		kr. 9.406,50	
Refusjon	kr.3.749,31		
+ verdien av 97,8 m2	" 1.467,-	" 2.282,31	" 7.124,19

Tnr. 9, Gnr. 27, bnr. 511.

962,3 m2 grunn á kr. 15,-		kr.14.434,50	
988,8 " " " " 20,-		" 19.776,-	
1951,1 m2			
Trær og busker		" 500,-	
Flytning av uthus		" 3.000,-	
Ulempeerstatning		" 7.500,-	
		kr.45.210,50	
+ refusjon		" 2.134,53	" 43.075,97

Tnr. 10, Gnr. 33, bnr. 304.

244,2 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 3.663,-	
Trær, busker og ulemper		" 2.000,-	
		kr. 5.663,-	
+ refusjon		" 1.500,94	" 4.162,06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Uthentet 2024-09-26 12:43

			Erstatning:
Tnr. 11, Gnr. 27, bnr. 446 og 494.			
134,2 m2 grunn á kr. 15,-(bnr.446)	kr. 2.013,-		
159,5 " " " " 15,-(" 494)	" 2.392,50		
	kr. 4.405,50		
+ refusjon (bnr.446) kr.1.864,18			
" (" 494) " 540,71	" 2.404,89		kr. 2.000,61
Tnr. 12, Gnr. 33, bnr. 500 og 1212.			
0,8 m2 grunn á kr. 15,- (bnr.500)	kr. 12,00		
0,1 " " " " 15,- (" 1262)	" 1,50		
0,9 m2	kr. 13,50		
+ refusjon (bnr.500) kr. 110,73			
" (" 1262) " 15,36	" 126,09		
Netto erstatning	kr. 112,59	"	0,-
Tnr. 13, Gnr. 27, bnr. 445.			
22,6 m2 grunn á kr. 15,-		"	339,-
Tnr. 15, Gnr. 33, bnr. 440.			
306,9 m2 grunn á kr. 12,-		"	3.682,80

De tilkjente erstatninger er betalt og kommunen innestår for at riktig oppgjør har funnet sted.

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen

den 30. mars 1962.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594099/25006537
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 143

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13074	105	17.10.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/13074/105
Uthentet 2024-09-26 12:42

17 OKT 1961
13074

Æ R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr 27 bnr 496, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses påm hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier av gnr 27 bnr 496, og fremtidge eiere av samme g- og bnr eller oppstykket del av samme, gir hverandre rett til å føre kloakkledningen over samme eiendom eller oppstykket del av samme, med rett og plikt til vedlikehold og reparasjon når dette er påkrevet.
Fremtidge eiere er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Undertegnede eiere og senere eiere, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsledning til offentlig overvannsledning i Eddaveien, når som helst kommunen måtte forlange det.

Ivar Wakter
.....
Eier av gnr 27 bnr 496

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr

Kr:..... betalt.

Oslo Byskriverembde..... distrikt...../....1961

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594098/25006532
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 142

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14112	105	31.10.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/14112/105
Uthentet 2024-09-26 12:42

Tor Walstad, Holmenkollveien 52, Holmen.

ERKLÆRING
23/10-61.

31 OKT. 1961
14112

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Holmenkollveien 52, gnr 27 bnr. 496 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å ~~bebygge og utvide~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Stasjonsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 31/10 19 61.

Tor Walstad

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

, den 19

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 6-60. R. A.

DAGBOKFØRT SOM D.O.K.NR. /19 DEN
VED OSLO OVSKRIVNINGSKONTOR, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. AVSKRIFT I BOK BL
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594102/25006552
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 149

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10487	105	24.8.1961	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/10487/105
Uthentet 2024-09-26 12:45

25 AUG. 1961
10487

Æ R K L Æ R I N G

Undertegnede eierm av gnr 27 bnr 496, og fremtidige eiere, av oppstykket hovedbøl, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesenst samtykke.

Undertegnede eier av 27/496, gir fremtidige eiere rett og plikt til å legge sin vannledning fra hovedledning over sin eiendom, med adgang til gjensidig vedlikeholdsrett etter felles ledningenes bestemmelse, og nødvendig ettersyn og reparasjon.
For forvoldt skade kreves erstatning etter skjønn.

Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge den felles eller de separate utvendige hovedstoppekraner når dette ansees nødvendig eller ønskelig for å få gitte pålegg respektert eller reglementet etterholdt.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

20/8-61

.....
Eier av gnr 27 bnr 496

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing, og gebyr Kr: betalt.

Oslo Byskriverembete, d. /61

.....

Avskriftens riktighet bekreftes;

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594095/25006517
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 148

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
71429	200	25.1.2012	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/71429/200
Uthentet 2024-09-26 12:45

MOTTATT
21 NOV 2011

AVTALE OM ETABLERING AV STØYSKJERM

Følgende avtale om etablering av støyskjerm er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
Bymiljøetaten
Besøksadr.: Strømsveien 102
Postadr.: Postboks 6703 Etterstad
0609 Oslo

Org.nr.: 996 922 766

Doknr: 71429 Tinglyst: 25.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

heretter betegnet som BYM

og

Navn: Kyrre Haugen Sydness
Besøksadr.: Holmenkollveien 52D
Postadr.: 0773 Oslo

heretter betegnet som grunneier.

1. BAKGRUNN OG HENSIKT

Oslo kommune skal bidra i arbeidet med å oppnå de nasjonale mål for støy i Stortingsmelding 26 (206-2007) – nasjonal handlingsplan mot støy 2007-2011. På bakgrunn av dette er det gitt tilbud om tilskudd til støyskjerm langs Holmenkollveien 52D, for å redusere utendørs støynivå. Denne avtalen regulerer forholdet mellom Grunneier og BYM som følge av at støyskjermen blir oppført på privat grunn. BYM skal anskaffe og stå for etableringen av støyskjermen.

2. EIENDOMMEN

Grunneier gir herved BYM tillatelse til å bygge en 48 meter lang støyskjerm på eiendommen Holmenkollveien 52D, gnr/bnr. 27/496. I samsvar med vedlagte kart.

3. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

- Grunneier vil stå som eier av støyskjermen. Grunneier vil ha drifts og vedlikeholdsansvar for støyskjermen.
- Forutsatt at oppgjør foreligger i henhold til pkt. 4 er etablering av støyskjerm beregnet å være ferdigstilt medio juli 2012.

4. Oppgjør

Sett kun ett kryss i det tilbudet dere ønsker å benytte dere av:

☐ Dobbel skjerm. Grunneier refunderer BYM kr. 4000 pr. løpemeter for ferdig etablert skjerm. Beløpet er endelig. Total kostnad for Grunneier er 192 000 kr (etthundreognittitotusen kroner) for støyskjermen

☒ Enkel skjerm. Grunneier refunderer BYM kr. 1500 pr. løpemeter for ferdig etablert skjerm. Beløpet er endelig. Total kostnad for Grunneier er 72 000 kr (syttitotusen kroner) for støyskjermen

☐ Fundamentering til skjerm etableres på grunneiers eiendom uten kostnad for Grunneier. Grunneier må i ettertid selv bekoste skjerm, byggesøknad samt øvrige utgifter knyttet til dette når de ønsker å etablere skjermen.

Faktura med 10 % av oppgjørssummen sendes Grunneier når avtalen er signert. Faktura forfaller til betaling 60 dager etter at kjøpekontrakt er signert av alle parter.

Faktura med resterende beløp sendes Grunneier når skjermen er etablert.

5. TINGLYSNING

Denne avtale kan tinglyses på eiendommen hvor støyskjermen etableres. BYM dekker kostnadene for tinglysning.

6. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Kyrre Hauger Sydness
Navn (Selger)

151272 [redacted]
Personnummer (11 siffer)

Dato:

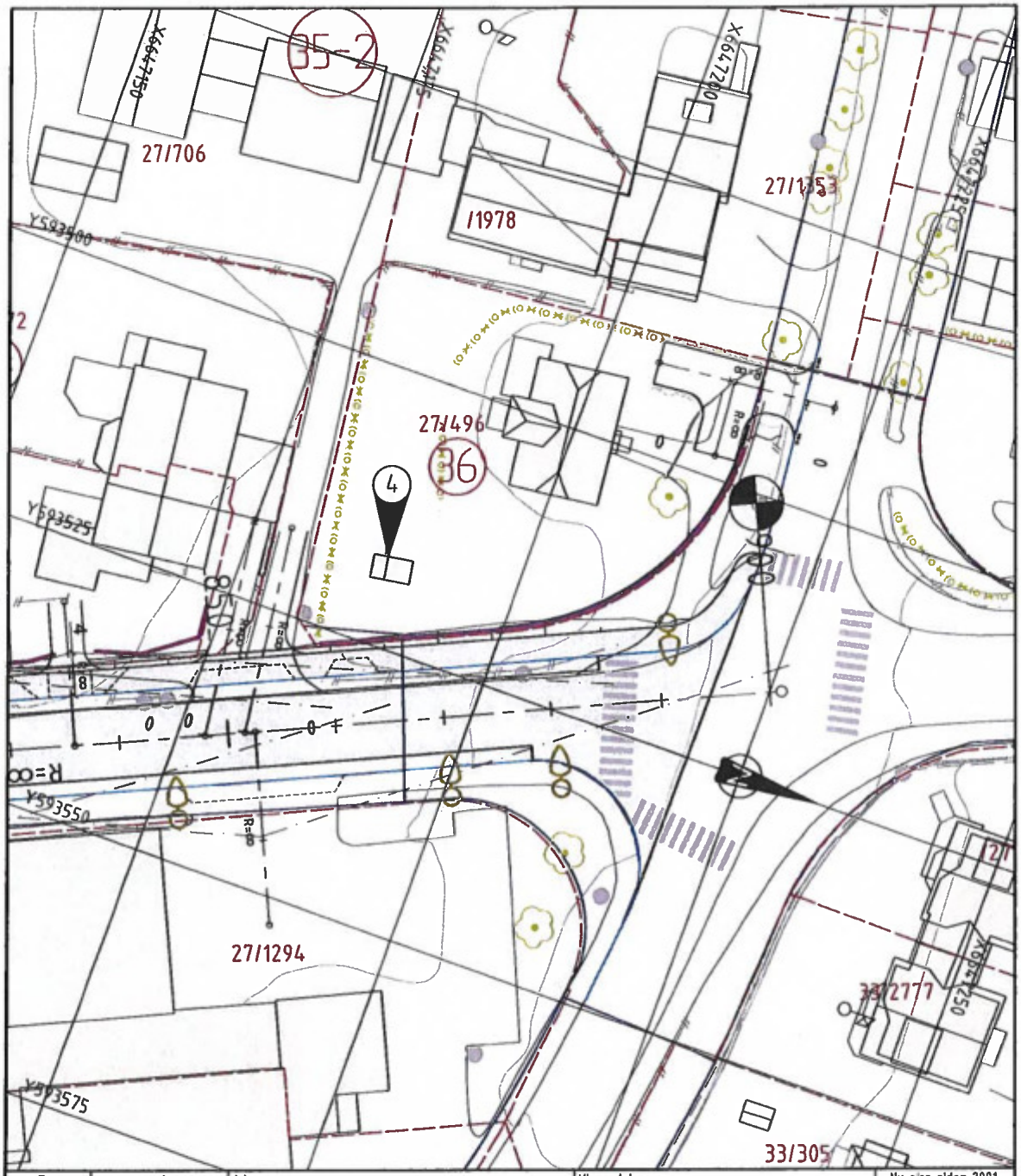
Navn (Selger)

31/1276 [redacted]
Personnummer (11 siffer)

Dato: 23.11.11

Hans Edvardsen
Oslo kommune
v/ Bymiljøetaten (BYM)

Vedlegg: Kartskisse datert 15.03.2011



Tnr	gnr bnr	Adresse	Hjemmelshaver	Ny eier siden 2001
36	27/496	Holmenkollveien 52 D, 773 Oslo	Inger Bothner	Nei
Spesielle forutsetninger 1952		Erstattet ved grunnerverv i Oslo Skjønnsrett 1977-1979	Nye justeringer bassert på byggeplan 2011	
		Areal, gjerde m/port og beplantning. Flytting av flaggstang og lysthus	Støyskjerm 4m	

Tegnforklaring

- ① Takstnr
- 88/3 Gårds-/bruksnr
- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering
- Veg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Deler
- Eksisterende vegitasjon
- Mur
- Sikt
- Støyskjerm
- Eksisterende støyskjerm
- Felles postkassestativ
- Felles renovasjonstasjon

Indeks | Revideringen gjelder | Navn | Dato

Samferdselsetaten

Tegn HL | Dato
Prosjekt. TIT | 15.03.2011
Godkj. TIT

Holmenkollveien
Sykkelfelt og fortau i Holmenkollveien
Aspehaugveien - Stasjonsvegen
Grunnerverv

Bilag
PROFnr
Målestokk 1:500/100 (A1)
Tegn nr W050
Arkiv referanse 511531
Prosjekt av

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594104/25006562
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 155

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15379	105	13.12.1952	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15379/105
Uthentet 2024-09-26 12:48

Dagbokført
13 DEC 1952

DAGB. NR 15379/52
AKER 50
Stempelmrk. Kr. 0,-
Kassekt dat 8.12.52 Gyldendal

E R K L Æ R I N G. Kr 100,-

Som eier av Holmenkollveien 52 gir jeg herved eier av Holmenkollveien 5o B, fru Maria Hassel, tillatelse til å benytte den 2" vannledning som går over min eiendom.

Fru Hassel forplikter seg til vedlikehold av ovennevnte ledning og gis samtidig anledning til å foreta det nødvendige vedlikehold på den del som ligger på min eiendom.

Eier av Holmenkollveien 52 forplikter seg til vedlikehold av kloakkledning fra ovennevnte eiendom, som går gjennom Holmenkollveien 5o B med til felles kum ved grensen til Holmenkollveien 5o og gis samtidig anledning til å foreta det nødvendige vedlikehold på den del som ligger på Holmenkollveien 5o B.

Holmen, den 8. november 1952.

T. Walstad
(sign.)

M. Hassel
(sign.)

Gnr 27 9/96

Gårdsnr 27 Bruksnr 707

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0679 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3593843/25004761
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 154

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1289	105	18.1.1982	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1984	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/1289/105
Uthentet 2024-09-26 12:48

DAGBOKFØRT

16.JAN.82 001289

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

B Y G G E K L A U S E L

Som byggeklausul på eiendommen gnr. 33 bnr. 1984 i Oslo kommune, til fordel for nåværende eier av gnr. 33 bnr. 1020, Trostefaret 4, Erik Piene, pnr. 16.11.43 34352, gjelder følgende:

På eiendommen skal et eventuelt nybygg maksimalt være en etasje over eksisterende terreng mot bebyggelsen på gnr. 33, bnr. 1020. Takkonstruksjonen skal ha en maksimal helningsvinkel på 22 eller en maksimal mønehöyde på 4,70 meter over eksisterende terrenghöyde ved det höyest plasserte hushjörne.

Oslo, den 20. desember 1981

Som eier av gnr. 33 bnr. 1984.

Marie Piene

Marie Piene
pnr. 190613 [redacted]

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594093/25006507
Bestilling: C3 2024-09-26 (6) 1

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
964646	200	6.11.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	496	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 964646 Tinglyst: 06.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 150272[redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 27, bnr. 496, Holmenkollveien 52 D i Oslo, saksnummer 201403662.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune iht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Stasjonsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 3/11 2014

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 150272[redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 3/11 2014

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 311274[redacted]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0599 (Alexander Sandaas)
Vår referanse: 3594096/25006522
Bestilling: C3 2024-09-26 (5) 150

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
700	105	10.1.1980	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	457	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/700/105
Uthentet 2024-09-26 12:46

1 0 JAN. 1980

00700

Ved Oslo overskjønnsretts overskjønn av 21. juni 1979 (med fravikingskjennelse) har Oslo kommune ekspropriert nedennevnte arealer til utvidelse av Holmenkollveien:

TNR. 5 GNR. 27 BNR. 457

284,6 m² grunn	kr. 19.660,-
Lebeplantning	" 10.000,-
Gjerde med gangport	" 14.000,-
	kr. 43.660,-

TNR. 7 GNR. 27 BNR. 655

92,3 m2 grunn	kr. 4.730,-
Gjerde	" 11.000,-
Leplantning	" 9.000,-
	kr. 24.730,-

TNR. 9 GNR. 27 BNR. 654

112,0 m2 grunn	kr. 7.340,-
Gjerde og portstolper	" 12.000,-
Lebeplantning	" 8.000,-
	kr. 27.340,-

TNR. 10 GNR. 27 BNR. 1172

24,4 m2 grunn	kr. 2.440,-
Lebeplantning	" 1.000,-
Gjerde	" 2.000,-
	kr. 5.440,-

TNR. 14 GNR. 27 BNR. 624

74,2 m2 grunn	kr. 7.420,-
Lebeplantning	" 8.400,-
Gjerde	" 10.000,-
	kr. 25.820,-

1 0 JAN. 1980

TNR. 15 GNR. 27 BNR. 628

40,0 m2 grunn	kr.	4.000,-
Gjerde og port	"	8.000,-
Ulemper ved skråning	"	2.500,-
	kr.	14.500,-

TNR. 17 GNR. 27 BNR. 630

76,8 m2 grunn	kr.	4.180,-
Gjerde	"	8.000,-
Lebeplantning	"	8.000,-
Skråning	"	3.000,-
	kr.	23.180,-

TNR. 19 GNR. 27 BNR. 618

71,3 m2 grunn	kr.	7.130,-
Portstolper	"	8.000,-
Lebeplantning	"	8.000,-
Skråning	"	5.000,-
	kr.	25.130,-

TNR. 21 GNR. 27 BNR. 743

56,8 m2 grunn	kr.	4.180,-
Gjerde	"	3.200,-
	kr.	7.380,-

TNR. 22 GNR. 27 BNR. 339

15,8 m2 grunn	kr.	1.540,-
Lebeplantning	"	8.000,-
Portstolper	"	10.000,-
Skråning	"	6.000,-
	kr.	25.540,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/700/105
Uthentet 2024-09-26 12:46

10 JAN. 1980

TNR. 23 GNR. 27 BNR. 469

69,8 m2 grunn	kr.	6.980,-
Portstolper	"	7.000,-
Gjerde	"	5.000,-
	kr.	18.980,-

TNR. GNR. 27 BNR. 707

116,8 m2 grunn	kr.	11.680,-
Gjerde med gangport	"	6.000,-
Lebeplantning	"	6.500,-
	kr.	24.180,-

TNR. 36 GNR. 27 BNR. 496

217,7 m2 grunn	kr.	21.770,-
Gjerde og port	"	11.000,-
Flaggstand og Lysthus	"	2.000,-
Lebeplantning	"	11.000,-
	kr.	45.770,-

TNR. 38 GNR. 33 BNR. 1264

46,9 m2 grunn	kr.	4.690,-
Gjerde	"	3.700,-
Lebeplantning	"	4.000,-
	kr.	12.390,-

TNR. 39 GNR. 27 BNR. 497

68,8 m2 grunn	kr.	6.880,-
Gjerde og portstolper	"	15.000,-
Lebeplantning	"	5.500,-
	kr.	27.380,-

Erstatningene er betalt eller deponert (jfr. skjønnsl. § 53).
Kommunen innestår for riktig oppgjør.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET
Oslo, den 13.12.79

Oslo, den 13.12.79

Tormod Hellesnes
Eiendomssjef

/Morten Poulsson

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexander Sandaas
STASJONSVEIEN 26B

Dato: 20.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498778
8066658

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 496

Vi viser til bestilling av 20240920 for STASJONSVEIEN 26B.

GNR. 27 BNR. 496

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.06.2017.

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

1052.9 m²

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

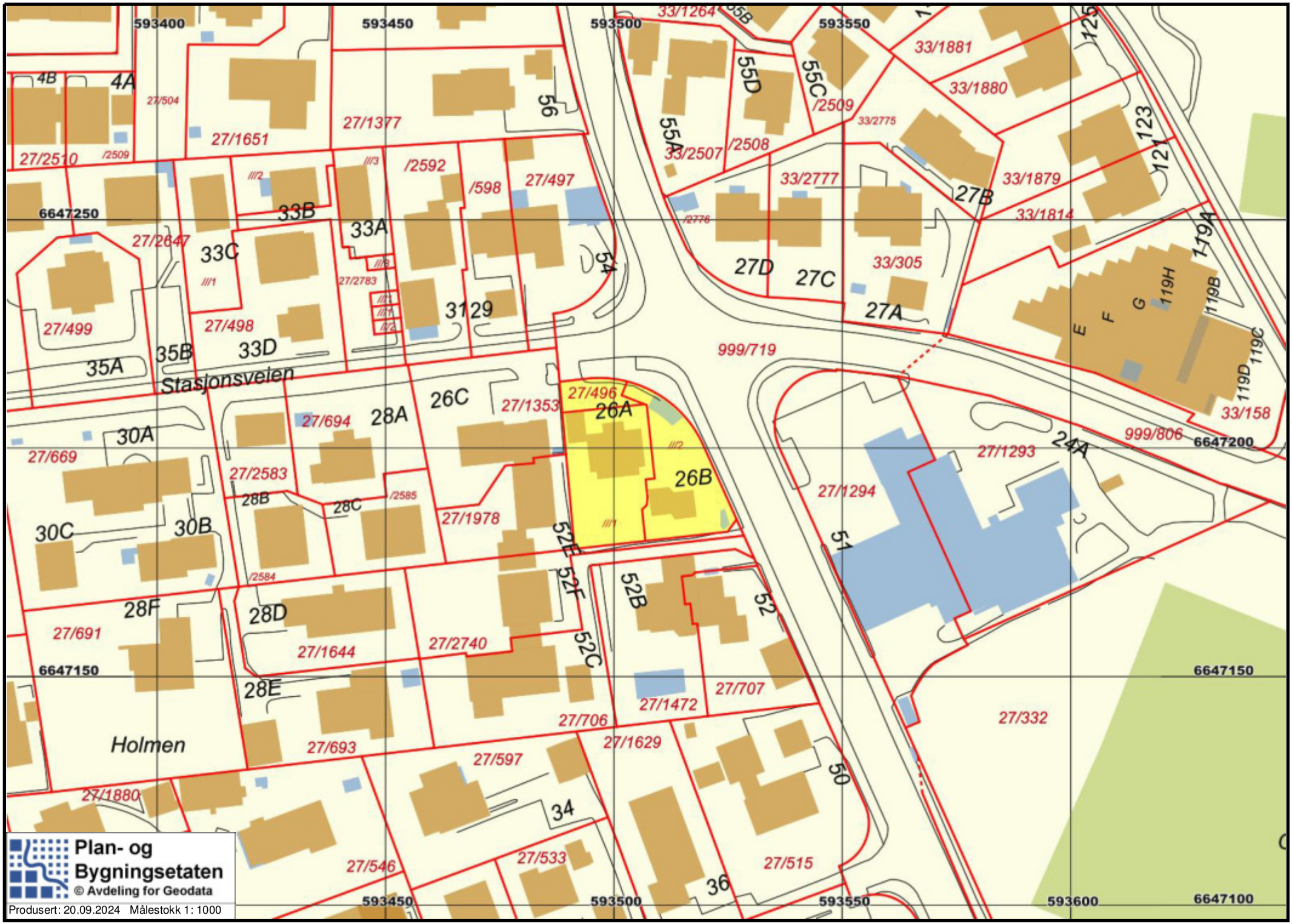
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

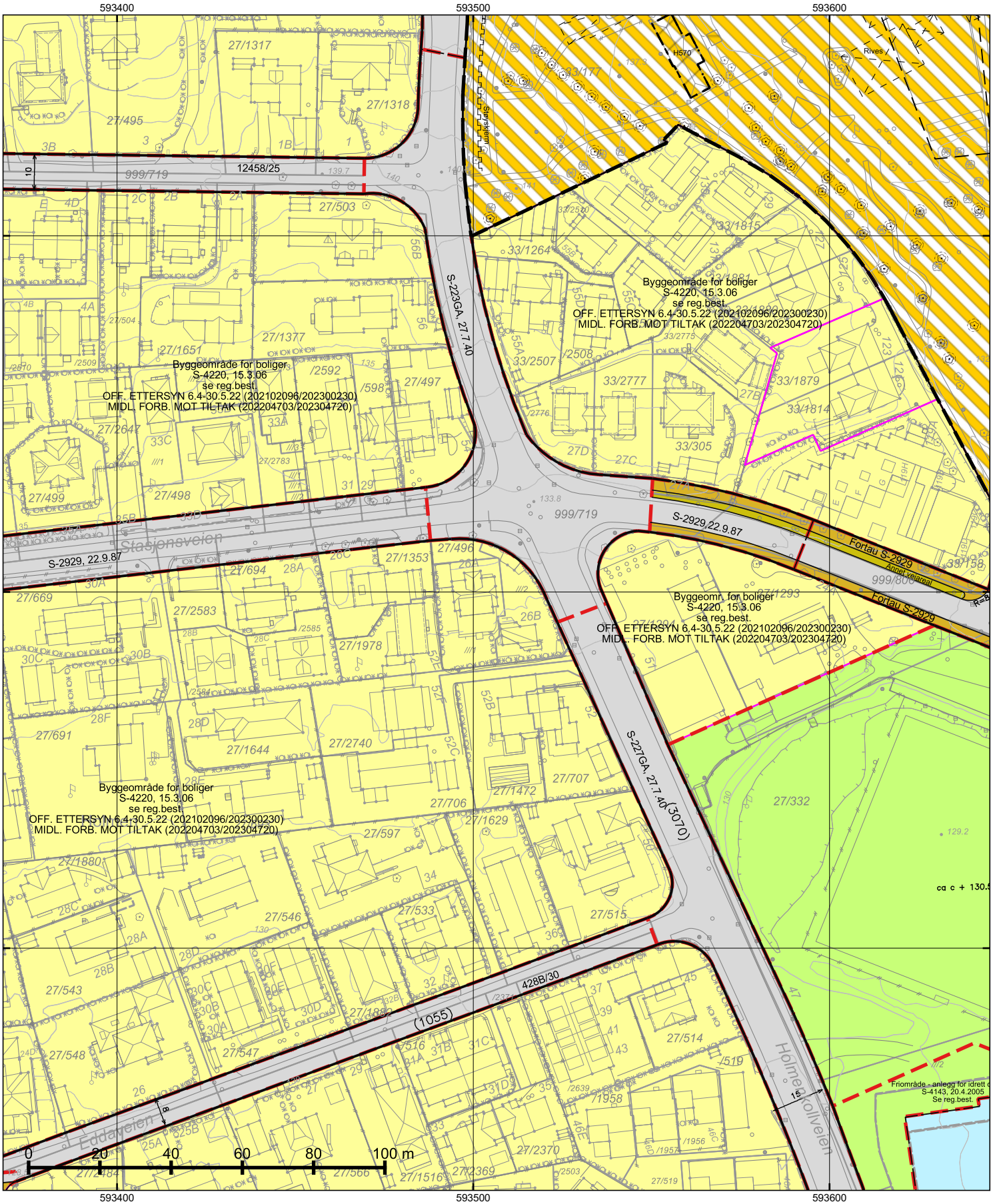
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593400
593450
593500
593550
6647250
6647200
6647150
6647100
593600
Stasjonsveien
Holmen
4A
4B
27/504
27/2510
/2509
27/1651
27/1377
56
/2592
/598
27/497
33B
33A
33C
27/2647
27/2783
3129
54
27/499
27/498
35A
35B
33D
27/694
28A
26C
27/1353
27/496
26A
26B
999/719
30A
27/669
27/2583
28B
28C
/2585
27/1978
30C
30B
/2584
52E
52F
52B
52
28F
28D
27/691
27/1644
27/2740
52C
28E
27/706
27/1472
27/707
27/693
27/1629
27/597
27/1880
34
27/546
27/533
27/515
36
50
51
27/1294
27/1293
24A
27/332
33/158
999/806
33/1264
55B
55D
55C
/2509
55A
33/2507
/2508
33/2775
33/1881
33/1880
125
123
121
33/2777
27B
33/1879
33/1814
119A
/2776
27D
27C
27A
33/305
E
F
G
119H
119B
119C
119D
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.09.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

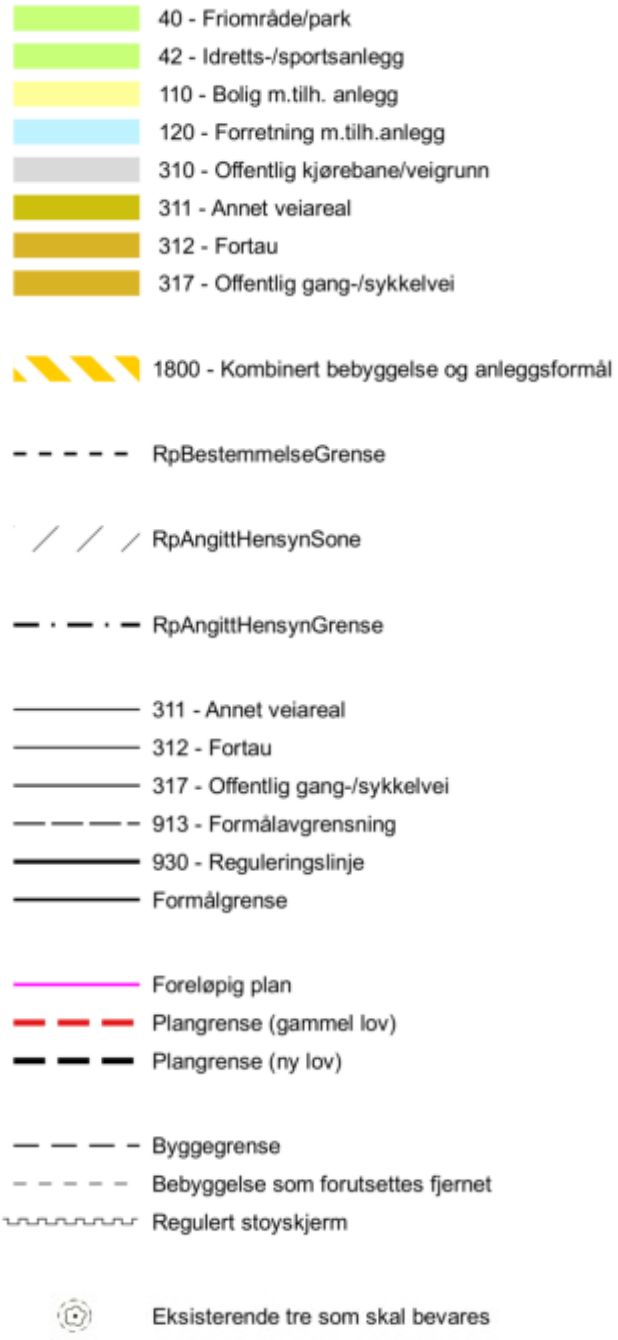
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134724/ 86498778
Adresse: STASJONSVEIEN 26B
Gnr/Bnr: 27/496
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002541
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

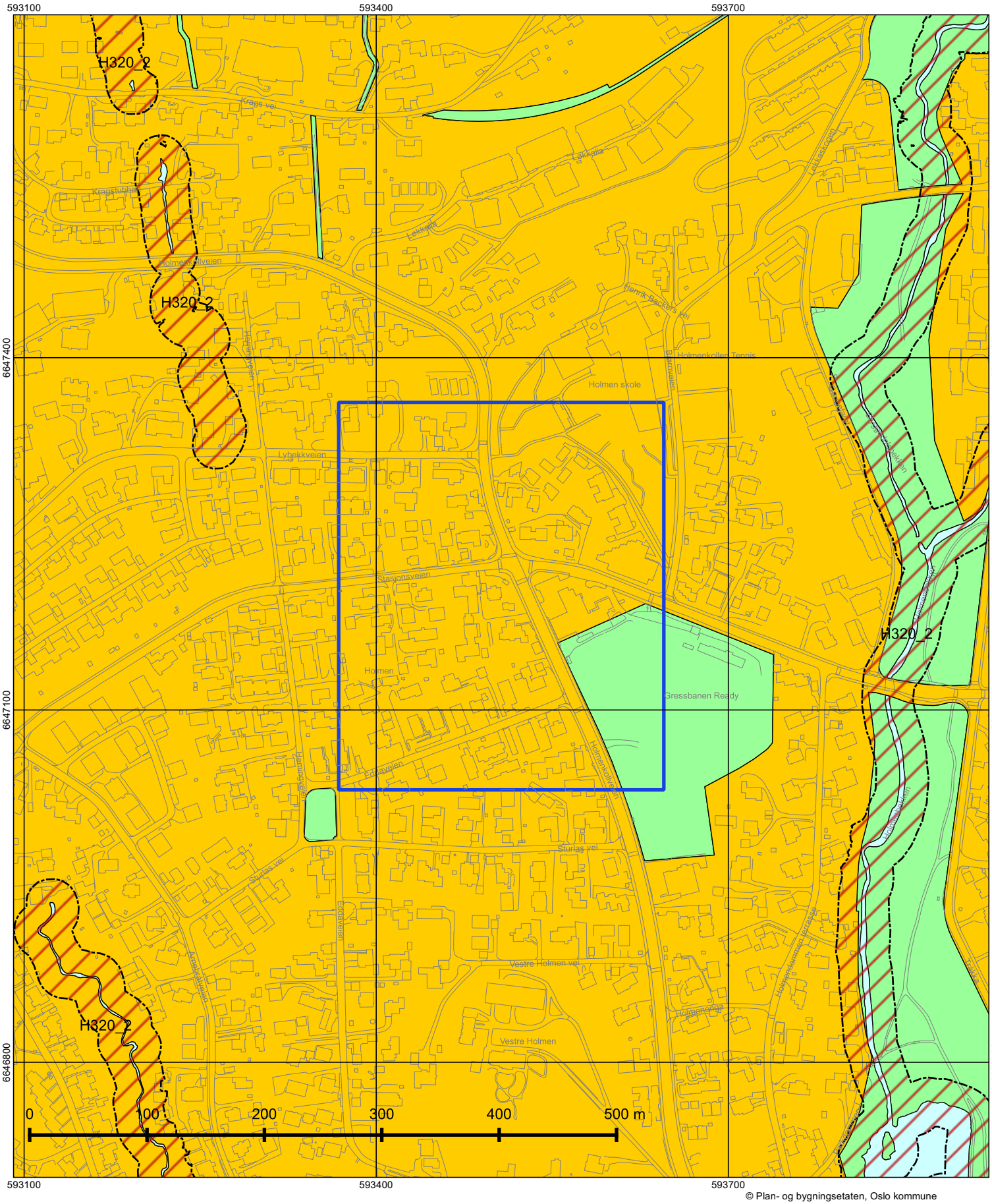
Naturmangfold

– 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: 134724/ 86498778
Adresse: STASJONSVEIEN 26B
Gnr/Bnr: 27/496

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002541
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134724/86498778
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002541

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





Stasjonsveien 26 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.09.2024

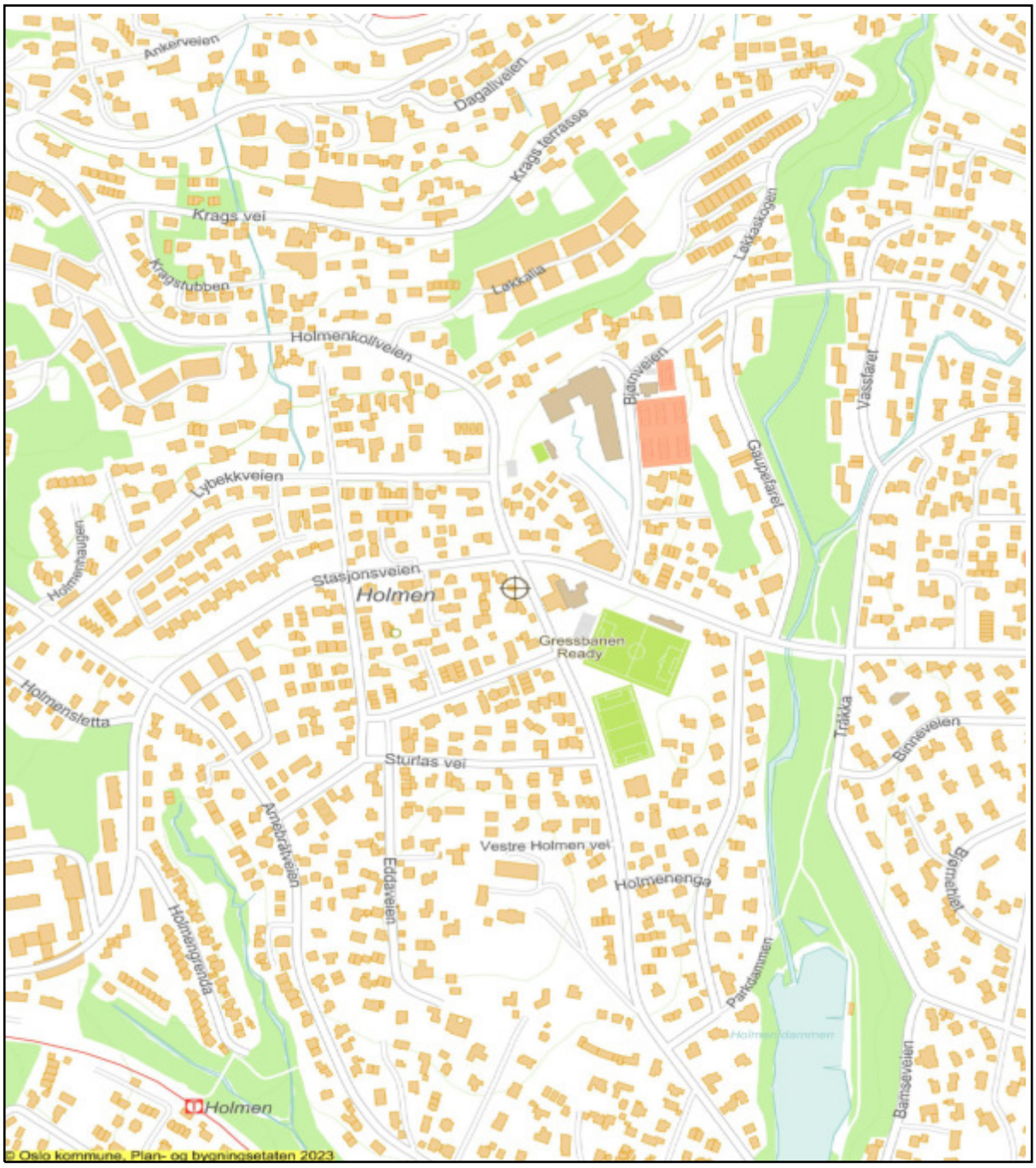
Oversiktskart

Adr.: Stasjonsveien 26 B

Gnr bnr : 27 / 496

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Holmen



Dato: 20.09.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

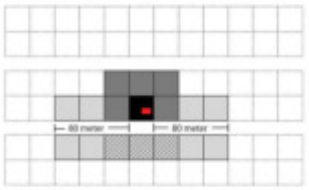
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

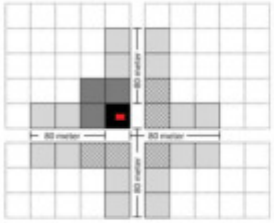
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

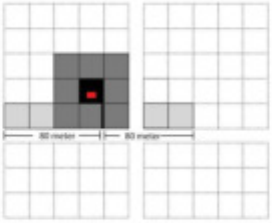
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

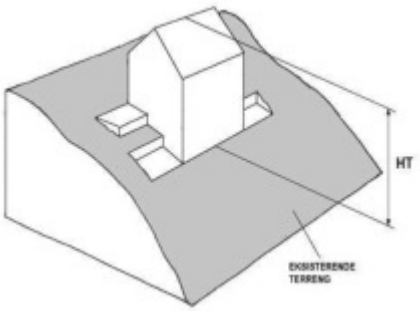
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

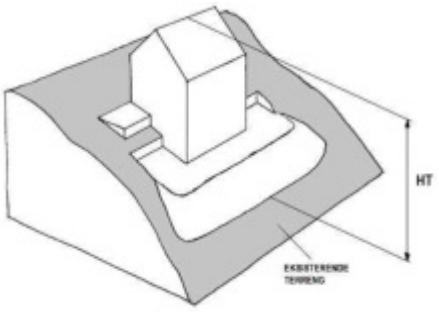
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stasjonsveien 26B
Gnr. 27 Bnr. 496 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0599

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: / 40 85 10 45

E-post: alexander.sandaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater