PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HOLTVEIEN 19H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Vedtekter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig
Holtveien 19H , 1177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 154, bnr. 19, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4447 **Eiendomsverdi ref nr:** CI1533

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer og loft, oppført i 2009. Datidens byggeskikk og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er tegnet av arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Boligen holder god, normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024: Byttet sensor i utelys (utført av Ekeberg Elektro AS)
2024: Kjelleretasje ble renovert etter flommen i 2023 (utført av Trygg Boligutvikling AS)
2024: Rehabiliterte bad/wc og vaskerom i kjeller etter flommen i 2023 (utført av Trygg Boligutvikling AS)
2024: Ny varmtvannsbereder
2021: Byttet treverk i utvendig kjellertrapp
2020: Pusset opp kjøkken/spisestue/stue (gulv og overflater)
2020: Fra- og tilkobling av eksisterende varmefolie, koblet om to lampepunkter og montert dimmer, byttet downlights i stue, montert to nye lampepunkter, avgrenet stikk, montert 6-veis stikk ved tv-lokasjon (utført av Raffinert Interiør AS)
2020: Nytt kjøleskap
2019: Elektrisk arbeid (utført av Ekeberg Elektro Service AS)
2019: Malt utvendig trekledning
2019: Montert elektrisk solmarkise
2019: Utført oppgradering av felles kloakk- og grunnvannspumpe (utført av Oslo Pumpeservice)
2011: Alle husene i sameiet gjennomførte radonmåling, ingen utslag i denne boligen
2010: Tilsyn av elektrisk anlegg (utført av Infratek, saksnr: 819493)
Ellers hovedsakelig standard fra byggeår (2009).

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med sløyfer, steinlekter og sort betongtakstein fra byggeår. Takrenner og nedløpsrør er utført i hvitt plastbelagt stål. Takbeslag er i sort plastbelagt stål/blikk. Det er montert snøfangere på taket. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2009. Malte karmer og listverk. Påmontert utvendige sprosser. Karnappvinduer i stue. Velux takvindu med isolerglass i loftstue. Hvite profilerte ytterdører i tre med glassfelt fra byggeår. Det er montert elektronisk kodelås på hovedytterdøren. Malte tofløyede terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2009. 2.etg: Utgang fra hovedsoverom til fransk balkong med sortlakkert stålrekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. 1.etg: Utgang fra kjøkken/spisestue/stue til vestvendt terrasseplatting på ca. 40 m². Skillevegg i tre med malt trepanel mot naboseksjon. Det er montert elektrisk solmarkise (2019), utelamper og utekran. Utvendig kjellertrapp i impregnert treverk. Mur i sprøytebetong og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,06 m.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Gulv loft: Eikeparkett i loftstue. Gulv 2.etg: Eikeparkett i trappegang og på alle soverommene. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stavs eikeparkett i kjøkken/spisestue/stue. Gulv kjeller: 1-stavs eikeparkett i trappegang, kjellerstue og innredet rom. Laminatgulv i bod. Flislagt gulv i gang. Vegger i alle etasjer: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater). Himling loft: Skråtak med overflatebehandlet trepanel. Takhøyden ble målt til ca. 1,96 m. Himlinger i øvrige etasjer: Hovedsakelig malte himlingsplater (gips). Innvendig tretrapp fra byggeår. Trappen har åpne trinn fra 1.etg opp til loft, og lukkede trinn ned til kjelleretasje. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn og håndløper i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører) fra byggeår og 2024 (kjeller). Skyvedør mellom entré og kjøkken/spisestue/stue. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderober med hvite laminerte fronter og speildører i entréen i 1.etg, samt på to soverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap i innredet rom i kjelleren. Det er montert plisségardiner på de fleste vinduer amt takvindu. Plisségardiner på soveromsvinduer har mørklegging.

VÅTROM Gå til side

2.etg (lite bad). Bad/wc er fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig overløp/avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassfront/skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

2.etg (stort bad). Bad/wc er fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Innebygget og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2024. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (fanger opp vann ved en eventuell lekkasje). Vegghengt servantinnredning med glatte fronter i eikefinér, benkeplate i kompositt, keramisk vask, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-bakbelysning. Det er også LED-belysning under servantinnredningen. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Vaskerommet ble rehabilitert i 2024. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Frittstående varmtvannsbereder, hovedstoppekran og vannfordelerskap. Høyskap og benkeskap med sorte, glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Fastmontert hyllesystem. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal Scala kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite 1-speils/profilerte fronter og benkeplater i heltre. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert

Beskrivelse av eiendommen

Miele oppvaskmaskin, Miele kjøleskap, samt Siemens induksjonstopp, stekeovn m/prolyse og mikrobølgeovn. Siemens kjøkkenventilator med avtrekk ut (mekanisk avtrekk). Synlige vannrør i plast og avløpsrør i plast. Nytt kjøleskap i 2020.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig overløp/avrenningsspalte. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlight. Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oso 194 liters varmtvannsbereder datert 22.04.2023 er plassert i vaskerommet. Vannrør i kobber og plast av typen Høiax rør-i-rør-system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskap er lokalisert i trappegang i 2.etg og på vaskerom i kjeller – begge med overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet. Utekran ved terrasseplattingen. Avløpsrør i PVC/plast fra byggeår. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i kjellerstue. Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Individuelt Flexit mekanisk avtrekk fra toalettrom og våtrom, styringsenhet/aggregat i loftsetasje (tilgang via inspeksjonsluke i knevegg). Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, toalettrom, vaskerom, gang i kjeller, samt på alle bad/wc. Varmefolie i kjøkken/spisestue/stue, samt i gang, kjellerstue og innredet rom i kjeller. Downlights i entré, kjøkken/spisestue/stue, trappegang og gang i kjeller, samt på alle bad/wc. Altibox (Viken fiber) tv- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med oppgraderinger utført i senere tid. Boligen har to sikringsskap: Sikringsskap i bod: 63A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap i kjellergang: 32A hovedsikring og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det er montert gasspeis i stuen, tilkoblet gasstank i utvendig skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle anlagt på isolert mark. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Det er forholdsvis flatt terreng ved inngangssiden og hageareal rundt boligen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

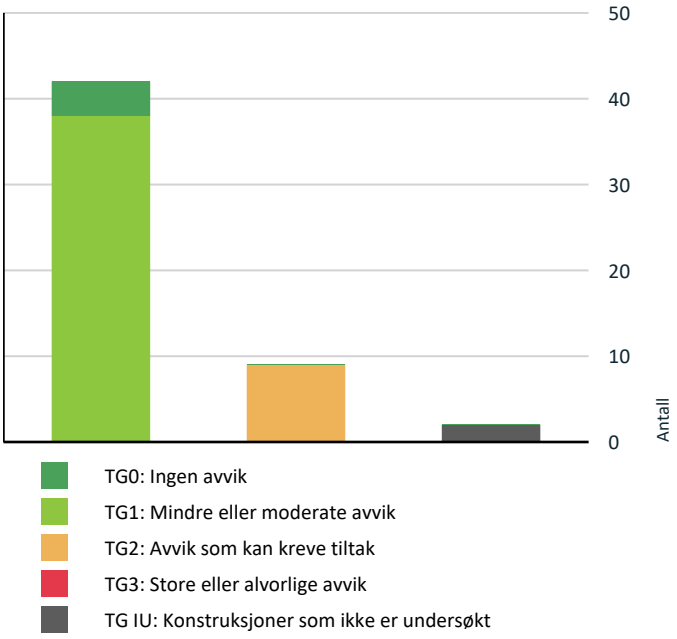
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 10.03.2008 og ferdigattest datert 09.05.2012. Loft: Opprinnelig byggemeldt loft er i dag innredet som loftstue. 2.etg: Samsvarer med byggetegning. 1.etg: Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Opprinnelig adkomst mellom entré og stue er blendet. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt trimrom er i dag kjellerstue. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag innredet rom. I forbindelse med renovering av kjeller i 2024 ble to innvendige vegger flyttet ca. 10–20 cm i henhold til opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue/stue > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasseplatting Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sløyfer, steinlekter og sort betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra takvindu og bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

Merknad: Takstein har stedvis noe mosedannelse og antydning til falmende farge/slitasje. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og eventuelt overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

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

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i hvitt plastbelagt stål. Takbeslag er i sort plastbelagt stål/blikk. Det er montert snøfangere på taket. På befaringsdagen var det oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Dårlige skjøter eller lignende kan derfor ikke utelukkes. Det ble ikke observert synlige mekaniske skader.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Det er lufting bak trekledningen. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Trekledningen ble sist malt i 2019. Merknad: Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe svinn og oppsprekking i panel vurderes som normal slitasje for boligens alder. TG1 er gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Ukjent type taktro, takverket er lukket/skjult. Loftsetasjen er innredet, inspeksjon er ikke mulig. Bakenforliggende/innebygde bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjonen ble besiktiget i loftsetasjen og utvendig fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2009. Malte karmer og listverk. Påmontert utvendige sprosser. Karnappvinduer i stue. Velux takvindu med

Tilstandsrapport

isolerglass i loftstue. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvite profilerte ytterdører i tre med glassfelt fra byggeår. Det er montert elektronisk kodelås på hovedytterdøren. Malte tofløyede terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2009. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedørene sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

2.etg: Utgang fra hovedsoverom til fransk balkong med sortlakkert stålrekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m.

TG 2 Terrasseplatting

Beskrivelse

1.etg: Utgang fra kjøkken/spisestue/stue til vestvendt terrasseplatting på ca. 40 m². Ukjent type underlag/fundament. Skillevegg i tre med malt trepanel mot naboseksjon. Det er montert elektrisk solmarkise (2019), utelamper og utekran.

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

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

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i impregnert treverk. Mur i sprøytebetong og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,06 m. Treverket i trappen ble byttet i 2021.

Merknad: Rekkverket har stedvis noe værslitt trevirke. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv loft: Eikeparkett i loftstue.
Gulv 2.etg: Eikeparkett i trappegang og på alle soverommene.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stavs eikeparkett i kjøkken/spisestue/stue.
Gulv kjeller: 1-stavs eikeparkett i trappegang, kjellerstue og innredet rom. Laminatgulv i bod. Flislagt gulv i gang.

Vegger i alle etasjer: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater).

Himling loft: Skråtak med overflatebehandlet trepanel. Takhøyden ble målt til ca. 1,96 m.

Tilstandsrapport

Himlinger i øvrige etasjer: Hovedsakelig malte himlingsplater (gips).

Vedlikehold: I 2024 ble kjelleretasjen renovert etter flommen i 2023 (alt utenom flislagt gulv i gang). Kjøkken/spisestue/stue ble pusset opp i 2020. Ellers normalt overflatevedlikehold etter behov.

Merknad: Parkettgulvene har stedvis noe overflateriper og bruksmerker. Det ble registrert hullyd på enkelte gulvfliser i entré. Ellers normal slitasjegrad. Fremstår normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Det ble registrert stedvis noe gulvknirk, primært i 1.etg. På tilfeldige steder i hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 9 mm. På tilfeldige steder i kjøkken/spisestue/stue ble det målt høydeforskjell på ca. 13 mm. På tilfeldige steder i kjellerstue ble det målt høydeforskjell på ca. 5 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rom i kjelleren ligger under eller mot terreng. Rommene har støpt betongsåle med parkett, laminatgulv og fliser, samt grunnmur utlektet med trebindingsverk og gipsplater. Det ble foretatt hulltaking i boden, hvor det er laminatgulv og utlektet grunnmur. Ved fuktsøk med pigger i treverket ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 6,7 % fukt (vektprosent). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Konstruksjonen sett fra hulltaking: malt gipsplate, bunnsvill i tre, isolert trebindingsverk og isopor innenfor grunnmuren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i bod



Hulltaking i bod

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp fra byggeår. Trappen har åpne trinn fra 1.etg opp til loft, og lukkede trinn ned til kjelleretasje. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn og håndløper i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøpe av bruket bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører) fra byggeår og 2024 (kjeller). Skyvedør mellom entré og kjøkken/spisestue/stue. Malte karmer og dørgerikter. Merknad: Innerdør til bad/wc i 2.etg har antydning til svelling i nedkant. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med hvite laminerte fronter og speildører i entréen i 1.etg, samt på to soverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap i innredet rom i kjelleren. Det er montert plisségardiner på de fleste vinduer amt takvindu. Plisségardiner på soveromsvinduer har mørklegging.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

2.etg (lite bad). Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene, noe som antas å skyldes normal aldring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 9 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

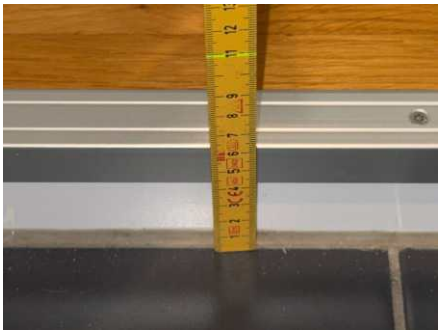
Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene, noe som antas å skyldes normal aldring. Dusjhjørnet har en tett sokkelprofil over gulvet, noe som medfører at sluket er isolert fra resten av badet. Eventuelt lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil derfor ikke kunne ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

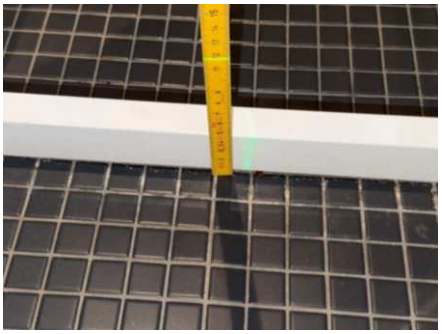
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 134 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent type tettesjikt/membran. Det er ingen synlig membran eller mansjett under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk fra byggeår

2.ETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig overløp/avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassfront/skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avtrekksventil i himling), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

2.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

2.etg (stort bad). Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene, noe som antas å skyldes normal aldring.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene, noe som antas å skyldes normal aldring. Overflateskade/sår på én gulvflis.

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

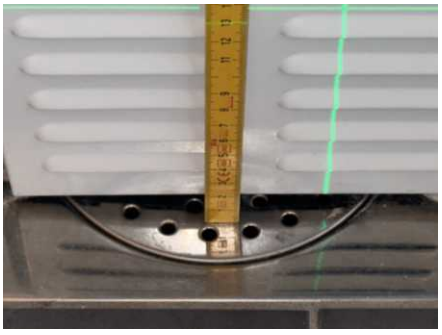
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 136 mm topp slukrist dusjsone



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist ved badekar

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone og ved badekar. Type tettesjikt/membran er ukjent. Det er ingen synlig membran eller mansjett under klemringen i sluket.

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

Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

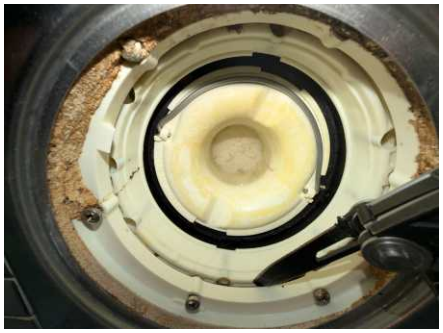
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk fra byggeår dusjsone



Plastsluk fra byggeår ved badekar

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Innebygget og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avtrekksventil i himling), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Vaskerommet ble rehabilitert i 2024. Våtromsarbeidet er utført i regi av Trygg Boligutvikling AS. Det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling med malte plater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 103mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 135 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran er benyttet, og utførelsen er dokumentert. Det ble fremlagt foto og dokumentasjon fra våtromsrehabiliteringen. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Frittstående varmtvannsbereder, hovedstoppekran og vannfordelerskap. Høyskap og benkeskap med sorte, glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Fastmontert hyllesystem. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Våtrommet er rehabilitert i 2024. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2024 Våtromsarbeidet er utført i regi av Trygg Boligutvikling AS. Det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 22 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Dusjsonen er nedfliset. Det er ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Merknad: Membranens oppbrett går opp bak terskel, men dette er vanskelig å kontrollere høyden uten destruktive inngrep. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 114 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 131 mm topp slukrenne/rist

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne med vannlås plassert ved vegg i dusjsonen. Smøremembran er benyttet, og utførelsen er dokumentert. Synlig membran/mansjett er observert under klemring i sluk. Det ble fremlagt foto og dokumentasjon fra våtromsrehabiliteringen. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (fanger opp vann ved en eventuell lekkasje). Vegghengt servantinnredning med glatte fronter i eikefinér, benkeplate i kompositt, keramisk vask, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-bakbelysning. Det er også LED-belysning under servantinnredningen. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er rehabilitert i 2024. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal Scala kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite 1-speils/profilerte fronter og benkeplater i heltre. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Miele oppvaskmaskin, Miele kjøleskap, samt Siemens induksjonstopp, stekeovn m/prolyse og mikrobølgeovn. Siemens kjøkkenventilator med avtrekk ut (mekanisk avtrekk). Synlige vannrør i plast og avløpsrør i plast. Nytt kjøleskap i 2020.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en forventet brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har synlige bruksmerker/bruksslitasje.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig overløp/avrenningsspalte. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlight. Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte i dør. Merknad: Innerdøren viser tegn til svelling i nedkant. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen Høiax rør-i-rør-system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskap er lokalisert i trappegang i 2.etg og på vaskerom i kjeller – begge med overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet. Utekran ved terrasseplattingen. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap 2.etg



Vannfordelerskap vaskerom



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC/plast fra byggeår. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i kjellerstue. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.



Stakepunkt i kjellerstue

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Individuelt Flexit mekanisk avtrekk fra toalettrom og våtrom, styringsenhet/aggregat i loftsetasje (tilgang via inspeksjonsluke i knevegg). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk - loft

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sameiet har felles kloakk- og grunnvannspumpe. Det er installert kloakk- og grunnvannspumpe som betjener hus G og H. Pumpekummene ligger i hagen til hus G. Det ble gjort en større oppgradering av anlegget i mars 2019, utført av Oslo Pumpeservice. Sameiet Holtveien 19 eier anlegget og dekker alle kostnader, inkludert den oppgraderingen som er beskrevet i tilbudet. Anlegget er tilknyttet en sender slik at ved strømbrudd eller høy vannstand får de som er knyttet til anlegget (og er registrert med telefonnummer) varsel ved egen oppringning. Det er inngått egen serviceavtale med Oslo Pumpeservice, hvor det utføres service på anlegget én gang per år.

Pumpene er en del av flere boligers fellesareal, og sameiet har felles vedlikeholdsplikt for pumpene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en VVS-fagkyndig.

Årstall: 2004

TG 1 Andre VVS-installasjoner - Gasspeis

Beskrivelse

Det er montert gasspeis i stuen, tilkoblet gasstank i utvendig skap. Det utføres jevnlig service (Alfa Olis Service). Det ble ikke opplyst om feil eller funksjonssvikt ved anlegget på befaringsdagen. Gasspeisen ble ikke funksjonstestet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso 194 liters varmtvannsbereder datert 22.04.2023 er plassert i vaskerommet. Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, toalettrom, vaskerom, gang i kjeller, samt på alle bad/wc. Varmefolie i kjøkken/spisestue/stue, samt i gang, kjellerstue og innredet rom i kjeller. Downlights i entré, kjøkken/spisestue/stue, trappegang og gang i kjeller, samt på alle bad/wc. Altibox (Viken fiber) tv- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement (tv/internett/alarm). Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med oppgraderinger utført i senere tid. Boligen har to sikringsskap: Sikringsskap i bod: 63A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap i kjellergang: 32A hovedsikring og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   2009 Nyinstallasjon i 2009 utført av A1 Elektro AS.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2024: Sensor i utelys ble byttet (utført av Ekeberg Elektro AS).
   2024: Kjelleretasjen ble renovert etter flommen i 2023 (utført av Trygg Boligutvikling AS).
   2024: Bad/wc og vaskerom i kjeller ble rehabilitert etter flommen i 2023 (utført av Trygg Boligutvikling AS).
   2020: Fra- og tilkobling av eksisterende varmefolie, omkobling av to lampepunkter, montering av dimmer, bytte av downlights i stue, montering av to nye lampepunkter, avgrening av stikkontakt, samt montering av 6-veis stikkontakt ved TV-lokasjon (utført av Raffinert Interiør AS).
   2019: Elektrisk arbeid (utført av Ekeberg Elektro Service AS).
   2010: Tilsyn av elektrisk anlegg (utført av Infratek, saksnr: 819493).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

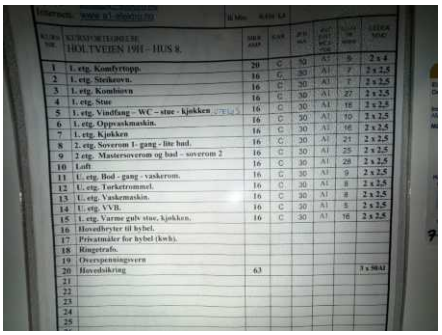
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



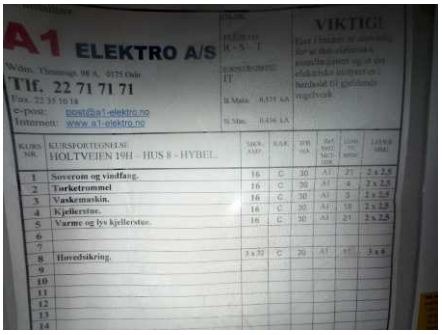
Sikringsskap



Kursoversikt



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle anlagt på isolert mark. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er forholdsvis flatt terreng ved inngangssiden og hageareal rundt boligen. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

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

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset, og det er dårlig fall eller flatt terreng ved inngangssiden.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør på sikt foretas justering av terrenget for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren, minimum 1:50 over 3 meter. Manglende fall kan føre til økt risiko for vannansamling inntil grunnmuren, noe som kan gi fuktbelastning og potensielle skader på konstruksjonen over tid.



Dårlig fall eller flatt terreng ved inngangssiden

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle husene i sameiet gjennomførte radonmåling i 2010–2011, og det ble ikke registrert forhøyede verdier i denne boligen ifølge eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig kjellertrapp: Trappen mangler rekkverk/håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Alle husene i sameiet gjennomførte radonmåling i 2010–2011, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

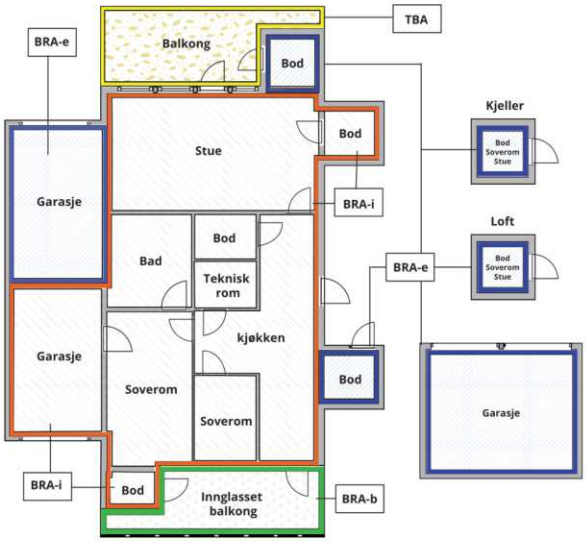
Hva er måleverdig areal?

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 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

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	20			20		16	36
2.Etasje	57			57			57
1.Etasje	57			57	40		57
Kjeller	57	6		63			63
SUM	**191**	**6**			**40**	**16**	**213**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
2.Etasje	Trappegang, bad/wc 1, bad/wc 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken/spisestue/stue		
Kjeller	Trappegang, bod, vaskerom, kjellerstue, gang, bad/wc, innredet rom	Kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: Innredet loftstue. Takhøyden ble målt til ca. 1,96 m. Etasjen har har skråhimling, måleverdig areal er ca. 20 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 36 m².

2.Etasje: Trappegang, 2 bad/wc og 3 soverom. Utgang fra hovedsoverom til fransk balkong.

1.Etasje: Entré m/trapp, toalettrom og kjøkken/spisestue/stue i åpen løsning med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 40 m² (TBA).

Kjeller: Trappegang, bod, vaskerom, kjellerstue, gang, bad/wc og innredet rom. Takhøyden i kjellerstue og innredet rom ble målt til hhv. ca. 2,38-2,40 m. 2 kjellerboder på til sammen ca. 6 m² i felles garasjeanlegg (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 10.03.2008 og ferdigattest datert 09.05.2012. Loft: Opprinnelig byggemeldt loft er i dag innredet som loftstue. 2.etg: Samsvarer med byggetegning. 1.etg: Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Opprinnelig adkomst mellom entré og stue er blendet. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt trimrom er i dag kjellerstue. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag innredet rom. I forbindelse med renovering av kjeller i 2024 ble to innvendige vegger flyttet ca. 10–20 cm i henhold til opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	187	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Camilla Hansen Bjørgo	Kunde
	Bjørn Petter Bjørgo	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	19		8	2366.4 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Holtveien 19H

Hjemmelshaver
Camilla Hansen Bjørgo og Bjørn Petter Bjørgo

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Holtveien 19	192 / 1504	995662566

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert villaområde på Holtet i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglig servicetilbud, barnehager, skoler (Kastellet og Bekkelaget) samt offentlig kommunikasjon med t-bane-, trikk- og bussforbindelser. Nærhet til Sæter, Holtet og Lambertseter kjøpesenter med et godt
utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Ekebergsletta, Brannfjell og i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og fiske-/bademuligheter. Nærhet til Oslofjorden med friluftsområder og flere badestrender. I nærmiljøet finnes idrettspark og idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Leirskallen slalåmbakke, Ekeberg husdyrpark og rideskole m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig gate.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Det er påbegynt å et boligprosjektet nordøst for huset (adr. Holtveien 8 - 14B). Estimert innflytningsklart H2 2026. For mer informasjon se www.linjenpaaholtet.no.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.366 m². Boligen disponerer naturlig del av hage/tomteareal i tilknytning til boligen, opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker/hekk, gangsti med skiferheller og terrasseplatting. Beplantede fellesarealer, felles lekeplass samt asfaltert adkomst, biloppstillingsplass og nedkjørsel til felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl. bla. felles bygningsforsikring, andel av kommunale avgifter, strøm til felles garasjeanlegg, varmekabler i nedkjøring til garasje, løpende vedlikehold av fellesarealer m.m.

Parkering: Med boligen følger 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg under bygningen. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse. Sameiet Holtveien 19 består av 8 boligseksjoner fordelt på 4 byginger med felles garasjeanlegg og felles uteområder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Watercircles Forsikring ASA	101490530			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	28.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	28.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.04.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Megler	20.04.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	
3	27.04.2026	
4	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/CI1533

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260122

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Hansen Bjørgo	Bjørn Petter Bjørgo

Gateadresse
Holtveien 19H

Poststed	Postnr
OSLO	1177

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 38260122

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabiliterte bad og vaskerom i u. etg etter flommen i 2023.
Arbeid utført av	Trygg Boligutvikling AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad og vaskerom u. etg ble bygd opp på nytt, alt ble byttet, og det ble støpt nye varmekabler i begge rom.

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 feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kom grunnvann inn ved flommen som rammet store deler av Bekkelaget natt til 27. august 2023. Med unntak av denne hendelsen kjenner vi ikke til noe. Det har ikke vært problemer med vann verken før eller etter 27. august 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	U. etg ble rehabilitert etter flommen i 2023.
Arbeid utført av	Trygg Boligutvikling AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El anlegget ble kontrollert noen år etter at vi overtok huset.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er montert privat ladeboks for elbil i felles underjordisk garasjeanlegg.

Document reference: 38260122

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med rehabiliteringen etter flommen ble to innvendige vegger flyttet ca 10-20 cm iht opprinnelige tegninger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle husene i sameiet gjennomførte radonmåling i 2010/2011. Ingen utslag i vår bolig.

21.1 Radonmåling

År: 2011

Verdi: Husker ikke da dette er så langt tilbake.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ 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

Document reference: 38260122

Document reference: 38260122

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Bjørgo	68ff8fcf720cc3874fdf0ac b34ae4d3f95252c95	12.03.2026 22:23:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Petter Bjørgo	722313f04a732ed7a52a77 f483f735684c6be30c	12.03.2026 22:32:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260122

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 154 Bnr.: 19 Fnr.: Snr.: 8

Adresse(r):

Gateadresse:	Holtveien 19 H
Gatenr:	13113
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1177 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:29.04.2026 kl. 08.40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/972997-1/200 17.12.2009 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Fritt salg
BJØRGO BJØRN PETTER
IDEELL:
1/2
BJØRGO CAMILLA HANSEN
IDEELL:
1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/287466-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke

overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/485879-1/200 02.05.2025 13:05	PANTEDOKUMENT

2026/287466-1/200 13.03.2026 09:18	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 20 000 000 Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/287466-2/200 13.03.2026 09:18	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1910/900566-1/105 05.08.1910	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1958/11664-1/105 08.10.1958	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1958/11665-1/105 08.10.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1965/10480-1/105 02.08.1965	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. BRANNHERDIG KLEDNING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1965/16129-1/105 15.11.1965	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19

1974/17400-1/105 11.09.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1977/3678-1/105 17.02.1977	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1977/19365-1/105 05.09.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
1985/62792-1/105 14.10.1985	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. BOD GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 19
2008/303976-1/200 16.04.2008	ERKLÆRING/AVTALE vedrørende bredden på Holtveien. Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune. Med flere bestemmelser Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
154 BNR: 19

GRUNNDATA

2009/767021-1/200 13.10.2009 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 192/1504

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 42 – SIDE 337 NR. 24

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 18. APRIL1910 TINGLYST 5. AUGUST 1910

«Nº 24. Erklæring. Som eier af grno 154 brno 19, villa Torsborg paa Bækkelaget forpligter . . . . . (undertegnede sig herved til at udtage vand til denne eiendom, naar der for Akers kommunes regning anlægges) vandledning i ovre Holtet [her er det i utgangsdokumentet og et av de andre dokumentene nevnt «over Holtet», som nok er det riktige; min merknad] (Traverbanen) saaledes, ... (at jeg eller senere eiere af min ovennævnte eiendom er forpligtet til at indlægge vandledning inden et halvt aar efterat den kommunale ledning er færdig. Arbeidet bliver at udføre og vandafgiften at erlægges i henhold til de for Akers vandværk gjældende reglementer og taxter. Eiendommens brandtaxt er) fortiden kr. 24.00. Jeg . . . . . (eller senere eiere af min eiendom forpligtes til aarlig at) betale: For vand til husbrug mindst kr. 58.00 . . . . heste . . . . . (kjør . . . . . bad . . . . . have . . [her står alle prikkene i utgangsdokumentet også, noe som må bety at det ikke skal være noen summer her; min merknad]. Tilsammen kr. 58.00. Yderligere . . . . . (forpligter jeg mig til pr. aar at betale) indtil kr. 10.00 saalænge . . . . (den ordinære vandafgift for eiendomme tilsluttede den her omhandlede kommunale ledning ikke overstiger et beølb svarende) til 7% aarlig . . . . (nettorente af ledningens kostende. Hvis det hele sidstnævnte beløb ikke tiltrænges for at skaffe den nævnte forrentning foretages fordeling efter beregning, godkjendt af Akers overingeniør. Det hele forannævnte beløb forpligter jeg mig til at betale, selv om vandindlægget ikke skulde være iorden et halvt aar efter, at denne kommunale ledning udenfor heromhandlede eiendom er færdig. For mit vedkommende tillader jeg Akers kommune uden erstatning for grund, skade og ulempe at anlægge og vedligeholde den her omhandlede offentlige vand- og kloakledning. Denne erklæring kan thinglæses som heftelse paa) eiendommen. Bækkelaget den 18. april 1910. A. Danielsen».

Min merknad: Prikkene som er nevnt i teksten henspeiler på innholdet utgangsdokumentet, men man har ikke henvist til dette slik man pleier å gjøre. De tre dokumentene foran gjelder imidlertid samme sak, og jeg har derfor tilføyet informasjonen i det første av disse i parentes etter prikkene, siden det er det eneste som er fullstendig; dvs., at dette er utgangsdokumentet.
https://media.digitalarkivet.no/view/21059/170

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675715/25728759
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 9

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17400	105	11.9.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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. 1974/17400/105
Uthentet 2025-02-12 09:08

Holtveien 19.

17400 11 SEPT. 1974

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som eier av gnr. 154, bnr. 19 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 154, bnr. 19 gir eier av parsell som måles og utskilles fra gnr. 154, bnr. 19 tillatelse til å føre vanninnlegg, spillvannsuttrekk og overvannsuttrekk over min tomt til de eksisterende offentlig vann- og avløpsledninger som ligger over eiendommen.

Videre rett til ettersyn og vedlikehold av stikkledningene når det er påkrevet.

Ved forvoldt skade i den anledning kan erstatning kreves etter skjønn.

Oslo, den 30 / 8 1974

W. C. Fabritius & Sønner A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675709/25728729
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 11

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11664	105	8.10.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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. 1958/11664/105
Uthentet 2025-02-12 09:09

8 OKT 1958 11664

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 19 Holtkn. gnr. 154 br.nr. 19 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 kloakkvesenet 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 ..../.... 19....

Inga Kristine Thörnl
Skjøteinnehaver.

Inga Kristine Thörnl
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675721/25728789
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 16

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303976	200	16.4.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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

Innsender: Adv. Torbjørn Ek AS

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Doknr: 303976 Tinglyst: 16.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 154 bnr 19, Holtveien 19 i Oslo, Saksnr.:

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Holtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til 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 Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS

_____, den _____20....

Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Elder Vatdal

_____, den _____20....

Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

IHT. GENERALFULLMAKT

Ette Fullmakt Frk Else Marie Schanche 160144 [redacted]

Stein Hansen 171042

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675719/25728779
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 15

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19365	105	5.9.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	8	0	0

[ ] 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. 1977/19365/105
Uthentet 2025-02-12 09:10

19365

- 5 SEPT. 1977

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eiere av gnr. 154 bnr. 8 og gnr. 154 bnr. 19 avgir nedenstående erklæring som tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke. Undertegnede eier av gnr. 154 bnr. 19 gir eier av gnr. 154 bnr. 8 rett til å føre vannledning til og avløpsledninger fra sin eiendom over grunn til gnr. 154 bnr. 19 og rett til eftersyn, reparasjon og omlegning av ledningene samme sted om dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning efter skjønn.

Oslo ,den

Eier av gnr. 154 bnr. 8

Eier av gnr. 154 bnr. 19

PS. Vannledningen legges i gammel grøft ved eiendomsgrense.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675710/25728734
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 14

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11665	105	8.10.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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. 1958/11665/105
Uthentet 2025-02-12 09:09

8 OKT 1958

E R K L Æ R I N G

Undertegnede,som eier av 19.Holtveien,gnr.154 bnr.19 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av 19.Holtveien,gnr.154 bnr.19 forplikter set til å forbinde eiendommens overvanns-avlöp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Inga Kristine Thoma
Eier av 19.Holtveien
bnr.154 gnr.19

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675717/25728769
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 22

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3678	105	17.2.1977	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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. 1977/3678/105
Uthentet 2025-02-12 09:13

3678

17 FEB. 1977

E r k l æ r i n g

Vedrörende

Gnr. 154 ..... Bnr. 19 .....

Undertegnede eier og skjöteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom

Gnr. 154 ..... Bnr. 8 .....

bebygges inntil 1,70 meter fra min grense, som byggemelding og tegninger 009,010,011,012,013,014,015 og 016, alle datert 24 januar 1977 av arkitektene Eriksen og Lorentzen viser, i det jeg i henhold til bygningslovens § 70,2, forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

.....
Byggherrens underskrift

W. C. Fabritius & Sönner A/S

.....
Skjöteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675723/25728799
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 21

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
767021	200	13.10.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	0

[ ] 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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org.nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	154	19		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
160144 [redacted]	Else- Marie Schanche		1/2
171042 [redacted]	Stein Hansen		1/2

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	192	B	11				21				31			
2	B	184	B	12				22				32			
3	B	184	B	13				23				33			
4	B	192	B	14				24				34			
5	B	192	B	15				25				35			
6	B	184	B	16				26				36			
7	B	184	B	17				27				37			
8	B	192	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1504		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1504 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

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.

Rett gj.part

Doknr 767021 Tinglyst 13 10 2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Eldar Vartdal ihht fullmakt

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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

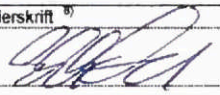
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

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 elendommen. (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 2/4-09		Eldar vartdal	Ihht fullmakt fra hjemmelshavere

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
154	19		1-8	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9/10.2009	Bent Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

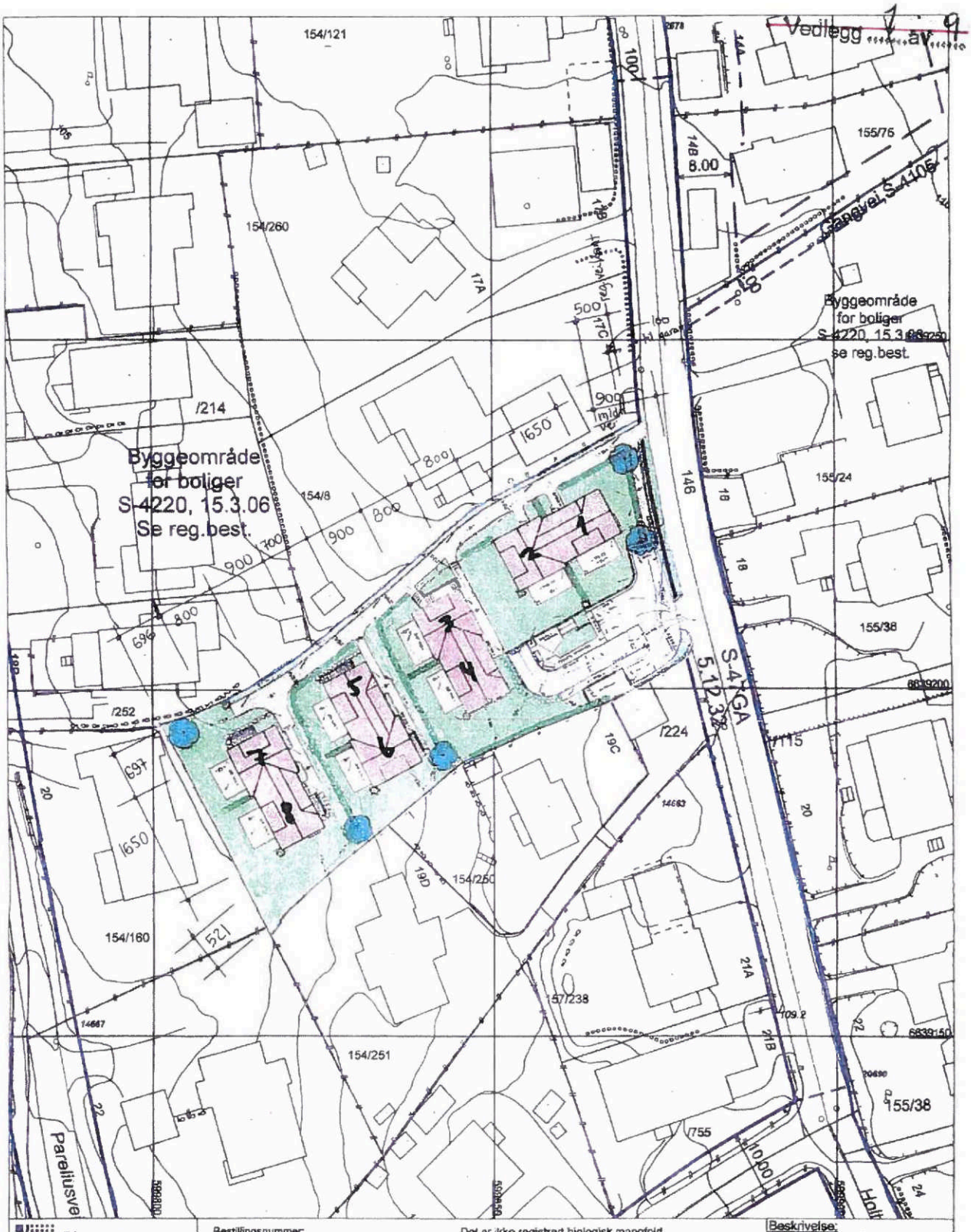
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

Signaturer

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

Eldar Vartdal ihht fullmakt

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer:

Referanse: Holtveien 19 154/019

Objektnummer:

Bruker: TAS

KDP-5

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

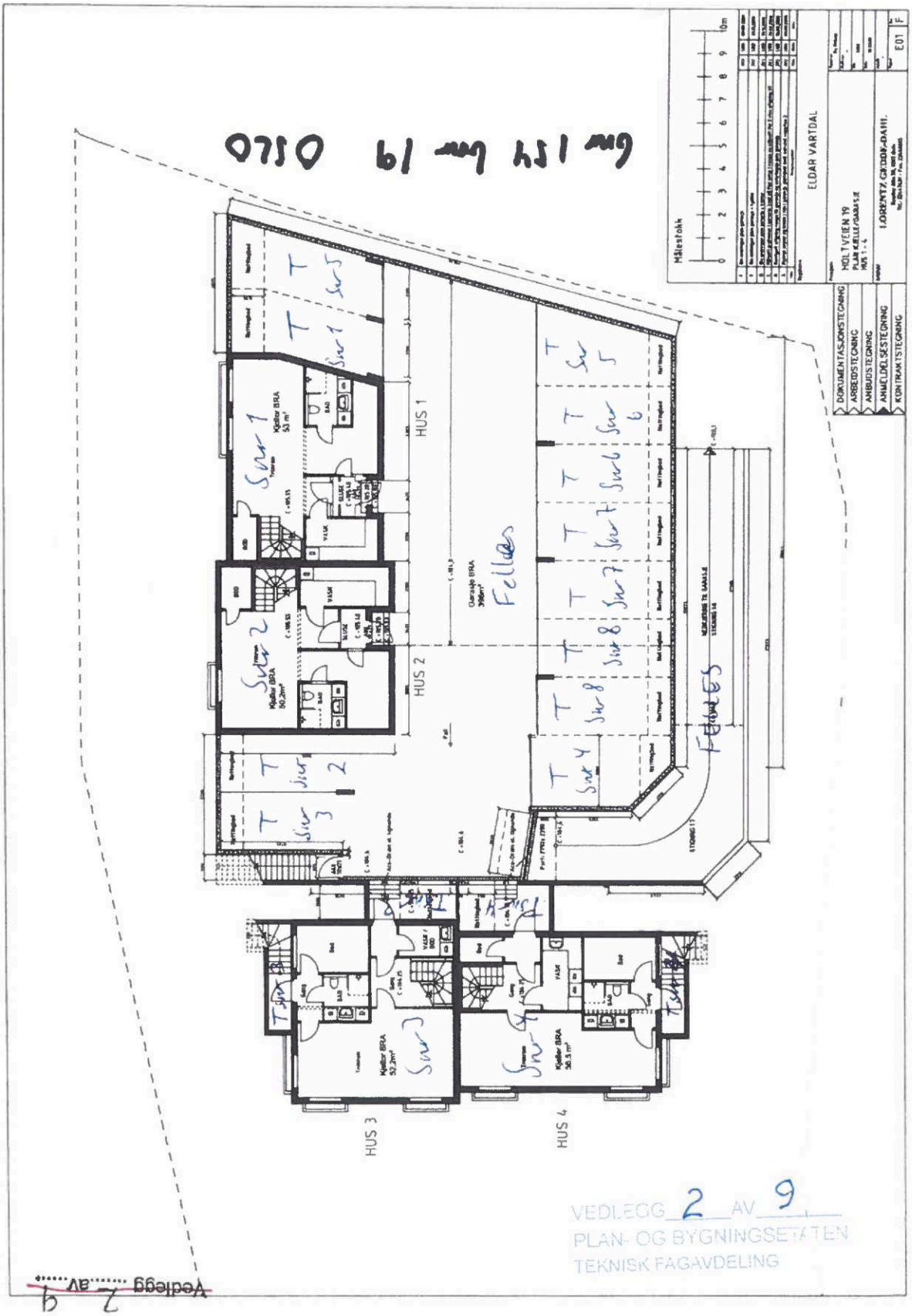
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

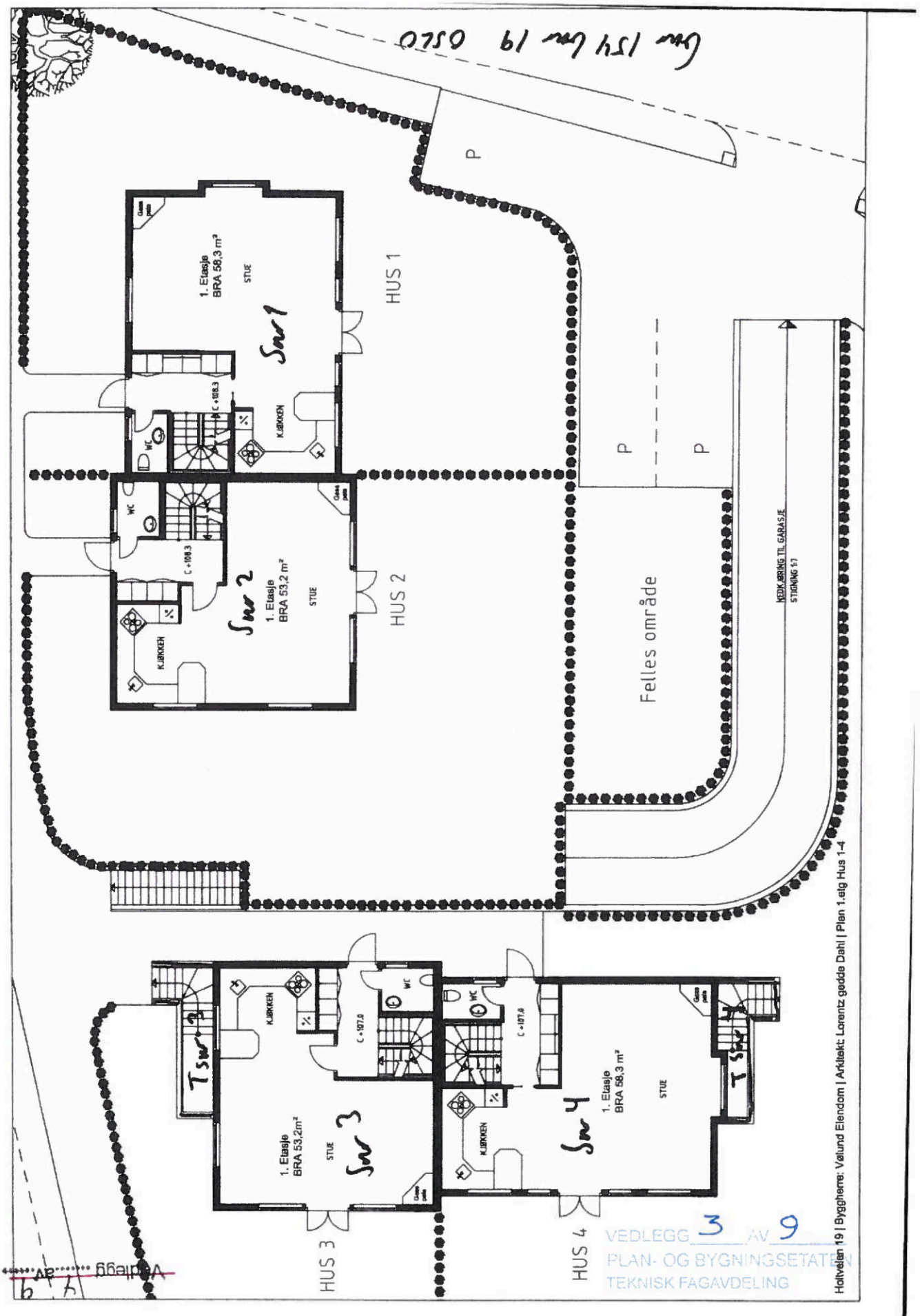
Målestokk 1:500
Dato 26.02.2008

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

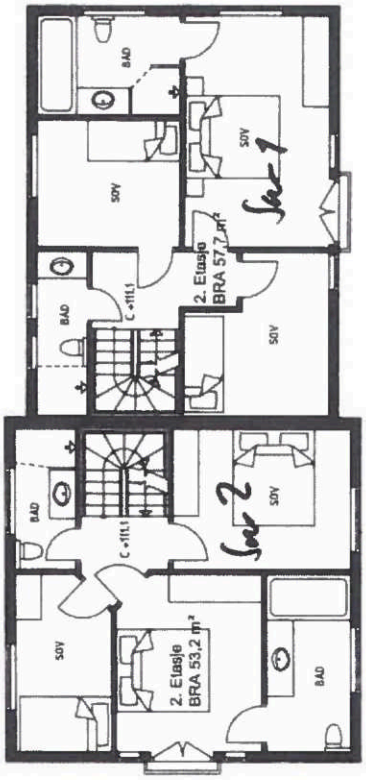
Beskrivelse: SITUASJONSKART
Nr.: D1
Dato: 11.3.08
Revidert dato: 05.09.2008

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
Fellles
Målestokk
ELDAR VARTDAL
HOLTVEIEN 19
I.ORRENTZ.GYSDOR.DA.III.
E01
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
AMMELDINGSTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
Felles område
P
P
P
1. Etasje
BRA 58,3 m²
STUE
KJØKKEN
WC
1. Etasje
BRA 53,2 m²
STUE
KJØKKEN
1. Etasje
BRA 53,2m²
STUE
KJØKKEN
1. Etasje
BRA 58,3 m²
STUE
KJØKKEN
Hoffveien 19 | Byggherre: Vølund Eiendom | Arkitekt: Lorentz gedde Dahl | Plan 1.etg Hus 1-4
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

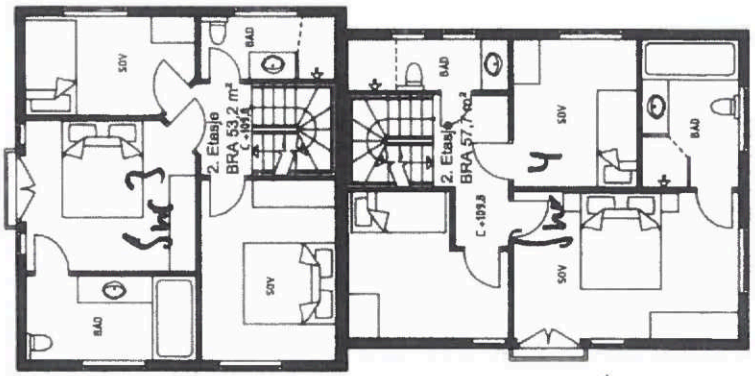
0750 Gnr 154 Bnr 19



HUS 1

HUS 2

Holtveien 19 | Byggherre: Vetlund Eiendom | Arkitekt: Lorentz gedde Dahl | Plan 2.etg Hus 1-4



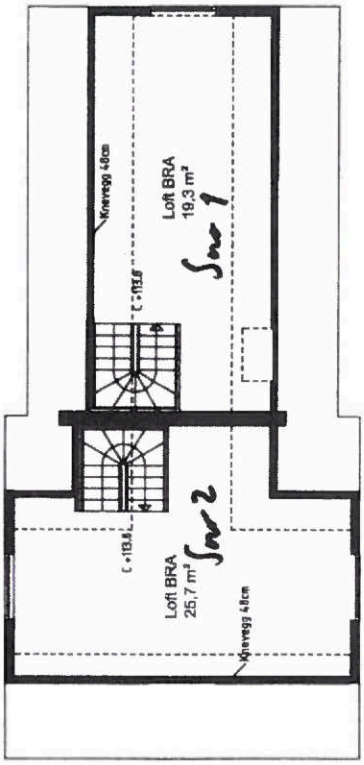
HUS 3

HUS 4

Vedlegg ..... av .....

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

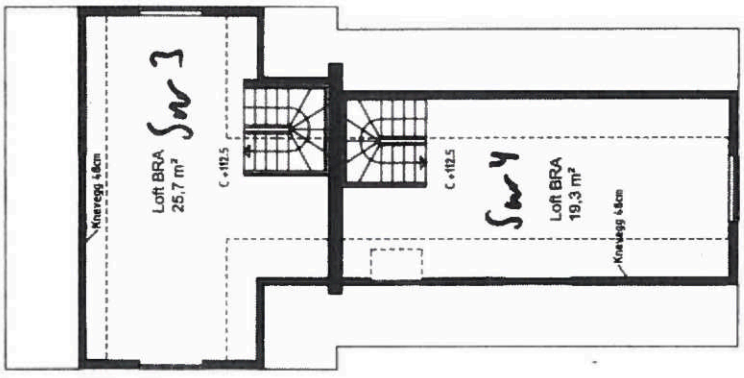
Gnr. 154 Bnr. 19 0620



HUS 1

HUS 2

Holtveien 19 | Byggherre: Vølund Eiendom | Arkitekt: Lorentz gedde Dahl | Plan Loft Hus 1-4



HUS 3

HUS 4

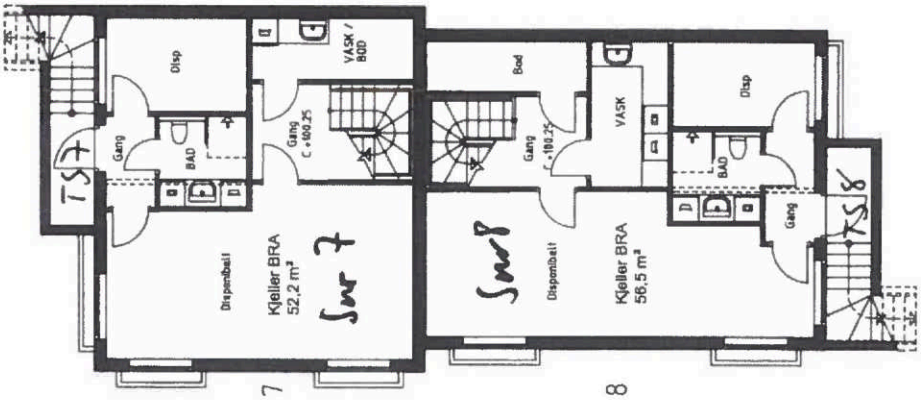
Vedlegg 5 av 9

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Hoftveien 19 | Byggherre: Vølund Eiendom | Arkitekt: Lorentz gedde Dahl | Plan Kjeller Hus 5-8



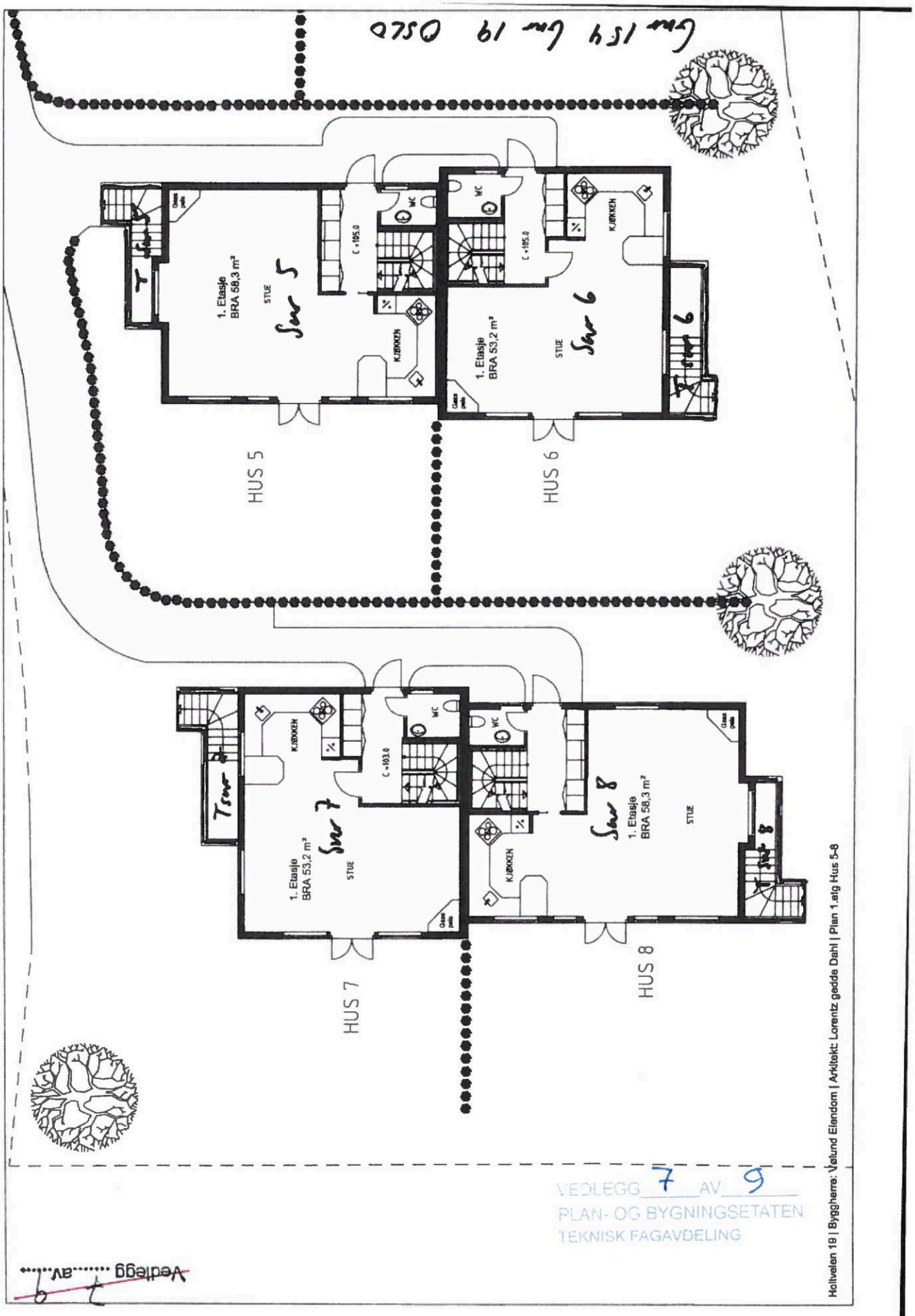
HUS 5 HUS 6

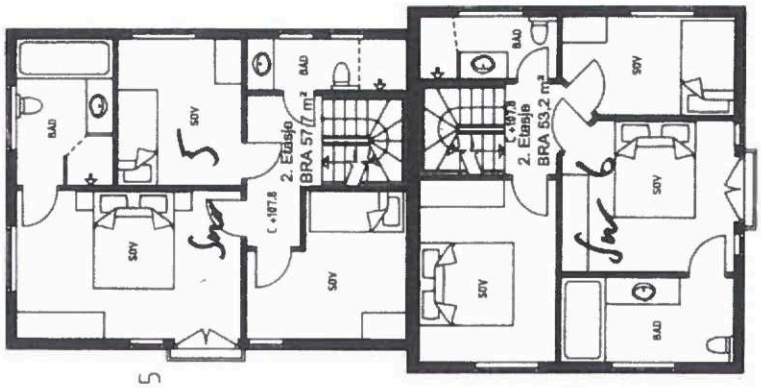


HUS 7 HUS 8

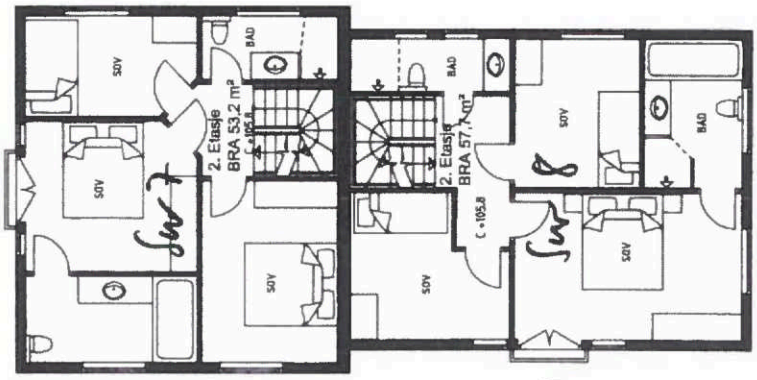
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg ..... av .....


Gnr 159 Bnr 19 0580
1. Etasje
BRA 58,3 m²
STUE
Snr 5
C +105.0
WC
KJØKKEN
1. Etasje
BRA 53,2 m²
Snr 6
HUS 5
HUS 6
1. Etasje
BRA 53,2 m²
Snr 7
C +103.0
1. Etasje
BRA 58,3 m²
Snr 8
HUS 7
HUS 8
VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Vedlegg 7 av 9
Hollveien 19 | Byggherre: Vellund Eiendom | Arkitekt: Lorentz gedde Dahl | Plan 1.etg Hus 5-8



HUS 5 HUS 6



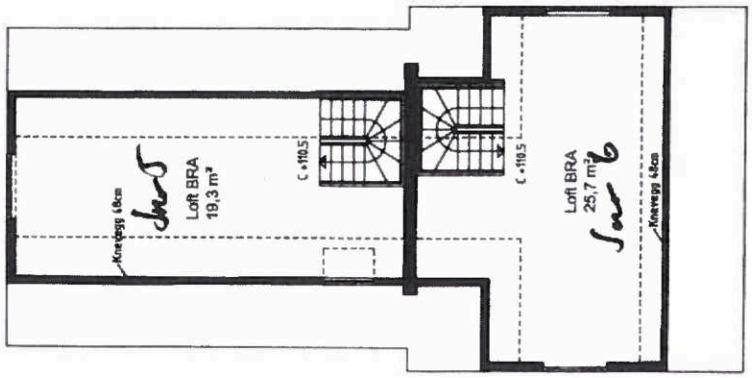
HUS 7 HUS 8

Holtveien 19 | Byggherre: Vølund Eiendom | Arkitekt: Lorentz Bodde Dahl | Plan 2.etg Hus 5-8

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

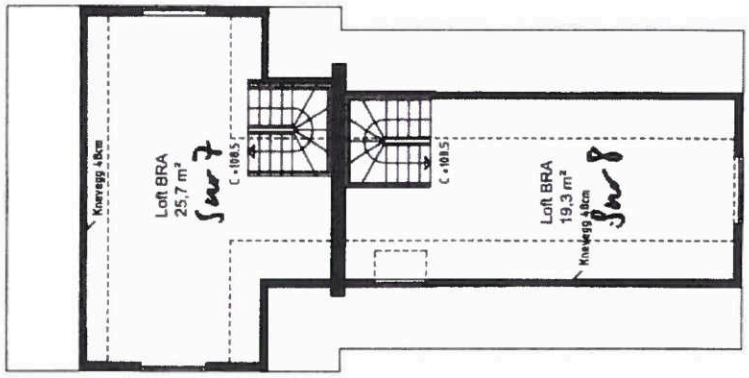
Vedlegg 8 av 9

0750 61 m² 157 m²



HUS 5 HUS 6

Hoffveien 19 | Byggherre: Vellund Eiendom | Arkitekt: Lorentz geddie Dahl | Plan Loft Hus 5-8



HUS 7 HUS 8

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg ..... av 9 9

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675714/25728754
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 17

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16129	105	15.11.1965	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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. 1965/16129/105
Uthentet 2025-02-12 09:11

A. Enevold Thømt, Øvre Slotts gate 25, Oslo 1.

15 NOV. 1965

16129

ERKLÆRING
9/11.65.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Holtveien 19 gnr. 154 bnr. 19 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~xxxxxxx~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Holtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 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. tinglysningsloven § 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. ~~Kommunen pliktes å stikke ut~~ 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 15/11 1965
A. Enevold Thømt

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/11 1965
A. Enevold Thømt

Avskriftens riktighet bekreftes:
O R.

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675720/25728784
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 23

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62792	105	14.10.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62792/105
Uthentet 2025-02-12 09:14

H

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr 154, bnr 250.

Undertegnede som eier av gnr 154, bnr 19 avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Eieren av gnr 154, bnr 250 gis tillatelse til å oppføre en bod på ovennevnte eiendom i en avstand av 1 meter fra grenseskillet mellom de to eiendommer. Tegning av boden og dens plassering skal foreligges til godkjennelse før oppsetting.

DAGBOKFØRT
14.OKT.85 062792
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, den 3. september 1985

Undertegnede som eier av gnr 154, bnr 19

pr.pr. W. C. Fabritius & Sønner A/S

K. J. Lotsberg

K. J. LOTSBERG

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0085 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 3675711/25728739
Bestilling: C3 2025-02-12 (6) 12

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10480	105	1.8.1965	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	19	0	1

[ ] 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. 1965/10480/105
Uthentet 2025-02-12 09:09

2 AUG. 1965
10480

Erklæring

I anledning av at Oslo bygningssjef den 13/7-65 har meddelt midlertidig unntak fra vedtekt til bygningslovens § 83,1 vedr. brannvegg og fra byggeforskriftenes kap. 36 § 1, jfr. § 2 vedr. brannherdig kledning i henhold til vedtektenes § 115,1
for garasje
på gnr. 154, bnr. 19, Holteveien 19.

(bygningskontrollens jnr. 65/1999) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst Bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å utføre brannherdig kledning innvendig.
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 30/7-1965

...

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriften stemmer bokstavelig

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET HOLTVEIEN 19

(GNR 154, BNR 19 I OSLO KOMMUNE)

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen Holtveien 19, gnr. 154 bnr. 19 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Holtveien 19. Sameiet består av 8 bolig seksjoner.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, biloppstillingsplass, garasje, privat brukstrett till anvist tomt og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt eksklusive areal. Gjerde kan maks være 90 cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sitt eksklusive areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte sameier skal holde private arealer ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter nytte prinsippet.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen skal fordeles på de seksjonene som er i de respektive bygningene. Snr. 1 og 2 har bygningen deres mens felles garasjeanlegg besørges av sameierne i fellesskap etter fordeling ved brøk. Hver bygning har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.

Hver bygning skal også stå for forsikring selvstendig.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret. Styret kan ikke motsette seg dette uten saklig grunn.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.
Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

I sameiet vil ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte seksjonseier.

6. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.
Ordinært sameiemøte skal holdes hver år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst 14 dagers varsel, ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet sal følge som vedlegg til innkallingen.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedteker, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

På det årlige sameiermøtet behandles:
d) styrets årsberetning
e) godkjennelse av styrets årsregnskap
f) valg av styremedlemmer og styrets leder.

II - Styret.

Styret skal bestå av tre medlemmer, en styreformann og to styremedlemmer. Styret velges for to år av gangen. Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre an urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret i fellesskap representerer sameierne utad.

7. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

8. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

9. Overdragelse/vedtekter/registrering

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

10. Sameie skal registreres i foretaksregisteret.

Styret skal melde sameiet til registrering.

-o0o-

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 154 Bnr 19 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Holtveien 19H, 1177 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 5 515 841
Som sekundærbolig:	kr 14 308 344

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-154/19 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Holtveien 19H 1177 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Holtveien 19 Holtveien 19 A-H 1177 OSLO
Eiernavn:	SAMEIET HOLTVEIEN 19

Kommunale avgifter	NOK 194 299,81
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 194 299,81

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**48 541,48**	**0,00**	26040000044237029	11995972	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**48 541,48**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	48 869,33
Vann- og avløpsgebyr	145 430,48
Totale avgifter	**194 299,81**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-154/19/0/8 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Holtveien 19H 1177 OSLO
Fakturamottaker:	Bjørgo Bjørn Petter Holtveien 19 H 1177 OSLO
Eiernavn:	Bjørgo Bjørn Petter

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 8 696,00
Totalt	NOK 8 696,00

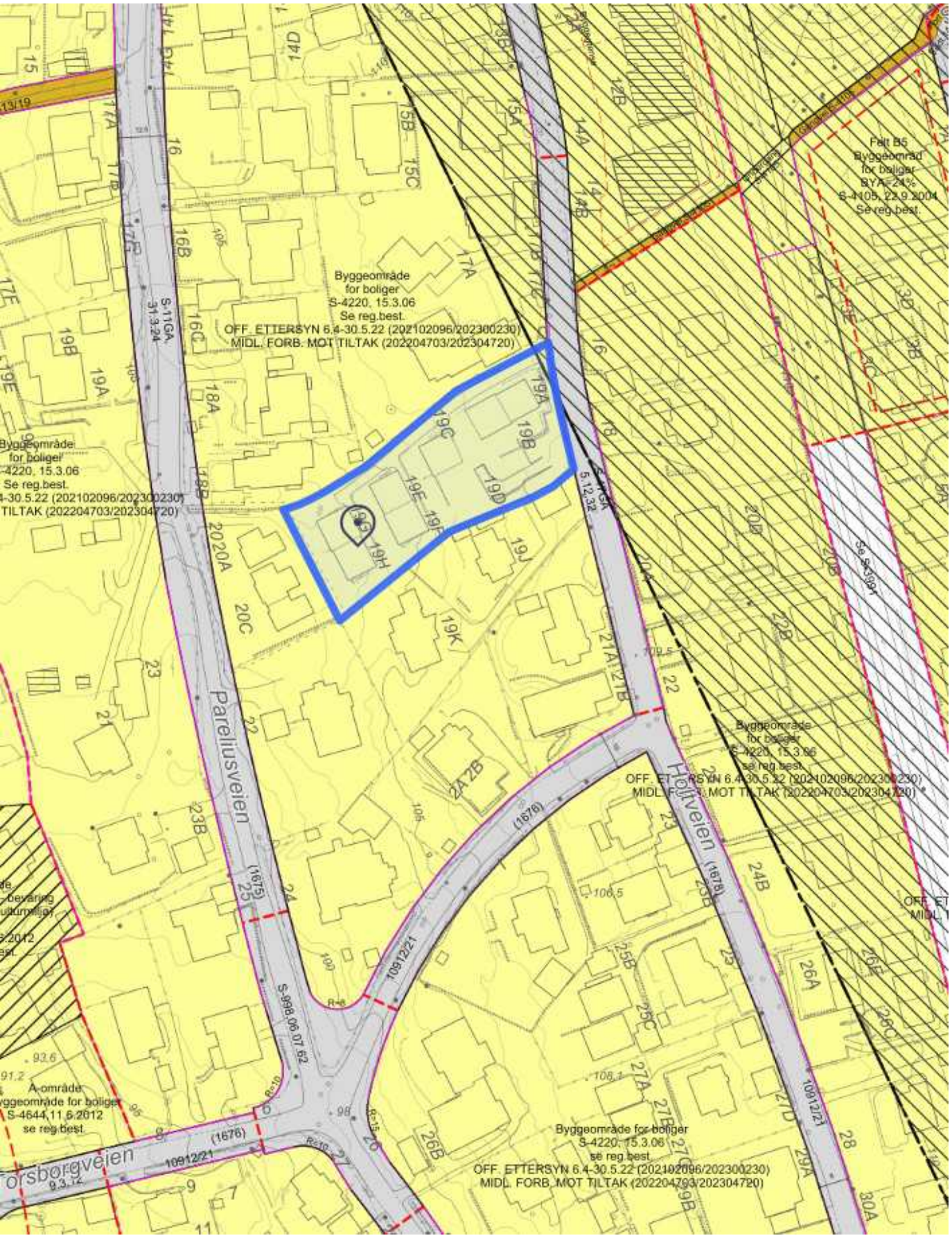
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**2 174,00**	**0,00**	26040000144636013	12051232	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**2 174,00**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 696,00
Totale avgifter	**8 696,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


Felt B5
Byggeområd
for boliger
BYA=24%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
A-område
yggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
Pareliusveien
Holtveien
Forsbergveien
S-11GA
31.3.24
S-998,06.07.52
10912/21
(1675)
(1676)

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.

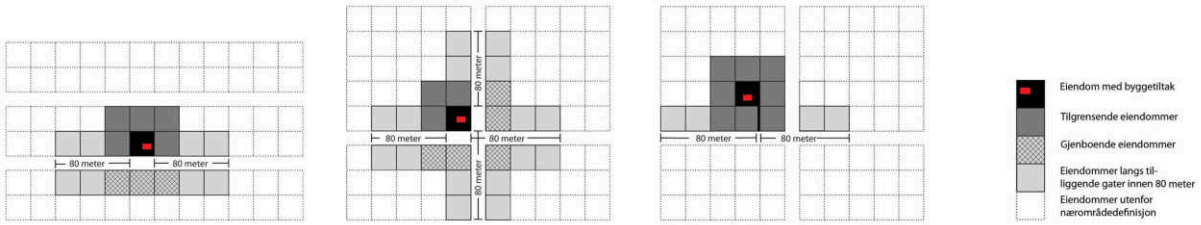
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

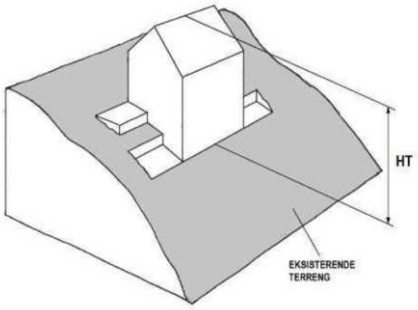
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

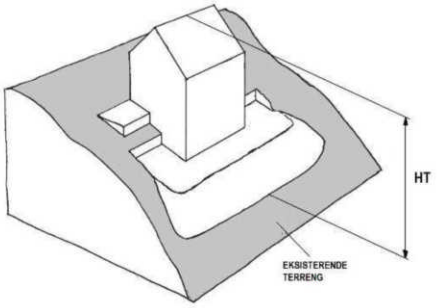
Følgende høyder tillates:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21 B
1182 OSLO

Dato: 09.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200803518-49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erlend Løvøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 19	Eiendom:	154/19/0/0
Tiltakshaver:	Vølund Eiendom AS	Adresse:	Holtveien 19, 1177 OSLO
Søker:	Byggesaksrådgivning AS	Adresse:	Lyngveien 21 B, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOLTVEIEN 19

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

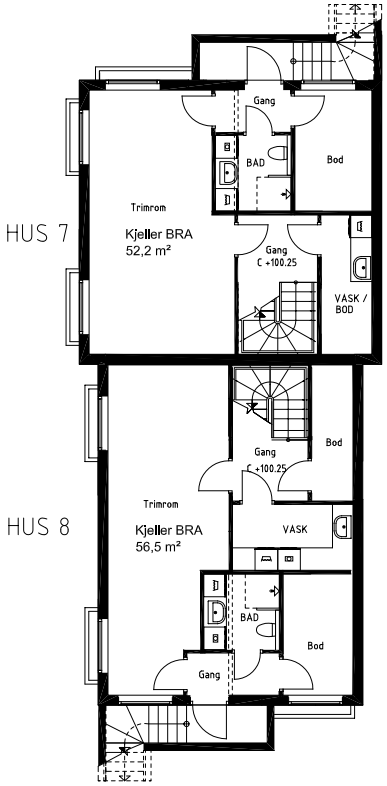
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

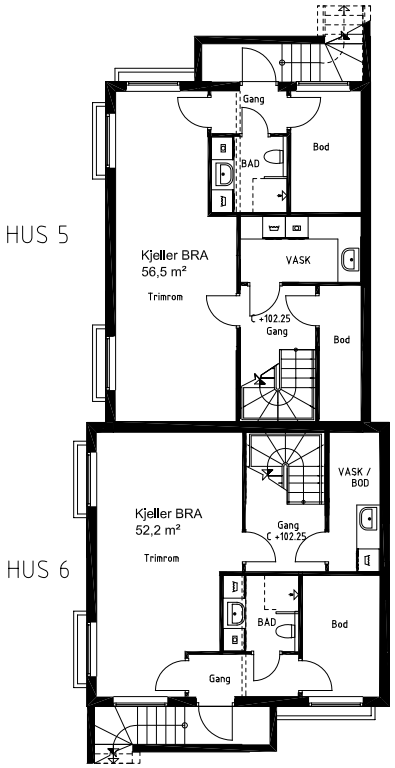
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.05.2012 av:

Erlend Løvøy - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Vølund Eiendom AS, Holtveien 19, 1177 OSLO





Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
C	Div endringer plan kjeller	JVJ	LGD	09.09.2009
B	Div endringer plan kjeller	JVJ	LGD	19.11.2008
A	Div endringer plan kjeller	JVJ	LGD	18.11.2008

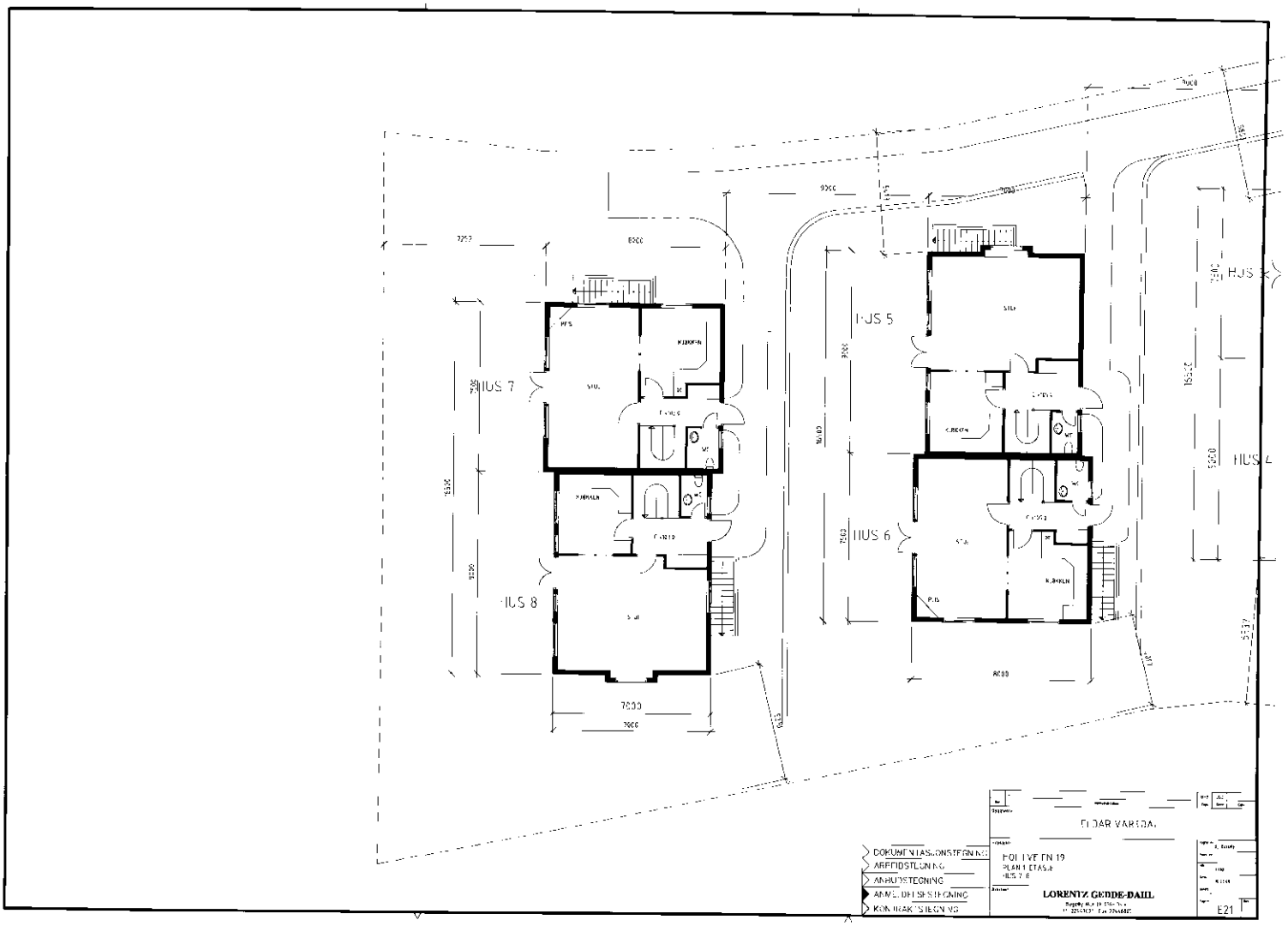
Byggherre:
ELDAR VARTDAL

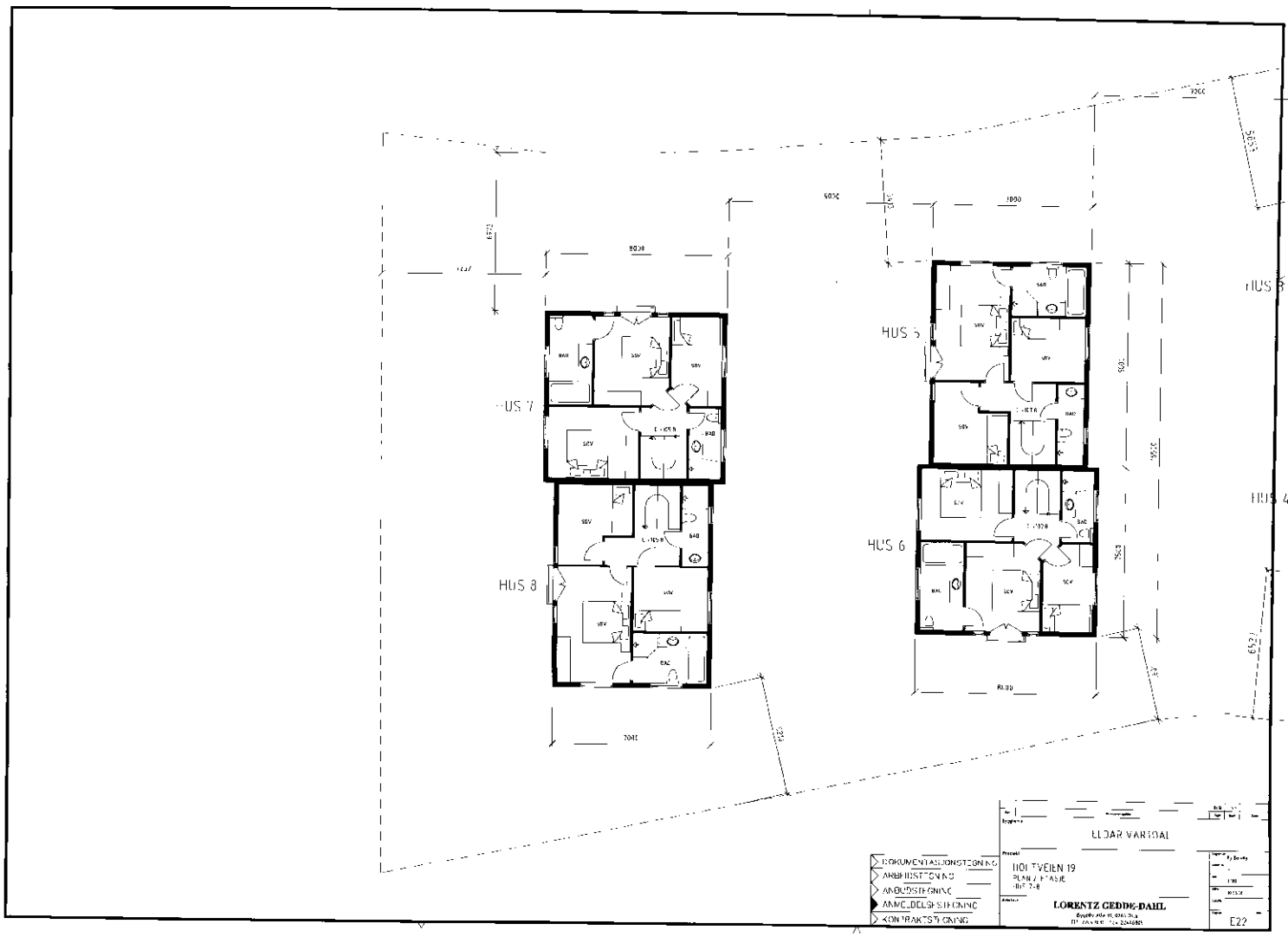
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- KONTRAKTSTEGNING

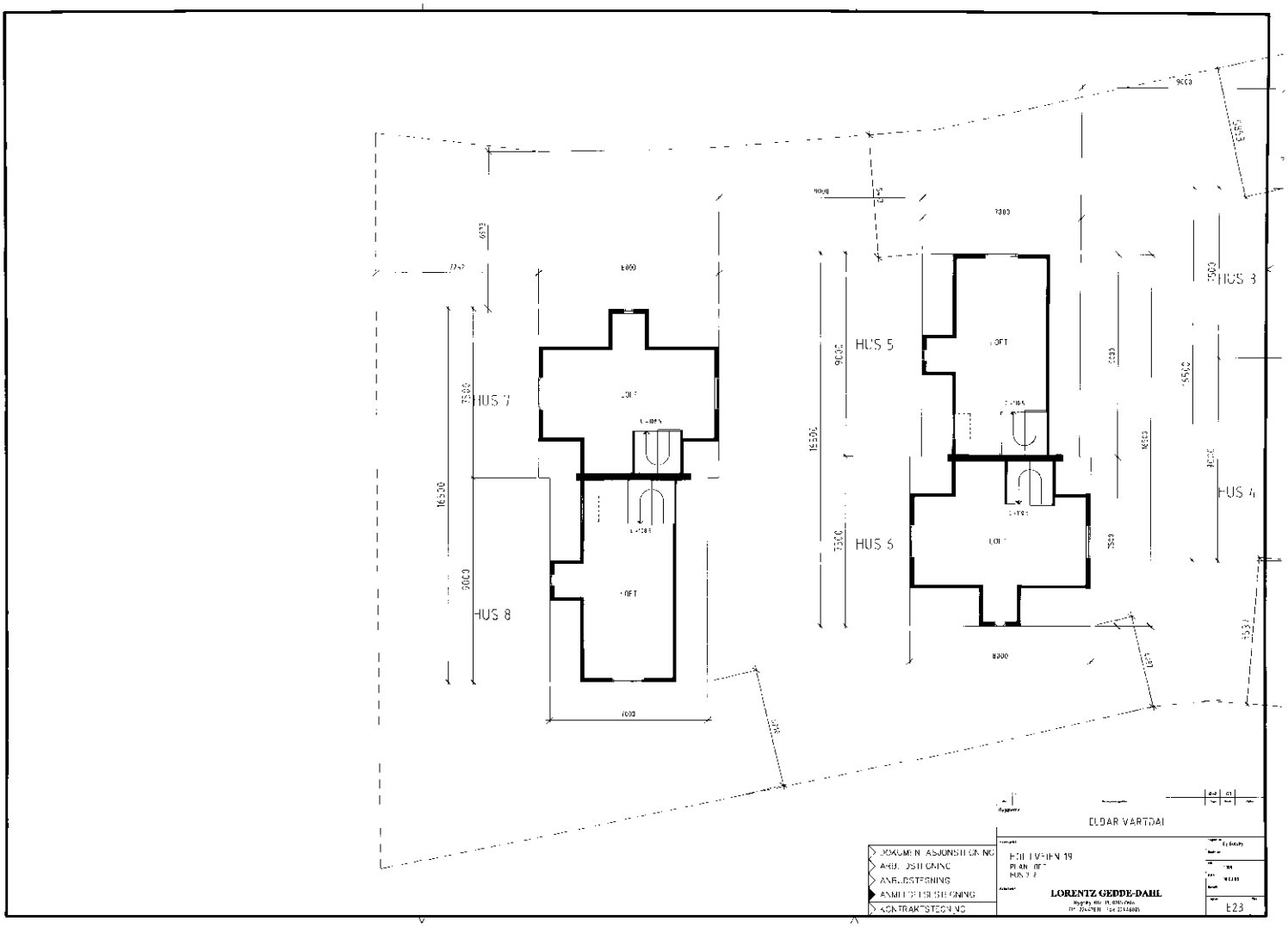
Prosjekt:
HOLTVEIEN 19
PLAN KJELLE/GARASJE
HUS 7-8

Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: –
Målestokk: 1:100
Dato: 10.03.08
Datafil: –
Tegn.nr.: E20
Rev.: C

Arkitekt:
LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Allé 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805


HUS 7
HUS 8
HUS 5
HUS 6
HUS 4
HUS
7000
7000
9000
9000
8000
8000
16000
7500
5500
5000
5000
5000


HUS 7
HUS 8
HUS 5
HUS 6
HUS 3
HUS 4
ELDAR VARTDAL
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
AMMENDELSESTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
LORENTZ GEDDE-DAHL
E22


HUS 3
HUS 5
HUS 4
HUS 6
HUS 7
HUS 8
LOFT
LOFT
LOFT
LOFT
ELDAR VARTDAL
DOKUMENTASJONSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
LORENTZ GEDDE-DAHL
E23

enova

Energiattest



Adresse **Holtveien 19H, 1177 OSLO**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81880255**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 912 kWh**



Holtveien 19H, 1177 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Holtveien 19H, 1177 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holtveien 19H, 1177 Oslo
Gnr. 154, Bnr. 19, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969
E-post: cs@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.
