PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN HOLTVEIEN 42 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattester

Godkjente byggetegninger

Reguleringskart og kommuneplankart

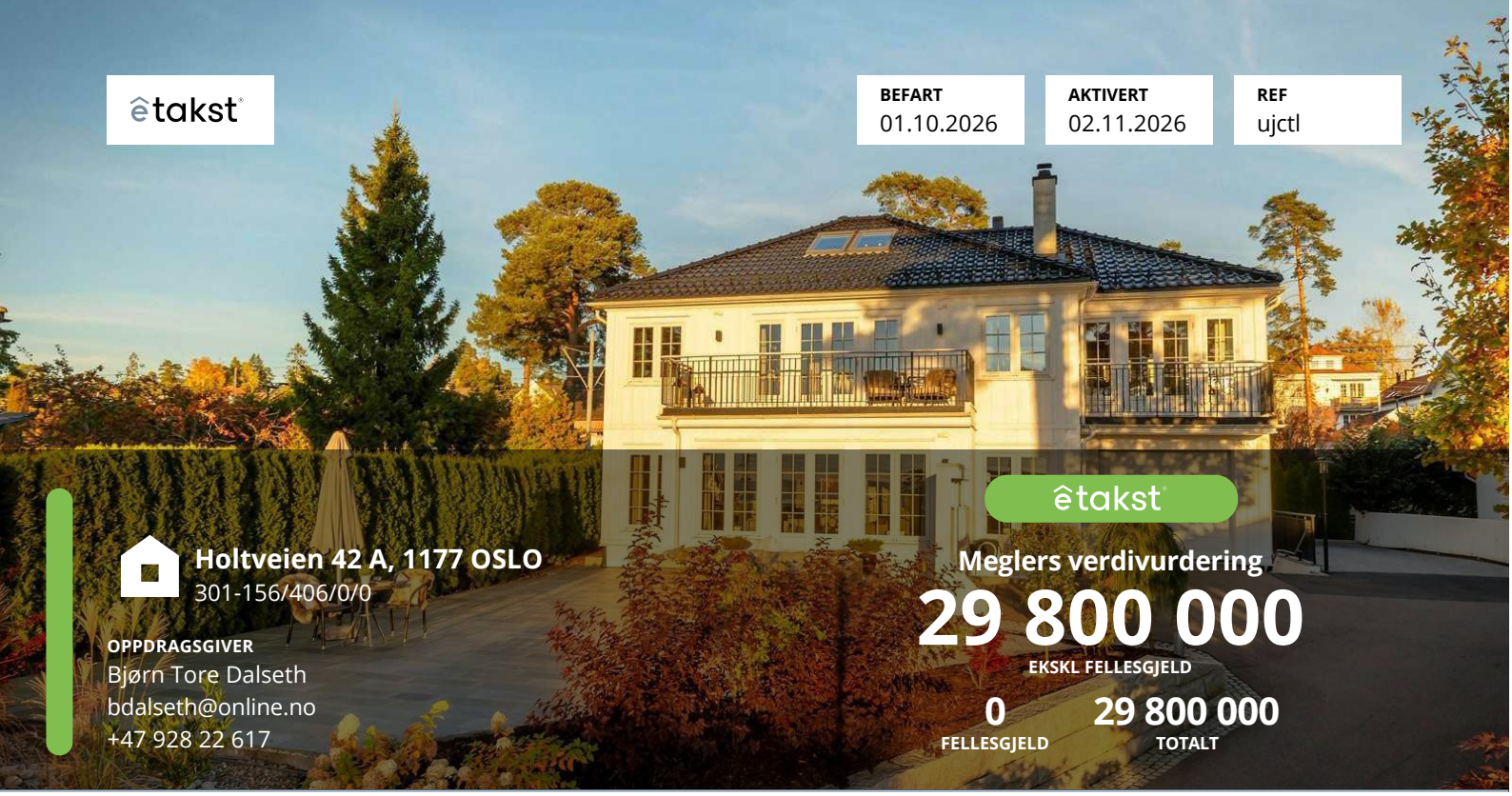
Reguleringsbestemmelser

Vedtekter felles avkjørsel

Kopi av tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
01.10.2026	02.11.2026	ujctl

Holtveien 42 A, 1177 OSLO
301-156/406/0/0

OPPDRAGSGIVER
Bjørn Tore Dalseth
bdalseth@online.no
+47 928 22 617

Meglers verdivurdering

29 800 000

EKSKL FELLESGJELD

0	29 800 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	754 m2
Byggeår	2012
Soverom	6
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	341 m2	TBA	112 m2
BRA-b	- m2	GUA	358 m2
BRA-e	- m2	ALH	17 m2

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Energimerke C

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Cappelens Vei 8A, 1162 Oslo	09.02.2024	34 200 000	0	34 200 000	1926	480 m²
Holtveien 48A, 1177 Oslo	04.07.2024	33 500 000	0	33 500 000	1929	391 m²
Holtveien 51, 1177 Oslo	14.07.2026	29 900 000	0	29 900 000	1920	397 m²

Holtveien 42 A er en særdeles flott, arkitekttegnet villa signert anerkjente Lorentz Gedde-Dahl.
Villaen ble oppført i 2012 og går over tre innholdsrike plan + loft. Her får man et innbydende hjem med tidløse materialvalg og moderne komfort. Eiendommen ligger høyt og flott til i et ettertraktet boligområde, med nydelig utsikt mot Oslofjorden.

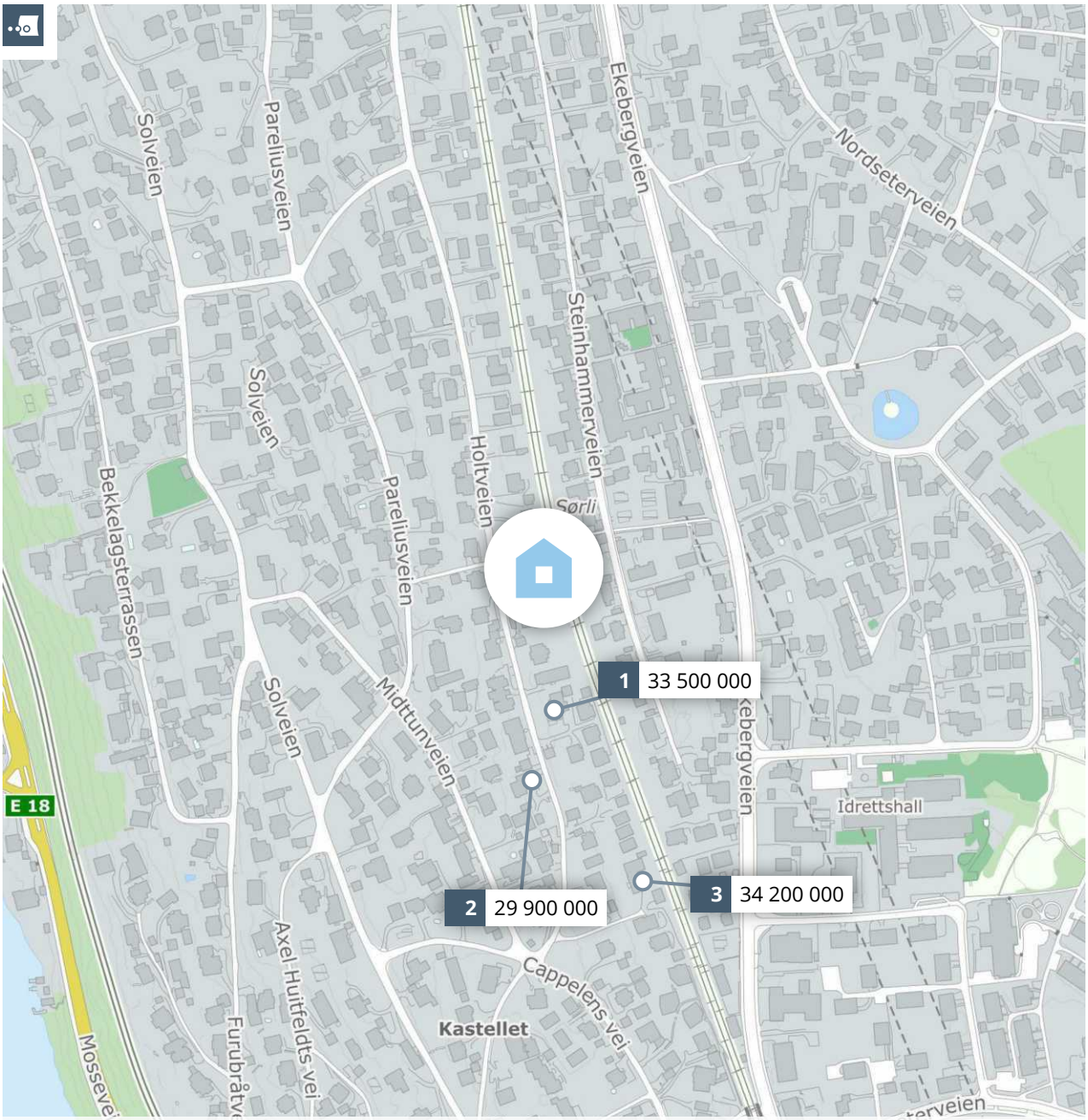
Eiendommen har eiet tomt på 754 kvm flott opparbeidet med bl.a. støttemurer, nydelig beplantning og en stor, skiferbelagt terrasse, hvor man kan nyte herlige solforhold. I tillegg har boligen to balkonger. Boligen består av en romslig hoveddel med familievennlig planløsning med bl.a. to stuer, fire soverom, to delikate bad, gjestetoalett og vaskerom. samt integrert garasje med direkte adkomst til boligen. I kjelleren er det to hybler med hver sin stue/kjøkken, soverom og bad. Hyblene er i dag utleid, men det er enkel adkomst mellom hyblene og hoveddelen hvis man heller vil benytte arealet selv.

MEGLER
Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering

HOLTVEIEN 42 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holtveien 42 A, 1177 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 156 BNR 406 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KASTELLET

Verdivurdert til

29 800 000

-	29 800 000	87 390
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	341 m²	- m²	- m²	112 m²	358 m²	17 m²
Tomt					754 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

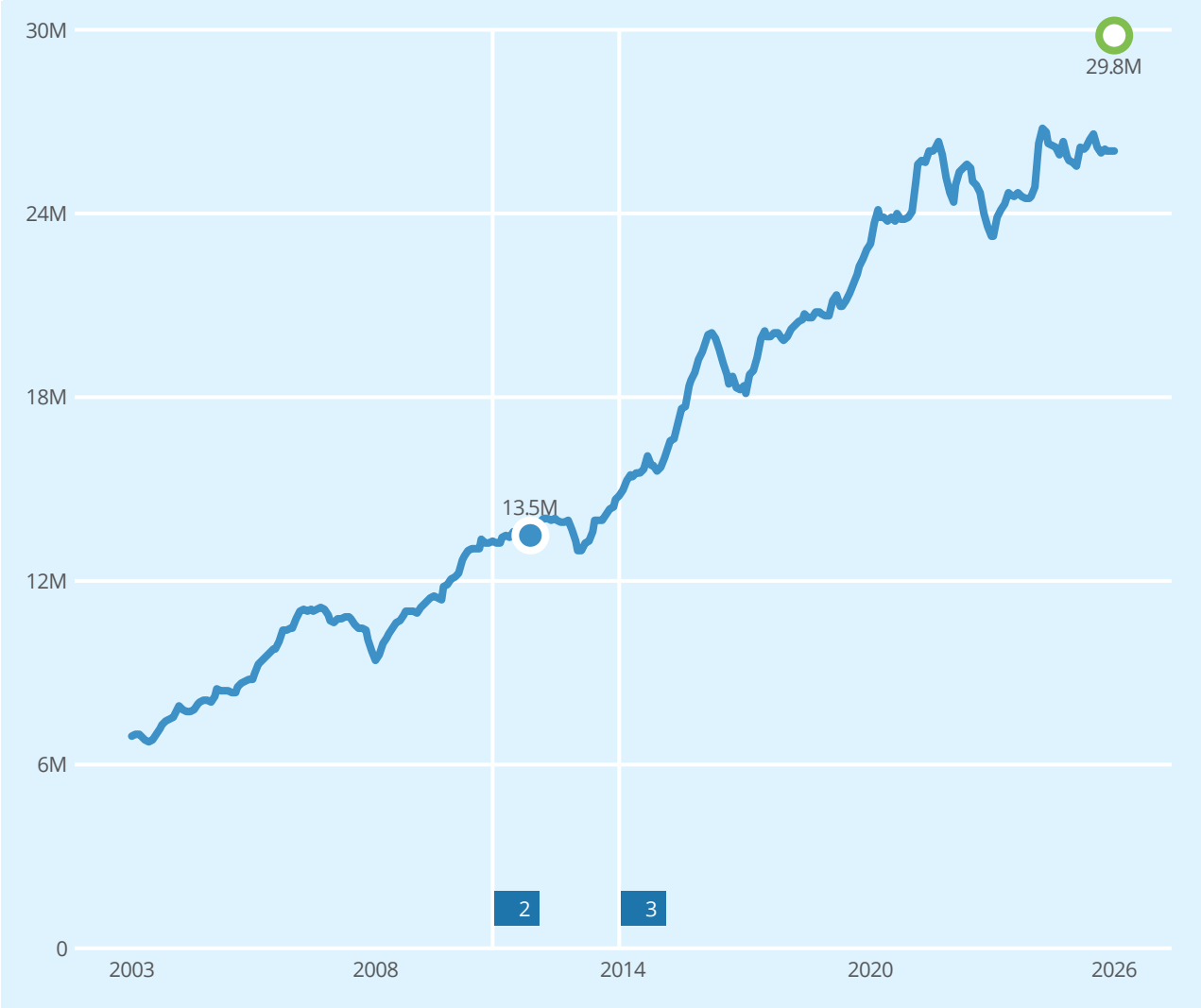
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holtveien 48 A 391 m² 1929 1 554 m² 5 sov	04.07.2024	36 000 000	**33 500 000**	0	33 500 000	**85 678**
2 Holtveien 51 397 m² 1920 1 705 m² 4 sov	14.07.2026	31 600 000	**29 900 000**	0	29 900 000	**75 315**
3 Cappelens vei 8 A 480 m² 1926 1 861 m² 5 sov	09.02.2024	35 000 000	**34 200 000**	0	34 200 000	**71 250**

Holtveien 42 A er en særdeles flott, arkitekttegnet villa signert anerkjente Lorentz Gedde-Dahl.
Villaen ble oppført i 2012 og går over tre innholdsrike plan + loft. Her får man et innbydende hjem med tidløse materialvalg og moderne komfort. Eiendommen ligger høyt og flott til i et ettertraktet boligområde, med nydelig utsikt mot Oslofjorden.

Eiendommen har eiet tomt på 754 kvm flott opparbeidet med bl.a. støttemurer, nydelig beplantning og en stor, skiferbelagt terrasse, hvor man kan nyte herlige solforhold. I tillegg har boligen to balkonger. Boligen består av en romslig hoveddel med familievennlig planløsning med bl.a. to stuer, fire soverom, to delikate bad, gjestetoalett og vaskerom. samt integrert garasje med direkte adkomst til boligen. I kjelleren er det to hybler med hver sin stue/kjøkken, soverom og bad. Hyblene er i dag utleid, men det er enkel adkomst mellom hyblene og hoveddelen hvis man heller vil benytte arealet selv.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2012	24.09.2012	04.01.2013	13 800 000	13 500 000	-	13 500 000	4
26.05.2011		26.05.2011	-	3 000 000	-	3 000 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. I selgers eiertid er store deler av kjelleretasjen bruksendret fra bod til soverom/stue. I tillegg er det er utført flere oppgraderinger på eiendommen i selgers eiertid.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1177 OSLO nå

6
eneboliger til salgs

21.7M
21.1M
20 217 000 Prisantydning i snitt
19.3M
18.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Eneboliger solgt i 1177 OSLO siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

25.7M
24.8M
23.9M
22 927 000 Prisantydning i snitt
22 047 000 Salgspris i snitt
21.2M
20.3M

Solgt i snitt i løpet av
198
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 390 Holtveien 42 A Totalpris 29 800 000
82 103 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
76 206 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Holtveien 42A, 1177 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 156 | Bruksnr.: 406

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

0	26	32	5	1
TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU

BRUKSAREAL (BRA)

Enebolig	341 m²	BRA-i	341 m²	Sum BRA

Rapportdato 29.10.2026

Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato, til 29.10.2027.

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:

Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Bjørn Tore Dalseth
Tone Oliv Dalseth

Befaring(er)

07.10.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Bjørn Tore Dalseth, Tone Oliv Dalseth

09.10.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Bjørn Tore Dalseth, Tone Oliv Dalseth

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Enebolig

Byggeår: 2012, Kilde: Eiendomsverdi.no

2. etasje:

BRA-i: 107 m², BRA-m²: 107 m², TBA: 13 m², GUA: 107 m², Romfordeling: BRA-i: Stue, Bad (v/soverom), Bad 2 (v/ trapperom/stue), Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

Kjeller:

BRA-i: 111 m², BRA-m²: 111 m², GUA: 111 m², Romfordeling: BRA-i: Bad (hybel nord), Bad 2 (hybel sør), Trapperom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken (hybel nord), Stue/kjøkken 2 (hybel sør), Bod, Gang, VVS-teknisk rom

Loft:

BRA-i: 8 m², BRA-m²: 8 m², ALH: 17 m², GUA: 25 m², Romfordeling: BRA-i: Loft/bod

1. etasje:

BRA-i: 115 m², BRA-m²: 115 m², TBA: 99 m², GUA: 115 m², Romfordeling: BRA-i: Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bod, Entré, Vaskerom, Garasje

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Generell informasjon

Det legges til grunn på bakgrunn av søknadstidspunkt (08.04.2011) at bygget er søkt og oppført med bakgrunn i TEK10.

Tak, loft og beslag

Taktekking

Glasert takstein fra byggeår. Undertakstekking av duk fra byggeår.

Takkonstruksjon og loft

Valmtak i trekonstruksjoner.

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeåret.

Utstyr på tak og skorsteiner over tak

Pusset pipe over tak. Snøfangere. Luftehatt.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader av panel.

Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.
2 stk. takvinduer fra byggeår.

Kjellervinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører

Ytterdør fra byggeår. Yale Doorman.
Ytterdører i kjeller.
Balkongdører i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Vest-vendt takterrasse på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Dekke av skifer. Rekkverk av metall.
Vest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom. Dekke av skifer. Rekkverk av metall.
Markterrasse på ca. 99 m² med adkomst fra hagen og stuen.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Takhøyden i stuen i 2. etg er målt til ca. 2,45 m.
Takhøyden i stuen i 1. etasje er målt til ca. 2,46 m.

Radon

Kartutdrag for Holtveien 42A, 1177 Oslo (0301-156/406):
• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Innvendig trapp

Tretrapper

Innerdører

Slagdører

Rom under terreng

Kjellervegger av Leca isoblokk iht. informasjon fra tidligere annonse. Innvendige kjellervegger er lektet ut og platekledd.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Varmekabler i alle gulv i 1. og u. etg. med unntak av boder iht. eier.
Varmekabler på begge bad i 2. etasje
Ildsted

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Granitt benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, fryseskap.

Stue/kjøkken - Kjeller

Kjøkkeninnredning fra 2012. Slette fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/frys. Komfyrvakt.

Stue/kjøkken 2 - Kjeller

Iht. eier montert januar/februar 2016 (IKEA). Slette fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, platetopp, kjøl/frys.

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Kjøkken - Stue/kjøkken Kjeller - ventilasjon

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Etasjeskille
Etasjeskiller av trebjelkelag og Leca-elementdekke mot kjeller.

Ildsted/Skorstein
Elementpipe fra byggeåret. Rentbrennende vedovn (2014). Sotluke i kjeller.

Kjøkken - Stue/kjøkken 2 Kjeller - ventilasjon
Kjøkkenvifte med kullfilter.

Toalettrom - 1. etasje
Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon (del av balansert)

Våtrom

Bad 2. etasje
Baderom fra byggeåret.
Fliser på veggene. Malt tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.
Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt delvis synlig i klemring i sluk.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon).
Dobbel servant, badekar og dusjsone.

Bad 2 2. etasje
Baderom fra byggeåret.
Fliser på veggene. Malt tak.
Tilnærmet flatt i lekkasjesonen.
Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt delvis synlig i klemring i sluk.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon).
Dobbel servant, vegghengt toalett, dusjsone.

Vaskerom 1. etasje
Vaskerom fra byggeåret.
Malt tak. Malte plater på vegger.
Plastsluk. Det er ikke gulvmembran i rommet.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon).
Skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad Kjeller
Baderom fra byggeåret.
Fliser på veggene. Malt tak.
Gulv med fliser og varmekabler.
Plastsluk. Det er ikke gulvmembran i rommet.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant

Bad 2 Kjeller
Baderom fra byggeåret.
Fliser på veggene. Malt tak.
Gulv med fliser og varmekabler.
Plastsluk. Det er ingen gulvmembran.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet (tilknyttet balansert hovedanlegg iht. eier).
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant

Tekniske installasjoner

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Rørskap i entré, baderom 2. etasje og fordelerstokk i teknisk rom.
Stoppekran i teknisk rom.

Avløpsrør
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).
Det er påvist stakeluker i kjeller.

Varmtvannsbereder
2x varmtvannsberedere i teknisk rom. Den ene er fra byggeåret, og den andre ble iht. eier montert ca. 2015/2016.

Ventilasjon
Boligens 1. og 2. etasje har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk.

Ventilasjon - hybel sør, hybel nord, garasje
Hybel sør i kjeller har ikke avtrekksventilasjon og har begrensede muligheter for tilluft gjennom ventiler.
Hybel nord i kjeller har hybridløsning mellom mekanisk avtrekksventilasjon og balansert anlegg (Flexit spirit K2, balansert aggregat, men det er tilluftsventiler i vegg).
Informasjon fra Serviceteknikker: "Flexit spirit K2 aggregatet som betjener kjeller leilighet er med balansert luftmengde og har ca 80 m3h i grunnventilasjon som kan økes til noe over 200 m3h via styrepanel. Aggregatet har roterende varmeveksler med en gjennvinningsgrad på 75%"
Garasjen har ingen særskilt tilrettelagt ventilasjon

Elektrisk
Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom.
Fordelerskap i hybel sør og hybel nord.

FDV dokumentasjon
Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen. Ved oppføring i 2012 stilte TEK10 §§ 4-1 og 4-2 krav om at nødvendig dokumentasjon for drift og vedlikehold skulle foreligge og overleveres til eier. Manglende fremleggelse av dokumentasjonen innebærer usikkerhet om hvilke produkter og tekniske løsninger som er benyttet, samt eventuelle forutsetninger og anbefalinger for drift og vedlikehold. Dette kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger.
Det anbefales å etterspørre dokumentasjonen fra utbygger eller andre relevante aktører. At dokumentasjonen ikke er fremlagt ved befaringen, innebærer ikke nødvendigvis at den aldri har foreligget.
Det er i etterkant fremvist enkelte produktdokumenter for ventilasjonsanlegget (Flexit), tilsynsrapporter fra brannvesenet (2016/2017/2021) og samsvarserklæringer for el-arbeider i Boligmappa.

Grunn / fundament / drenering / terreng

Byggegrunn
Ukjent byggegrunn for takstingeniøren (dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

Fuktsikring og drenering
Grunnmursplast synlig for deler av grunnmuren.

Grunnmur og fundament
Grunnmur av Leca isoblokk iht. tidligere annonse. Ikke ytterligere kontrollerbart.

Utvendige trapper
Støpte/murte utvendige trapper belagt med skifer.

Støttemur
Støttemurer av naturstein og mur/betong.

Terrengforhold
Normalt greie terrengforhold rundt boligen, men det er ikke etablert fall på 1:50 over en bredde på 3 meter eller dokumentert kompenserende tiltak.
Kartutdrag for Holtveien 42A, 1177 Oslo (0301-156/406):
• NGU løsmasser: Fyllmasse (antropogent materiale). Nasjonalt oversiktskart, ikke grunnundersøkelse.
• Punktet ligger i NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlag, ikke faregrad for bygget.
• Ikke i NVEs flomaktsomhet ved punktet. Området er kartlagt (grundig kartlagt med funn).
• Ingen registrert forurenset grunn i kartet ved punktet (Miljødirektoratet).

Utvendig vann- og avløp
Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeåret.

Oljetank
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Takkonstruksjon og loft**
Se full vurdering

TG2 **Taktekking**
Se full vurdering

TG2 **Balkong, terrasse mm (og rom under)**
Se full vurdering

TG2 **Yttervegger**
Se full vurdering

TG2 **Ytterdører**
Se full vurdering

TG2 **Kjellervinduer**
Se full vurdering

TG2 **Rom under terreng**
Se full vurdering

TG2 **Toalettrom - 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Stue/kjøkken - Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Stue/kjøkken 2 Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad 2. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad 2 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad 2 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad 2 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Vaskerom 1. etasje**
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - membran/sluk - Vaskerom 1. etasje** (Kostnad: 100 000 - 200 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - overflater (vegger/tak) - Vaskerom 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Vaskerom 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad Kjeller**
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - membran/sluk - Bad Kjeller** (Kostnad: 100 000 - 200 000 kr)
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - fuktmåling - Bad Kjeller** (Kostnad: 100 000 - 200 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad 2 Kjeller**
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - membran/sluk - Bad 2 Kjeller** (Kostnad: 100 000 - 200 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - overflater (vegger/tak) - Bad 2 Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad 2 Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad 2 Kjeller**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG3 **Ventilasjon - hybel sør, hybel nord, garasje** (Kostnad: 20 000 - 100 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Fuktsikring og drenering**
Se full vurdering

TG2 **Grunnmur og fundament**
Se full vurdering

TG2 **Terrengforhold**
Se full vurdering

HMS-forhold – 3 forhold

Lovlighet (Enebolig)
Se HMS-seksjonen

Støttemur (Enebolig)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Enebolig) — Sikringsskap med automatsikringer i teknisk r...
Se full vurdering

Bygninger og areal

Enebolig

Bygningsinformasjon

Byggeår: 2012 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
Loft	8			8	17	25	
2. etasje	107			107		107	13
1. etasje	115			115		115	99
Kjeller	111			111		111	
Totalt	**341**	**0**	**0**	**341**	**17**	**358**	**112**

Kommentar til areal: Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
Loft	Loft/bod		
2. etasje	Stue, Bad (v/soverom), Bad 2 (v/ trapperom/stue), Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bod, Entré, Vaskerom, Garasje		
Kjeller	Bad (hybel nord), Bad 2 (hybel sør), Trapperom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken (hybel nord), Stue/kjøkken 2 (hybel sør), Bod, Gang, VVS-teknisk rom		

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Enebolig

Lovlighet

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav? **Ja**

Rømningsforholdene i kjelleren ble ifølge eier vurdert og godkjent av kommunen ved tilsyn i 2013. Det foreligger også ferdigattester fra 2013 og 2014. Ved dagens befaring er det imidlertid registrert at rømningsvinduene har for liten fri lysåpning etter dagens krav, og at det mangler fastmonterte trinn ved høyt plasserte vinduer. Rømningsforholdene tilfredsstiller dermed ikke dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav kan redusere personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon og vanskeliggjøre rask og sikker rømning. Forholdet bør utbedres slik at rømningsveier får tilfredsstillende utforming, tilgjengelighet og funksjon i tråd med gjeldende krav.

Elektrisk

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for nybygg.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.

Støttemur

Er det observert støttemur(er) med skjevheter/skader? **Ja**

Konsekvens/tiltak: Støttemur av naturstein ved innkjøringen har sklidd noe ut. Det anbefales nærmere vurdering samt oppretting.

TILSTANDSVURDERING

Enebolig

Generelt

Generell informasjon

Det legges til grunn på bakgrunn av søknadstidspunkt (08.04.2011) at bygget er søkt og oppført med bakgrunn i TEK10.

Tak, loft og beslag

Taktekking

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Loft og Takkonstruksjon og loft

TG2

BYGNINGSDEL FRA **2012** · KILDE **Eier**

Besiktiget fra: ***Fra bakkenivå***

Glasert takstein fra byggeår. Undertakstekking av duk fra byggeår.

Merknad: Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. Nærmere inspeksjon fra tak eller stige ble ikke gjennomført, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra bakkenivå. Eventuelle avvik er omtalt under de aktuelle bygningsdelene. Skjulte eller ikke-synlige skader, svakheter og vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes. Det anbefales detaljert undersøkelse fra tak av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold når forholdene ligger til rette for det.

REGISTRERTE AVVIK

- Undertak av duk er ca. 14 år gammelt. Alderen har passert kriteriet for TG2 etter NS 3600 tabell C.4, basert på usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det er ikke registrert konkrete tegn til svikt (ikke mulig å undersøke fra bakken). Med økende alder kan risikoen for redusert funksjon øke. Tilstanden bør følges opp ved normalt vedlikehold, og nærmere inspeksjon fra tak anbefales når dette kan utføres forsvarlig.

Takkonstruksjon og loft

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Taktekking

TG2

Valmtak i trekonstruksjoner.

Merknad: Takkonstruksjon er vurdert fra bakkenivå. Inspeksjon fra tak eller stige ble ikke gjennomført av sikkerhetsmessige grunner. Skjulte eller ikke-synlige skader, svakheter og vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes.

REGISTRERTE AVVIK

- Det mangler fuktsperre i taket ved ventilasjonsaggregatet og det er noe synlig svertesopp på plater ved gjennomføring for luftehatten.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende fuktsperre kan medføre luftlekkasjer og kondensdannelse, med risiko for fuktskader og soppvekst. Det anbefales å etablere tilfredsstillende luft- og damptetting ved ventilasjonsaggregatet.
- Området med svertesopp bør undersøkes nærmere for å avklare fuktforholdene og eventuell skadeutvikling. Årsaken bør utbedres, og berørte overflater rengjøres eller skiftes ved behov.

Er det kjent når innredning på loft/takkonstruksjon er utført?: *Ja*

Kommentar:

Loftet er iht. eier innredet ved byggeår.

Foreligger dokumentasjon på innredningen?: *Nei*
Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Renner og nedløp

TG1

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeåret.

Merknad: Det er registrert enkelte bulker i nedløp mot garasjen.

Merknad: Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Nærmere inspeksjon fra tak eller stige ble ikke gjennomført, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra bakkenivå. Skjulte eller ikke-synlige skader, svakheter og vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes.

Utstyr på tak og skorsteiner over tak

TG1

Pusset pipe over tak. Snøfangere. Luftehatt.

Merknad: Utstyr på tak og evt. skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. Inspeksjon fra tak eller stige ble ikke gjennomført av sikkerhetsmessige grunner. Skjulte eller ikke-synlige skader, svakheter og vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes.

Merknad: Utstyr på tak og evt. skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. Inspeksjon fra tak eller stige ble ikke gjennomført av sikkerhetsmessige grunner. Skjulte eller ikke-synlige skader, svakheter og vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes.

Merknad: Utstyr på tak og evnt. skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. Inspeksjon fra tak eller stige ble ikke gjennomført av sikkerhetsmessige grunner. Skjulte eller ikke-synlige skader, svakheter og vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes.

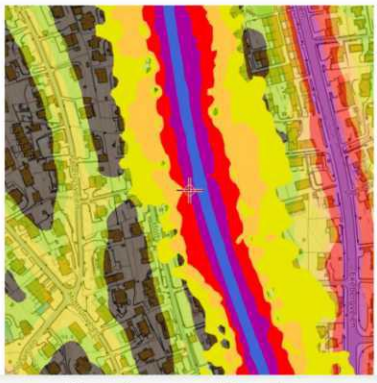
Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA 2012

Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.



Kartutdrag strategisk støykart

Ligger boligen innenfor en støysone? : *Ja*
Kommentar:
Kartutdrag for Holtveien 42A, 1177 Oslo (0301-156/406):
• Strategisk støykart (2022, bane): Lden 75–79 (bane) – rød sone (T-1442). Beregning, ikke måling. Kommunale soner kan avvike.

Yttervegger

TG2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Det er utført stikktaking med spisst redskap i trekledningen på typiske skadeutsatte steder, herunder i nedkant av kledningen og rundt vinduer. Undersøkelsen er utført som stikkprøver på tilgjengelige områder og omfatter ikke hele fasaden.

REGISTRERTE AVVIK

• Lokal utbedring med fugemasse ved et bord sett fra takterrasse. Fugen er sprukket, og det er fare for vanninntrenging bak panelet.
• Omramming og panel rundt dører og vinduer er stedvis ført for nær beslag, vannbrett og terreng.
• Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er ikke mulig å kontrollere på bakgrunn av konstruksjonen, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen.
• Eier opplyser at enkelte kledningsbord på sørveggen nylig er skiftet ut. Behovet for utskifting etter relativt kort tid kan indikere uheldig fuktbelastning eller svakheter ved konstruksjonens utførelse.
• Det er registrert et begrenset punkt med råte i hjørnekasse mot gårdsplass.

KONSEKVENS / TILTAK

• Sprukket fugemasse gir risiko for vanninntrenging bak kledningen. Det anbefales å utbedre forholdet og kontrollere at tilstrekkelig tetting er ivaretatt.
• Manglende avstand mellom trekledning og tilstøtende beslag, vannbrett og terreng kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på treverket. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand ved behov, samt følge med på eventuell skadeutvikling.
• Manglende mulighet for å kontrollere luftingen bak kledningen medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikkerhet. Det anbefales nærmere undersøkelser ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen.
• Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger av panel.

Kjellervinduer

TG2

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

REGISTRERTE AVVIK

• Fuktskade i utforing på et kjellervindu på soverom.

KONSEKVENS / TILTAK

• Fuktskaden er som følge av kondensbelastning rundt vinduet, iht. eier i forbindelse med at ventilasjonsaggregatet i en periode var skrudd av (av leietaker). Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men list/utforing må byttes for å få TG1.

Vinduer

TG1

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.
2 stk. takvinduer fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.
Merknad: Takvinduer er en fuktutsatt konstruksjon og krever jevnlig tilsyn. Det ble utført overflatesøk i utforinger på befaringstidspunktet uten tegn til skadelig fukt.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: ***Nei***

Ytterdører

TG2

Ytterdør fra byggeår. Yale Doorman.
Ytterdører i kjeller.
Balkongdører i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

REGISTRERTE AVVIK

- Fuktskade på kjellerdør hybel nord.
- Kjellerdørene tetter ikke skikkelig.
- Noe fuktpåvirket området på hovedytterdør.

KONSEKVENS / TILTAK

- Fuktskade gir redusert levetid på døren og er vanskelig å reparere. Forholdet bør utbedres og årsak til fuktbelastning bør kontrolleres.
- Utettheter kan medføre luftlekkasjer og kald trekk. Det anbefales å justere og tette kjellerdørene slik at tilfredsstillende tetting oppnås.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG2

Vest-vendt takterrasse på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Dekke av skifer. Rekkverk av metall.
Vest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom. Dekke av skifer. Rekkverk av metall.

Markterrasse på ca. 99 m² med adkomst fra hagen og stuen.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er registrert bom i fliser (hulrom under) og stedvis manglende fuger på skiferdekke på takterrasse, balkong og utvendig markterrasse.
- Det er noe råte i nedre del av levegg mot gårdsplass.
- Terrassen med adkomst fra stue i 2. etasje danner tak over stuen i 1. etasje. Flate, luftede tretak er en skadeutsatt konstruksjon. Luftingen er ikke kontrollerbar.

KONSEKVENS / TILTAK

- Bom og åpne fuger reduserer avrenningen og kan gi fuktinntrenging til underlaget; løse skifer/fuger utbedres lokalt og underlaget kontrolleres samtidig.
- Råte nederst i levegg svekker treverket; skadet parti skjæres bort, erstattes med friskt materiale og overflatebehandles.
- Konstruksjonen har begrenset kontrollerbarhet, og eventuell svikt i lufting eller tettesjikt kan være vanskelig å oppdage tidlig. Tilstanden bør følges opp ved normalt vedlikehold, og nærmere kontroll anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller misfarging i underliggende rom.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

HMS

Tegning av 1. etasje, 2. etasje og loft fra 07.04.2011
Tegning av kjeller 30.10.2014

Merknad: Original tegning for loft har ingen rombenevnelse. Det gjøres oppmerksom på at loftet ikke er godkjent for varig opphold pga. manglende rømning. Arealet er i dag benyttet til bod/lagring.

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: ***Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens bruk avviker fra disse.***

Kommentar:
1. etasje:
Det er etablert innvendig dørforbindelse mellom garasje og bolig som ikke fremgår av de godkjente byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om tiltaket er byggesaksbehandlet eller om det er krav til det. Eier informerer om at dette har vært slik fra byggeår.
Kjeller:
Utvendig trappeadkomst og utgangsdør mot sør fremkommer ikke av tegning av 30.10.2014. Bruksendringen er normalt søknadspliktig.
Det er i dag etablert kjøkken i kjellerstue mot sør - noe som ikke fremkommer av tegning av 30.10.2014. Etablering av ny hovedfunksjon kan være søknadspliktig.
Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Ja*

Kommentar:
Rømningsforholdene i kjelleren ble ifølge eier vurdert og godkjent av kommunen ved tilsyn i 2013. Det foreligger også ferdigattester fra 2013 og 2014. Ved dagens befaring er det imidlertid registrert at rømningsvinduene har for liten fri lysåpning etter dagens krav, og at det mangler fastmonterte trinn ved høyt plasserte vinduer. Rømningsforholdene tilfredsstiller dermed ikke dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav kan redusere personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon og vanskeliggjøre rask og sikker rømning. Forholdet bør utbedres slik at rømningsveier får tilfredsstillende utforming, tilgjengelighet og funksjon i tråd med gjeldende krav.

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ja*

Kommentar:
Trapp ved inngangsparti. Dok. med faktura.
Uteområdet. Dok. med faktura
Div. el-arbeider. Dok. med faktura
Elektroarbeider 2025 (AA Elektro Installasjon AS), samsvarserklæringer datert 30.09.2025 og 01.12.2025 foreligger.
Elbillader: samsvarserklæring 30.09.2025 (AA Elektro Installasjon AS, ordre 4796.2, Zaptec) foreligger.

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen i 2. etg er målt til ca. 2,45 m.
Takhøyden i stuen i 1. etasje er målt til ca. 2,46 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Merknad: enkelte mindre sprekker mellom bord i parketten i stuen.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av stepper, møbler el.?: *Nei*

Radon

Kartutdrag for Holtveien 42A, 1177 Oslo (0301-156/406):
• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Bygget er oppført etter TEK10/TEK17 og det legges med bakgrunn i ferdigattest at det er etablert tilstrekkelig radonsikring. Det anbefales likevel å utføre radonmålinger.*

Innvendig trapp

TG1

Tretrapper

Merknad: Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Innerdører

TG1

Slagdører

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver) og fremstår med normal slitasjegrad.

Rom under terreng

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Terrengforhold, Fuktsikring og drenering og Grunnmur og fundament

TG2

Kjellervegger av Leca isoblokk iht. informasjon fra tidligere annonse. Innvendige kjellervegger er lektet ut og platekledd.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er registrert plastfolie (dampsperre) på innsiden av kjellervegg som i hovedsak ligger under terreng. Dette er en konstruksjonsløsning som ikke er i tråd med SINTEF Byggforsks anbefalinger, da plastfolien kan begrense konstruksjonens mulighet for uttørking mot innvendig side. Valgt konstruksjonsløsning er ikke dokumentert.
- Ved hulltaking ble det målt relativ luftfuktighet på 78,5 % ved 16,8 °C ved dør og 66,1 % ved 17 °C nederst ved gulv i rommet. Den høyeste målingen viser et forhøyet fuktnivå, men det er ikke alene grunnlag for å konkludere med fuktskade.

KONSEKVENS / TILTAK

- Konstruksjonsoppbyggingen gir økt risiko for fuktopphopning og utvikling av fuktskader over tid, særlig dersom fukt trenger inn fra grunnen.
- Det anbefales videre undersøkelser for å avklare fuktforholdene og konstruksjonens oppbygging. Behovet for eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av resultatene.

Er det foretatt hulltaking?: *Ja*
Merknad: Hullet ble boret fra stue/kjøkken. Relativ fuktighet ble målt til 78,5 % ved 16,8°C. Målinger utført med Protimeter MMS3.

NS3600:2025 - Anbefales ytterligere/nærmere undersøkelser for denne bygningsdelen? Gjelder A.2.5.1, A.2.5.2, A.2.5.3. Aktuelt ved: Generelt: Når årsaken til et avvik ikke kan avdekkes. A.2.5.1: Symptomer som kan indikere fukt i konstruksjonen, symptom på setninger eller symptom på jordtrykk. A.2.5.2: Symptomer som kan indikere fukt i konstruksjonen, fuktskade på overflate, knirk i større deler av gulvet eller symptom på setninger. A.2.5.3: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen eller symptom på aktivitet fra svertesopp/muggsopp/sopp.: *Ja*

Beskriv hvilke ytterligere/nærmere undersøkelser som anbefales for denne bygningsdelen, og hvorfor.: *Eksempler på anbefalte videre undersøkelser. Utfør en fuktmåling og termografering av kjellerveggene for å identifisere fuktinntrenging og kuldebroer. Gjennomfør en inspeksjon av dreneringssystemet for å sikre at det fungerer som det skal og ikke bidrar til fuktproblemer.*

Er det kjent når innredning i rom under terreng er utført?: *Ja*
Kommentar:
Byggeår iht. eier.

Foreligger dokumentasjon på innredningen?: *Nei*

Etasjeskille

TG1

Etasjeskiller av trebjelkelag og Leca-elementdekke mot kjeller.

Ved enkel nivellering av loft/bod i Loft registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue i 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom i 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom i Kjeller registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i Kjeller registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

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

Ildsted/Skorstein

Elementpipe fra byggeåret. Rentbrennende vedovn (2014). Sotluke i kjeller.

Merknad: Det er fremvist feierrapport datert 15.06.2021. Det var et avvik i rapport fra 15.06.2021 som ikke er utbedret: "Sørge for lettere adkomst fra tak. Sklisikring & flere taktrinn". Dette må påregnes utbedret.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Kjøkken

Kjøkken - 1. etasje

TG2

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Granitt benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, fryseskap.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er ikke montert lekkasjestopper på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Lekkasjestopper bør etableres for å begrense vannskade ved en eventuell lekkasje.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: ***Nei***

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: ***Parkett/tregulv som tåler noe fuktbelastning.***

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: ***Nei***
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: ***Nei***
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: ***Utført - ingen tegn til skadelig fukt***

Kjøkken - 1. etasje - ventilasjon

TG1

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Stue/kjøkken - Kjeller
hybel nord

TG2

BYGNINGSDEL FRA 2012 · KILDE Eier

Kjøkkeninnredning fra 2012. Slette fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/frys. Komfyrvakt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er ikke montert lekkasjestopper på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Lekkasjestopper bør etableres for å begrense vannskade ved en eventuell lekkasje.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Nei*

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Fliser*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Stue/kjøkken - Kjeller - ventilasjon
hybel nord

TG1

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Stue/kjøkken 2 - Kjeller
hybel sør

TG1

Iht. eier montert januar/februar 2016 (IKEA). Slette fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, platetopp, kjøl/frys.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Nei*
HMS: Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe det legges til grunn at det er krav om med bakgrunn i alderen på kjøkkenet.

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Fliser*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Stue/kjøkken 2 - Kjeller - ventilasjon
hybel sør

TG2

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Merknad: Det er ingen avtrekk i rommet. Se hovedpunkt for ventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

- Kjøkkenvifte med kullfilter. Det er ingen mekanisk/forsert avtrekk fra rommet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Mekanisk avtrekk bør etableres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

Toalettrom - 1. etasje

TG2

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon (del av balansert)

REGISTRERTE AVVIK

- Det er ikke etablert lekkasjesikring eller løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde toalettsisternen.

KONSEKVENS / TILTAK

- Eventuelle lekkasjer fra sisternen kan forbli uoppdaget og medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at lekkasjevann oppdages og håndteres på en forsvarlig måte.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Varmekabler i alle gulv i 1. og u. etg. med unntak av boder iht. eier.
Varmekabler på begge bad i 2. etasje
Ildsted

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad - 2. etasje - generelt

v/soverom

Baderom fra byggeåret.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2010-2017 (TEK10)*

Bad - 2. etasje - dokumentasjon

v/soverom

TG2

REGISTRERTE AVVIK

- Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.
- Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.
- Manglende dokumentasjon for diffusjonstetting gir usikkerhet om tetthet mot kald sone og øker risikoen for luftlekkasjer, kondens og fuktskader; det anbefales å innhente relevant dokumentasjon eller få utført nærmere kontroll av fagkyndig.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon for diffusjonstetting. Uten dette kan det oppstå luftlekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Bad - 2. etasje - overflater (vegger/tak)

v/soverom

TG1

Fliser på veggene. Malt tak.

Bad - 2. etasje - gulv

v/soverom

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

- Deler av gulvet i lekkasjesonen er flatt, og det er ikke dokumentert 15 mm oppkant ved terskel.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende fall og udokumentert oppkant ved terskel kan gi redusert sikkerhet for at lekkasjevann ledes til sluk/holdes inne i rommet. Forholdet bør undersøkes nærmere, og dokumentasjon eller nødvendig lokal utbedring bør fremskaffes/utføres.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *35 mm*

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til problemer med vann som ikke renner til sluk når man dusjer? Blir det liggende vann på gulvet, eller renner vannet til annet sted?: *Nei*

Bad - 2. etasje - membran/sluk

v/soverom

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt delvis synlig i klemring i sluk.

REGISTRERTE AVVIK

- Membranen er synlig i klemring i sluk ved badekar og i dusjsone, men ikke rundt det hele, slik at tettheten er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

- Usikker tetting i sluk kan medføre økt risiko for lekkasje ved belastning med vann og særlig hvis vannstanden i sluket øker. Forholdet bør undersøkes nærmere, og tetting/membrantilslutning i sluk bør utbedres dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende.
- Slukene bør inspiseres og renses regelmessig.

NS3600:2025 - Anbefales ytterligere/nærmere undersøkelser for denne bygningsdelen? Gjelder A.2.1.3. Aktuelt ved: Generelt: Når årsaken til et avvik ikke kan avdekkes. A.2.1.3: Når det ikke er informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Undersøkelser iht. tillegg C kan være aktuelt.: *Ja*

Beskriv hvilke ytterligere/nærmere undersøkelser som anbefales for denne bygningsdelen, og hvorfor.: *Membranens tilslutning i klemring bør om mulig kontrolleres. Dette krever demontering.*

Bad - 2. etasje - ventilasjon

v/soverom

TG1

Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon).

Bad - 2. etasje - sanitærutstyr

v/soverom

TG1

Dobbel servant, badekar og dusjsone.

Merknad: Sokkel under servantskap er ikke fjernet på befaring.

Bad - 2. etasje - fuktmåling

v/soverom

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Nei*

Merknad: Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen/mest fuktutsatt område), men på best tilgjengelige sted. Dette medfører økt usikkerhet, fordi målingen kan ha blitt utført i et mindre fuktbelastet parti og dermed ikke fange opp eventuell fukt-/lekkasjepåvirkning der risikoen normalt er størst. Skade i mest fuktutsatt område kan derfor ikke utelukkes, og ved indikasjoner/symptomer bør det vurderes supplerende kontroll med målepunkt nærmere bruksvannssonen eller annen egnet metode.
Merknad: Hullet ble boret fra soverommet. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3.

Bad 2 - 2. etasje - generelt

v/ trapperom/stue

Baderom fra byggeåret.

Er våtrommet i så dårlig forfatning at detaljert tilstandsanalyse ikke er nødvendig?: *Nei*

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2010-2017 (TEK10)*

Bad 2 - 2. etasje - dokumentasjon

v/ trapperom/stue

TG2

REGISTRERTE AVVIK

- Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.
- Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.
- Manglende dokumentasjon for diffusjonstetting gir usikkerhet om tetthet mot kald sone og øker risiko for luftlekkasjer, kondens og fuktskader; det anbefales å innhente relevant dokumentasjon eller få utført nærmere kontroll av fagkyndig.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon for diffusjonstetting. Uten dette kan det oppstå luftlekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Bad 2 - 2. etasje - overflater (vegger/tak)

v/ trapperom/stue

TG1

Fliser på veggene. Malt tak.

Bad 2 - 2. etasje - gulv

v/ trapperom/stue

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Tilnærmet flatt i lekkasjesonen.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er tilnærmet flatt i lekkasjesonen, og det er fuktpåvirket dørlist/gerikt. Det er ikke oppkant på membran ved terskel.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende fall på gulvet og membranoppkant ved terskel kan gi redusert sikkerhet for at lekkasjevann ledes til sluk/holdes inne i rommet. Forholdet bør undersøkes nærmere, og dokumentasjon eller nødvendig lokal utbedring bør fremskaffes/utføres.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *30 mm*

Bad 2 - 2. etasje - membran/sluk

v/ trapperom/stue

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

Plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt delvis synlig i klemring i sluk.

REGISTRERTE AVVIK

• Membranen er synlig i klemringen i sluket, men ikke rundt det hele slik at tettheten er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

• Usikker tetting i sluk kan medføre økt risiko for lekkasje ved belastning med vann og særlig hvis vannstanden i sluket øker. Forholdet bør undersøkes nærmere, og tetting/membrantilslutning i sluk bør utbedres dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende.

• Slukene bør inspiseres og renses regelmessig.

Bad 2 - 2. etasje - ventilasjon

v/ trapperom/stue

TG1

Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon).

Bad 2 - 2. etasje - sanitærutstyr

v/ trapperom/stue

TG1

Dobbel servant, vegghengt toalett, dusjsone.

Merknad: Sokkel under servantskap er ikke fjernet på befaring.

Bad 2 - 2. etasje - fuktmåling

v/ trapperom/stue

TG1

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Ja*

Merknad: Hullet ble boret fra soverommet. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3.

Vaskerom - 1. etasje - generelt

Vaskerom fra byggeåret.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2010-2017 (TEK10)*

Vaskerom - 1. etasje - dokumentasjon

TG2

REGISTRERTE AVVIK

• Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

• Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.

• Manglende dokumentasjon for diffusjonstetting gir usikkerhet om tetthet mot kald sone og øker risikoen for luftlekkasjer, kondens og fuktskader; det anbefales å innhente relevant dokumentasjon eller få utført nærmere kontroll av fagkyndig.

• Det anbefales å innhente dokumentasjon for diffusjonstetting. Uten dette kan det oppstå luftlekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: ***Nei***

Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: ***Nei***

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Vaskerom - 1. etasje - overflater (vegger/tak)

TG2

Malt tak. Malte plater på vegger.

REGISTRERTE AVVIK

• Uegnede materialer: trelist mot gulv.

KONSEKVENS / TILTAK

• Trelist mot gulv kan være lite egnet der overflater utsettes for fukt og vask, og kan få redusert levetid. Det anbefales å følge med på tilstanden og skifte til mer egnet materiale ved slitasje eller skade.

Vaskerom - 1. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er nesten flatt gulv. Ca. 3 mm fall fra terskel til slukrist, og det er ikke membranoppkant ved terskel.

KONSEKVENS / TILTAK

• Begrenset fall og manglende membranoppkant ved terskel kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i tilstøtende rom.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: ***3 mm***

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: ***Nei***

Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til problemer med vann som ikke renner til sluk når man dusjer? Blir det liggende vann på gulvet, eller renner vannet til annet sted?: ***Nei***

Vaskerom - 1. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG3

Plastsluk. Det er ikke gulvmembran i rommet.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er ikke gulvmembran i rommet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det er fare for vannskade i rommet og tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Det må etableres tettesjikt i gulvet i henhold til krav.

KOSTNADSESTIMAT

100 000 - 200 000 kr

Vaskerom - 1. etasje - ventilasjon

TG1

Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon).

Vaskerom - 1. etasje - sanitærutstyr

TG1

Skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom - 1. etasje - fuktmåling

TG1

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Kommentar:
Det er foretatt hulltaking fra TV-stue.

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Ikke relevant*

Merknad: Hullet ble boret fra TV-stue. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hullet er tatt, og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Bad - Kjeller - generelt

hybel nord

Baderom fra byggeåret.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2010-2017 (TEK10)*

Bad - Kjeller - dokumentasjon

hybel nord

TG2

REGISTRERTE AVVIK

- Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.
- Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.
- Manglende dokumentasjon for diffusjonstetting gir usikkerhet om tetthet mot kald sone og øker risiko for luftlekkasjer, kondens og fuktskader; det anbefales å innhente relevant dokumentasjon eller få utført nærmere kontroll av fagkyndig.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon for diffusjonstetting. Uten dette kan det oppstå luftlekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Bad - Kjeller - overflater (vegger/tak)

hybel nord

TG1

Fliser på veggene. Malt tak.

Bad - Kjeller - gulv

hybel nord

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Gulv med fliser og varmekabler.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er mangelfullt fall på gulvet i lekkasjesonen i forhold til kravet på befaringstidspunktet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *15 mm*

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Bad - Kjeller - membran/sluk

hybel nord

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG3

Plastsluk. Det er ikke gulvmembran i rommet.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er ingen gulvmembran.
- Gulvskinne ved dusjdører vil hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluket.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det må påregnes totalrehabilitering av gulvet og kostnadsestimatet gjelder kun dette forholdet. På bakgrunn av badets alder må den enkelte selv vurdere om det er økonomisk rasjonelt med lokal utbedring kontra totalrehabilitering. Det kan ikke utelukkes skjulte forhold som avdekkes ved riving, som kan gjøre totalrehabilitering nødvendig. Totalrehabilitering av badet vil normalt ha en kostnadsramme på 300.000-500.000 avhengig av standard og valgte løsninger.
- Gulvskinnen kan hindre lekkasjevann i å ledes til sluk og medføre økt vannbelastning på gulvet. Det anbefales å endre eller fjerne skinnen slik at vann uhindret kan renne til sluket.

KOSTNADSESTIMAT

100 000 - 200 000 kr

Bad - Kjeller - ventilasjon

hybel nord

TG2

Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er begrenset med tilluft til rommet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Bedre tilluft etableres, for eksempel med en spalte ved døren eller en veggventil. For å oppnå TG0/1, må bedre tilluft etableres. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effekt, og det kan ikke utelukkes utvikling av fuktskader/mugg i rommet.

Bad - Kjeller - sanitærutstyr

hybel nord

TG2

Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant

REGISTRERTE AVVIK

- Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det anbefales ikke å etablere drenering fra innebygd sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort, og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad - Kjeller - fuktmåling

hybel nord

TG3

REGISTRERTE AVVIK

- Høyt fuktnivå ble avdekket ved hulltaking.
- Mugg- og svertesopp er til stede på veggen ut mot soverommet på grunn av mangelfull ventilasjon.
- Det er ukjent om fukt inne i veggen skyldes kondensproblematikk eller utettheter i baderommet. Merk at baderommet ikke har gulvmembran, og gulvet som er av betong kan suge til seg fuktighet og påføre tilstøtende konstruksjoner fuktskader.

KONSEKVENS / TILTAK

- Høyt fuktnivå i veggen kan medføre skadeutvikling dersom årsaken ikke avklares. Forholdet bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres.
- Mugg- og svertesopp kan gi dårlig innemiljø og tyder på utilstrekkelig luftutskifting. Ventilasjonen bør forbedres, og berørte overflater bør rengjøres/utbedres.
- Uavklart fuktårsak gir usikkerhet om videre skadeutvikling. Det anbefales nærmere kontroll for å avklare om fukten skyldes kondens eller utettheter i baderommet, før endelig utbedring bestemmes.

- Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser. Må sees i sammenheng med punktet "Rom under terreng" og "Membran/tettesjikt".

KOSTNADSESTIMAT

100 000 - 200 000 kr

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Ja*

Merknad: Hullet ble boret fra soverom (i garderobeskap). Fuktkvotient ble målt til 29 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3.
Merknad: Hullet ble boret fra soverom. Relativ fuktighet ble målt til 77,6 % ved 21,7 °C. Målinger utført med Protimeter MMS3.

Bad 2 - Kjeller - generelt

hybel sør

Baderom fra byggeåret.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2010-2017 (TEK10)*

Bad 2 - Kjeller - dokumentasjon

hybel sør

TG2

REGISTRERTE AVVIK

- Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.
- Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.
- Manglende dokumentasjon for diffusjonstetting gir usikkerhet om tetthet mot kald sone og øker risikoen for luftlekkasjer, kondens og fuktskader; det anbefales å innhente relevant dokumentasjon eller få utført nærmere kontroll av fagkyndig.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon for diffusjonstetting. Uten dette kan det oppstå luftlekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Bad 2 - Kjeller - overflater (vegger/tak)

hybel sør

TG2

Fliser på veggene. Malt tak.

REGISTRERTE AVVIK
• Det er registrert sprukket flis over dør.

KONSEKVENS / TILTAK
• Sprukket flis anses hovedsakelig som estetisk karakter.

Bad 2 - Kjeller - gulv

hybel sør

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG1

Gulv med fliser og varmekabler.

Merknad: Det er noe sprang (nivåforskjeller) mellom gulvfliser som reduserer komforten noe.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: ***45 mm***

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: ***Nei***

Bad 2 - Kjeller - membran/sluk

hybel sør

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG3

Plastsluk. Det er ingen gulvmembran.

REGISTRERTE AVVIK
• Det er ingen gulvmembran.

KONSEKVENS / TILTAK
• Det må påregnes totalrehabilitering av gulvet og kostnadsestimatet gjelder kun dette forholdet. På bakgrunn av badets alder må den enkelte selv vurdere om det er økonomisk rasjonelt med lokal utbedring kontra totalrehabilitering. Det kan ikke utelukkes skjulte forhold som avdekkes ved riving, som kan gjøre totalrehabilitering nødvendig. Totalrehabilitering av badet vil normalt ha en kostnadsramme på 300.000-500.000 avhengig av standard og valgte løsninger.

KOSTNADSESTIMAT
100 000 - 200 000 kr

Bad 2 - Kjeller - ventilasjon

hybel sør

TG2

Det er mekanisk ventilasjon i rommet (tilknyttet balansert hovedanlegg iht. eier).

REGISTRERTE AVVIK
• Det er begrenset med tilluft til rommet.

KONSEKVENS / TILTAK
• Bedre tilluft etableres, for eksempel med en spalte ved døren eller en veggventil. For å oppnå TG0/1 må bedre tilluft etableres. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effekt, og det kan ikke utelukkes utvikling av fuktskader/mugg i rommet.

Bad 2 - Kjeller - sanitærutstyr

hybel sør

TG2

Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant

REGISTRERTE AVVIK
• Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det anbefales ikke å etablere drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort, og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad 2 - Kjeller - fuktmåling

hybel sør

TG1

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Ja*
Merknad: Hullet ble boret fra gang. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Rørskap i entré, baderom 2. etasje og fordelerstokk i teknisk rom.
Stoppekran i teknisk rom.

Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.

REGISTRERTE AVVIK

• Det mangler sprutdeksel i rørskapene og det er ikke tett løsning mellom skap og vegg i skap ved entré i 1. etasje.
• Det mangler tettemuffer ved kjøkkenskap hybel nord i kjeller.
• Bod/teknisk rom i kjeller har ikke membran på gulvet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuell lekkasjevann på avveie.
• Rørskap må tettes slik at eventuell lekkasjevann ikke kommer på avveie.
• Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt. Manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.
• På bakgrunn av manglende dokumentasjon og registrerte avvik anbefales det at anlegget kontrolleres av fagperson. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak.
• Manglende membran på gulv i teknisk rom kan medføre at eventuell lekkasjevann ikke ledes kontrollert til sluk og kan gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør vurderes utbedret dersom rommet skal ha funksjon som våtrom eller rom med vanninstallasjoner som krever sikring av gulv. Montering av lekkasjestopper kan gjøres som kompenserende tiltak.

Avløpsrør

TG1

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).
Det er påvist stakeluker i kjeller.

Merknad: Tilstandsgrad er kun basert på kontrollerbare og synlige forhold samt aldersvurdering.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

Varmtvannsbereder

TG1

2x varmtvannsberedere i teknisk rom. Den ene er fra byggeåret, og den andre ble iht. eier montert ca. 2015/2016.

Ventilasjon - hybel sør, hybel nord, garasje

TG3

Hybel sør i kjeller har ikke avtrekksventilasjon og har begrensede muligheter for tilluft gjennom ventiler.

Hybel nord i kjeller har hybridløsning mellom mekanisk avtrekksventilasjon og balansert anlegg (Flexit spirit K2, balansert aggregat, men det er tilluftsventiler i vegg).
Informasjon fra Serviceteknikker: "Flexit spirit K2 aggregatet som betjener kjeller leilighet er med balansert luftmengde og har ca 80 m3h i grunnventilasjon som kan økes til noe over 200 m3h via styrepanel. Aggregatet har roterende varmeveksler med en gjennvinningsgrad på 75%"

Garasjen har ingen særskilt tilrettelagt ventilasjon

REGISTRERTE AVVIK

- TG3: Hybel sør i kjeller mangler avtrekksventilasjon på kjøkkenet.
- TG2: Det er begrenset med tilluftsventiler i kjelleren.

KONSEKVENS / TILTAK

- TG3: Hybel sør: Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke kravene i TEK10 § 13-2, som var gjeldende ved omsøking i 2014. Mangelfull ventilasjon har medført redusert luftkvalitet, kondens og fuktrelaterte skader. Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon med nødvendig tilluft og avtrekk.

- TG2: Garasje: Manglende tilrettelagt ventilasjon kan medføre opphopning av eksosgasser og fukt. Lufttilførsel gjennom tilfeldige utettheter ved
garasjeporten gir ikke dokumentert tilfredsstillende ventilasjon. Det anbefales å etablere en egnet ventilasjonsløsning med tilstrekkelig lufttilførsel og avtrekk til det fri.

- Ytterligere undersøkelser anbefales utført av fagperson. Det må påregnes behov for utbedringer. Kostnadsestimatet gjelder kun for mangelfull ventilasjon i hybel sør må anses som usikkert.

KOSTNADSESTIMAT

20 000 - 100 000 kr

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Ja*
Kommentar:
Service på Flexit spirit K2 ble utført i 2026. Dokumentasjon fremvist.
Iht. eier ble kanalene renset i 2019.

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Ventilasjon

TG1

Boligens 1. og 2. etasje har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Ja*
Kommentar:
Service på balansert aggregat i 2026. Dokumentasjon fremvist.
Iht. eier ble kanalene renset i 2019.

Hvilken type ventilasjon?: *Balansert ventilasjon*

Erfarer eller har eier erfart spredning av røyk fra ildsted?: *Nei*
Kommentar:
Iht. eier er det ikke problemer med røyk inn i oppholdsrom ved fyring.

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom.
Fordelerskap i hybel sør og hybel nord.

Merknad: Kursfortegnelsen i fordelerskap mangler eller stemmer ikke.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Ja**

Hva var resultatet av el-tilsynet?: **Avvik er rettet og sak avsluttet**
Merknad: Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.
Merknad: Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Når gjennomførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn? (dato): **02.06.2026**

Referansenummer for el-tilsynet: **5539972 (Elvia AS DLE)**

Avvik som fremgår av el-tilsynets rapport (direkte gjengivelse): **Sikringsskap: Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. FEL § 28. Kommentar: Gjelder dør på sikringsskap som ikke kan holdes lukket og beskytte mot støv og forebygge eventuell brannspredning. Hovedsoverom: Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28. Kommentar: Gjelder løs stikkontakt på vegg bak stol nærmest bad. Bod: Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. FEL § 20. Kommentar: Gjelder manglende lokk over tilkoblinger på varmtvannsbereder ved hyller.**

Mangler dokumentasjon på utbedring av avvik fra el-tilsynet?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *2012*

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, delvis**
HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for nybygg.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.

Er fremvist samsvarserklæring fullstendig utfylt med dato og beskrivelse av utført arbeid?: **Ja — dato og arbeidsbeskrivelse er angitt**

Beskrivelse og dato for samsvarserklæring (delvis foreligger): **26.10.2025**
Kommentar:
• Fremvist samsvarserklæring:
Arbeidet omfatter 6 utelamper med jordkabel i rør, en ny utestikkontakt bak garasjen og 3 lamper over speilet pluss ny dimmer på badet ved hovedsoverommet i 2. etg.
Samsvarserklæringer i Boligmappa (AFN8697):
• 12.11.2015, Elektriker Gruppen AS (ordre 1475): «Feilsøking kurs i inngangsparti 1.etg».
• 25.02.2016 og 15.03.2016, Elektriker Gruppen AS (ordre 1564): «Nye kurser til kjøkken.»
• 30.09.2025, AA Elektro Installasjon AS (ordre 4796.1): «Legge varmekabel på trapp ute.»
• 30.09.2025, AA Elektro Installasjon AS (ordre 4796.2): «Legge opp ny kurs til elbillader ihht tilbud.»
• 30.09.2025, AA Elektro Installasjon AS (ordre 4796.3): «Bytte av 16 stykk downlighs og 2 dimmere.»
• 01.12.2025, AA Elektro Installasjon AS (ordre 4796.4): «Montering av utelamper og trekking av kabler.»

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring? (delvis): **Nybygg**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Nei**
Kommentar:
Med bakgrunn i nylig utført el-kontroll synes det ikke nødvendig med ny kontroll, men vær oppmerksom på at anlegget mangler dokumentasjon fra nybygg.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

FDV dokumentasjon

Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen. Ved oppføring i 2012 stilte TEK10 §§ 4-1 og 4-2 krav om at nødvendig dokumentasjon for drift og vedlikehold skulle foreligge og overleveres til eier.

Manglende fremleggelse av dokumentasjonen innebærer usikkerhet om hvilke produkter og tekniske løsninger som er benyttet, samt eventuelle forutsetninger og anbefalinger for drift og vedlikehold. Dette kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger.

Det anbefales å etterspørre dokumentasjonen fra utbygger eller andre relevante aktører. At dokumentasjonen ikke er fremlagt ved befaringen, innebærer ikke nødvendigvis at den aldri har foreligget.

Det er i etterkant fremvist enkelte produktdokumenter for ventilasjonsanlegget (Flexit), tilsynsrapporter fra brannvesenet (2016/2017/2021) og samsvarserklæringer for el-arbeider i Boligmappa.

Andre installasjoner inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Installasjoner er ikke demontert, funksjonsprøvd eller vurdert av relevant fagkyndig med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at installasjonene er uten feil eller funksjonssvikt.

Grunn / fundament / drenering / terreng

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren (dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

Fuktsikring og drenering

TG2

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Rom under terreng og Terrengforhold

Grunnmursplast synlig for deler av grunnmuren.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er stedvis skader på grunnmursplast.
- Utvendig fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under terreng/ikke kontrollerbar.

KONSEKVENS / TILTAK

- Topplist bør utbedres. Mangelfull topplist gjør det mulig for organiske materialer å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast, noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
- Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelastning, og det er fare for tiltetting av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.

Grunnmur og fundament

TG2

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Rom under terreng

Grunnmur av Leca isoblokk iht. tidligere annonse. Ikke ytterligere kontrollerbart.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er bom (hulrom under) puss og avflassing av puss på et mindre parti ved inngangsparti (mot nord).

KONSEKVENS / TILTAK

- Hulrom og avflassing gir lokalt svekket overflate som kan løsne mer over tid; løstsittende puss skrapes bort, og området repareres med egnet puss og overflatebehandles som del av ordinært vedlikehold.

Utvendige trapper

Støpte/murte utvendige trapper belagt med skifer.

Utvendige trapper inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført belastningsprøving, kontrollberegning eller full kontroll av fundamentering, innfesting og bæreevne. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at trappen er uten feil eller skader.

Støttemur

HMS

Støttemurer av naturstein og mur/betong.

Støttemurer inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, stabilitetsberegninger eller kontroll av skjulte fundamenter og drenering. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at støttemuren er uten feil eller skader.

Er det observert støttemur(er) med skjevheter/skader?: *Ja*
Konsekvens/tiltak: Støttemur av naturstein ved innkjøringen har sklidd noe ut. Det anbefales nærmere vurdering samt oppretting.

Terrengforhold

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Fuktsikring og drenering og Rom under terreng

TG2

Normalt greie terrengforhold rundt boligen, men det er ikke etablert fall på 1:50 over en bredde på 3 meter eller dokumentert kompenserende tiltak.

Kartutdrag for Holtveien 42A, 1177 Oslo (0301-156/406):
- NGU løsmasser: Fyllmasse (antropogent materiale). Nasjonalt oversiktskart, ikke grunnundersøkelse.
- Punktet ligger i NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlag, ikke faregrad for bygget.
- Ikke i NVEs flomaktsomhet ved punktet. Området er kartlagt (grundig kartlagt med funn).
- Ingen registrert forurenset grunn i kartet ved punktet (Miljødirektoratet).

REGISTRERTE AVVIK
- Normalt greie terrengforhold rundt boligen, men det er ikke etablert fall på 1:50 over en bredde på 3 meter eller dokumentert kompenserende tiltak.
- Taknedløp er ført med avkast til skiferbelagt terrasse.

KONSEKVENS / TILTAK
- Manglende dokumentert fall eller kompenserende tiltak kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting. Det anbefales å følge med på forholdet og utføre tiltak om fuktbelastningen synes å kreve det. Det er svært viktig med løpende vedlikehold/rengjøring av kummer, siler og avløpsrør.
- Avkast fra taknedløp til terrasse kan gi økt vannbelastning på terrasseoverflaten og nærliggende konstruksjoner. Det anbefales å lede takvannet videre bort fra bygningen, for eksempel med forlengelse av nedløp eller annen lokal bortledning.


Kartutdrag løsmasser (NGU)


Kartutdrag kvikkleire (NVE)


Kartutdrag flomaktsomhet (NVE)



Kartutdrag forurenset grunn

Utvendig vann- og avløp

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeåret.

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Skjulte eller nedgravde ledninger er ikke kontrollert. Det er ikke utført kamerainspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving eller kapasitetskontroll. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at anlegget er uten feil eller skader.

Er det kjent om det er utført arbeider på bunnledninger siden byggeår?: ***Nei***
Kommentar:
Det er ikke utført arbeider.

Er det med bakgrunn i alder fare for plutselig skade?: ***Nei***

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til utvendig stoppekran for vann og stakepunkt for avløp?: ***Ja***
Merknad: Eier har påvist utvendig stoppekran for vann.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er nedgravde oljetanker på eiendommen?: ***Nei***

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring			Gjennomgått	Nei
Byggetegning			Gjennomgått	Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260556
Addresse	Holtveien 42 A		
Postnr.	1177	Sted	OSLO
Selgers navn	Bjørn Tore Dalseth		
Selgers navn	Tone Oliv Dalseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Wintherberg Forsikring

Polise/avtalenr.:

1086351

Våtrom

Initialer selger:
B T
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet spotter i tak samt satt på ny dimmebrytere som også er i app. Utført AA Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer. Er også lagt i boligmappen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Dette ble gjort av oss etter overtakelse av huset. Vi fikk bistand av husets arkitekt Lorentz Gedde Dahls kontor. Dette er godkjent av PBE.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kun av elektriker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se boligmappen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS utførte kontroll av elektrisk anlegg i juni 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik er utbedret. Lokk var ikke påskrudd varmtvannsbereder. Løs kontakt bak stol på soverommet. Dør til sikringsskap kunne ikke lukkes på grunn av switch boks. Alle forhold er ordnet og sak avsluttet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dør inn til garasje er fjernet. Ikke meldt om fasadeendring.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har 2 utleieenheter

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette ble regulert til av husets arkitekt ref. tidligere punkt

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboen i Holtveien 42B har søkt om endringer på huset sitt. Holtveien 42B er på gul liste i Oslo kommune. I hovedsak begrenset utvending fasade. Samt støyskjerm mot trikken.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke byggeanmeldt trapp ved garasje ned til ene utleieenhet. Ekstra dør inn til garasjen er fjernet, ikke meldt fasadeendring. Tinglyst felles vei til hus 42A og 42B. Privat avtale om snømåking og vedlikehold av vei.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.10.2026

Signert av *Bjørn Tore Dalseth*

Signert av *Tone Oliv Dalseth*

Initialer selger:
B T
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Holtveien 42A, 1177 OSLO	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368655**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300238363**
Gårdsnummer **156**	Bruksnummer **406**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **341,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **341,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
130,54

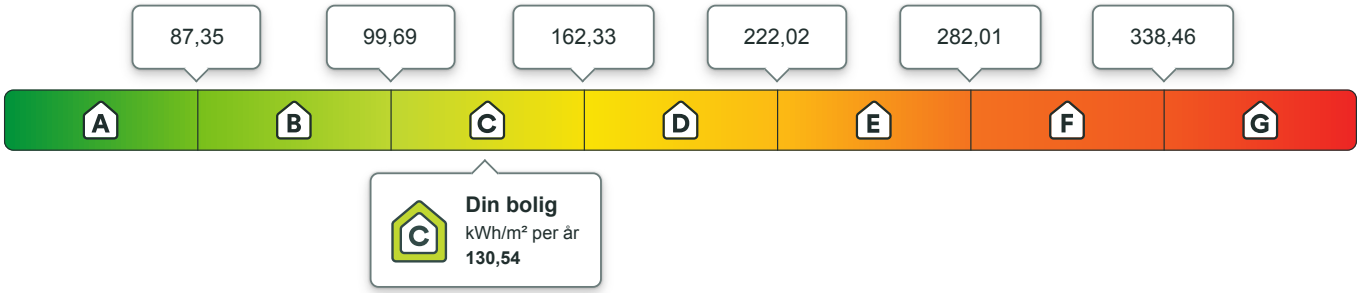
Holtveien 42A, 1177 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 683,70	**130,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Holtveien 42A, 1177 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Holtveien 42A, 1177 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn Tore Dalseth
Holtveien 42 A
1178 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201414822-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sturla Flem Rinvik	Dato: 26.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 42A	Eiendom:	156/406/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Tore Dalseth	Adresse:	Holtveien 42 a, 1178 OSLO
Søker:	Bjørn Tore Dalseth	Adresse:	Holtveien 42 A, 1178 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOLTVEIEN 42 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad om ferdigattest av 20. november 2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2014 av:

Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn Tore Dalseth
Holtveien 42 A
1177 OSLO

Dato: 20.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201300915-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 42A	Eiendom:	156/406/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Tore Dalseth	Adresse:	Holtveien 42 A, 1177 OSLO
Søker:	Bjørn Tore Dalseth	Adresse:	Holtveien 42 A, 1177 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOLTVEIEN 42 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.04.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300915			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E-01	14.01.2012	1/4

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.11.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL
Bygdøy allé 39
0265 OSLO

Dato: 17.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201105034-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ellen Gulbrandsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 42A	Eiendom:	156/406/0/0
Tiltakshaver:	Elin Rendalen	Adresse:	Hyggeveien 8 A, 1178 OSLO
Søker:	Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL	Adresse:	Bygdøy allé 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOLTVEIEN 42 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.08.2012.

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

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må 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.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

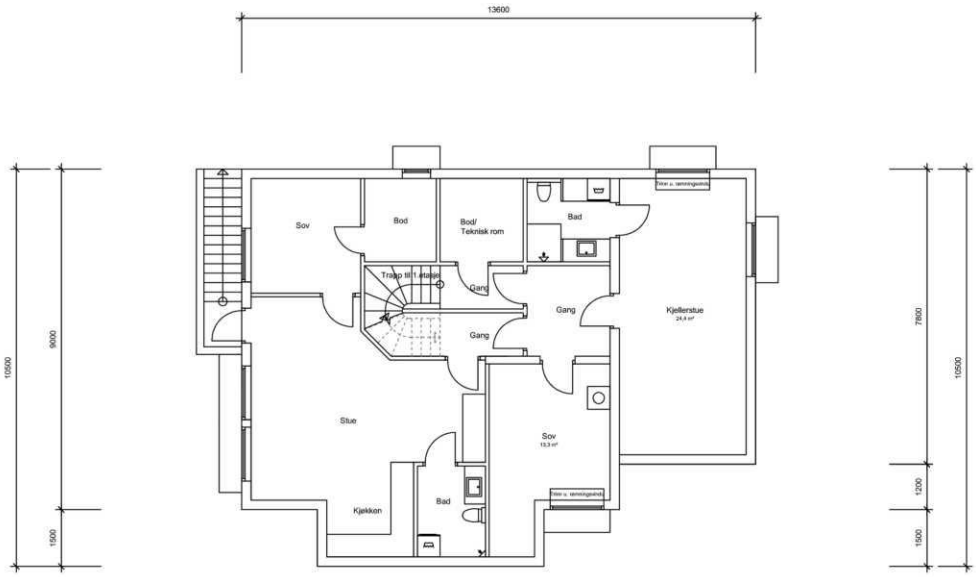
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2012 av:

Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

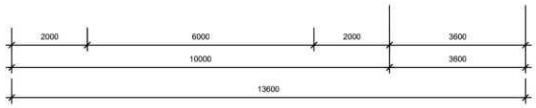
Kopi til: Elin Rendalen, Hyggeveien 8 A, 1178 OSLO, elin@vvsgruppen.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

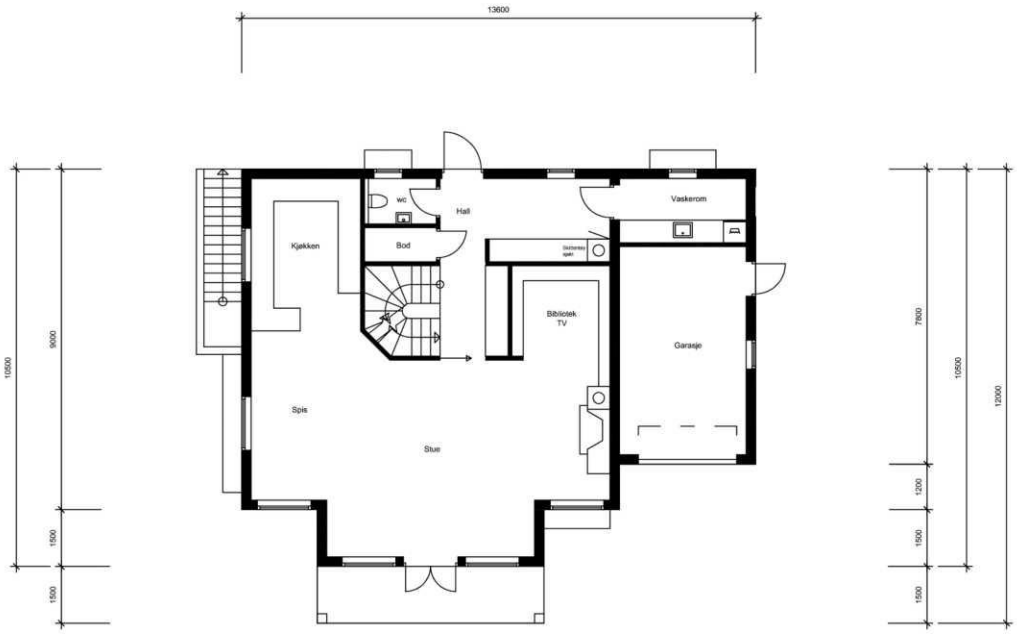


Plan Kjeller

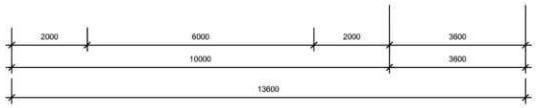
BRA 115,3 m²



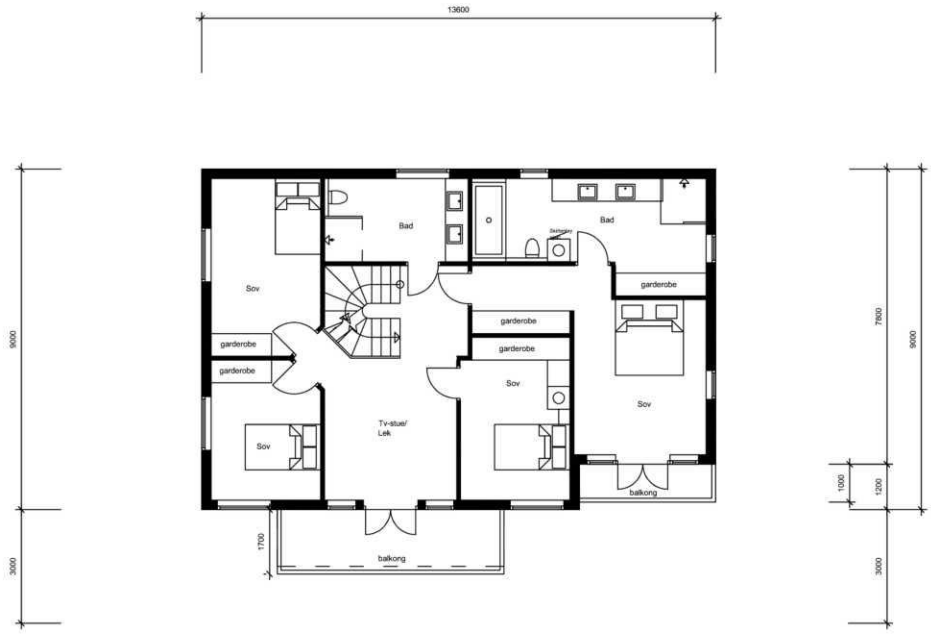
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn.	Kontr. Dato
Tiltakshaver: Bjørn Tore Dalseth		Dato: 30.10.2014	
		Mål: 1:100	
Holtveien 42 A		Tegnet av: Jeanette V-J B	
Plan Kjeller		Kontr. av: LGD	
Arkitekt: LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no		Tegn.nr: E-01	Rev: -



Plan 1. etasje
BYA 139,68 m²
BRA 115,3 m²

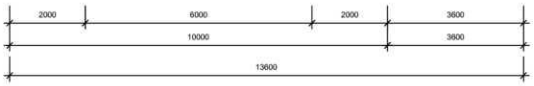


Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
Tiltakshaver: Elin Redalen		Dato: 07.04.2011		
		Mål: 1:100		
Holtveien 42 B		Tegnet av: Jeanette V-J		
Plan 1. etasje		Kontr. av: LGD		
Arkitekt: **LORENTZ GEDDE-DAHL** Bygdøy Allé 39, 0265 Oslo Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no		Tegn.nr: E-02		Rev.



Plan 2. etasje

BRA 107 m²



B	Redusert lengde balkong fra tv-stue	JVJ	Kontr	14.03.12
A	Forstørret bad. Endret vindusplassering bad og sov	JVJ	Kontr	09.12.11
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn.	Kontr	Dato

Tiltakshaver: Elin Redalen

Dato: 07.04.2011

Mål: 1:100

Holtveien 42 B

Tegnet av: Jeanette V-J

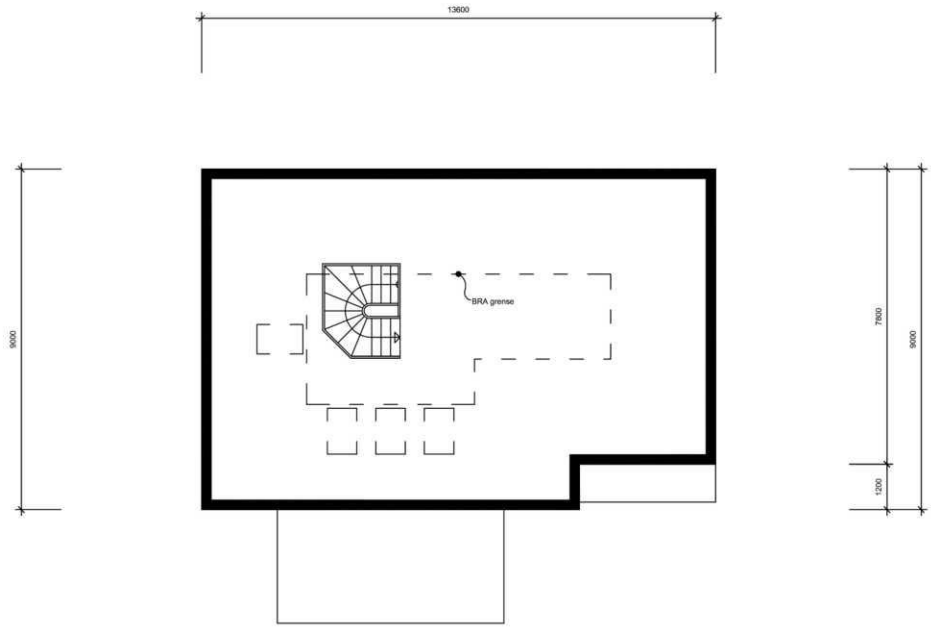
Plan 2. etasje

Kontr. av: LGD

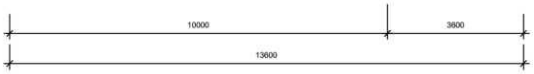
Arkitekt: **LORENTZ GEDDE-DAHL**
Bygdøy Allé 39, 0265 Oslo
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E-03

Rev: B



Plan loft
BRA 23,4 m²



Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
Tiltakshaver: Elin Redalen		Dato: 07.04.2011		
		Mål: 1:100		
Holtveien 42 B		Tegnet av: Jeanette V-J		
Plan Loft		Kontr. av: LGD		
Arkitekt: **LORENTZ GEDDE-DAHL** Bygdøy Allé 39, 0265 Oslo Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no		Tegn.nr: E-04		Rev.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 156, Bruksnr 406	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Holtveien 42 A, gatenr 13113	**Grunnkrets:**	3011	Kastellet
	1177 Oslo	**Valgkrets:**	1406	Nordseter skole
Oppdatert:	19.09.2011	**Kirkesogn:**	1020101	Nordstrand
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.05.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	754,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.04.2011	Avgiver	0301/156/153	-754,2
	Matrikkelført:	28.04.2011	Berørt	0301/156/100	0,0
			Berørt	0301/156/156	0,0
			Berørt	0301/156/179	0,0
			Mottaker	0301/156/406	754,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holtveien 42 A	Bolig	342,0	Kjøkken	11	4	5

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.08.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	342,0	Igangset.till.:	14.10.2011
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	17.12.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	360,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300238363			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		115,0		115,0			
H01	1	97,0	18,0	115,0			
H02		107,0		107,0			
L01		23,0		23,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



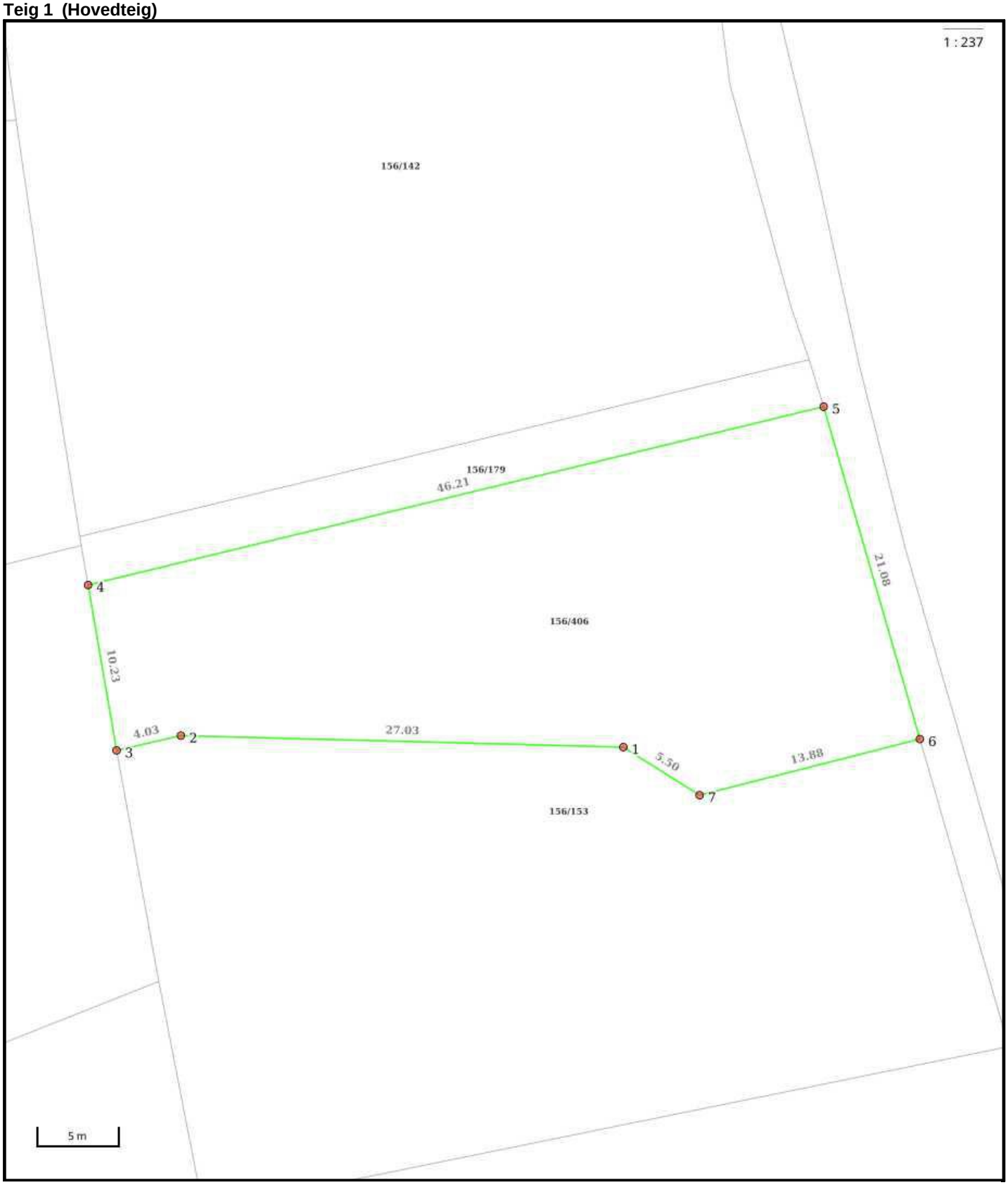
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 754,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

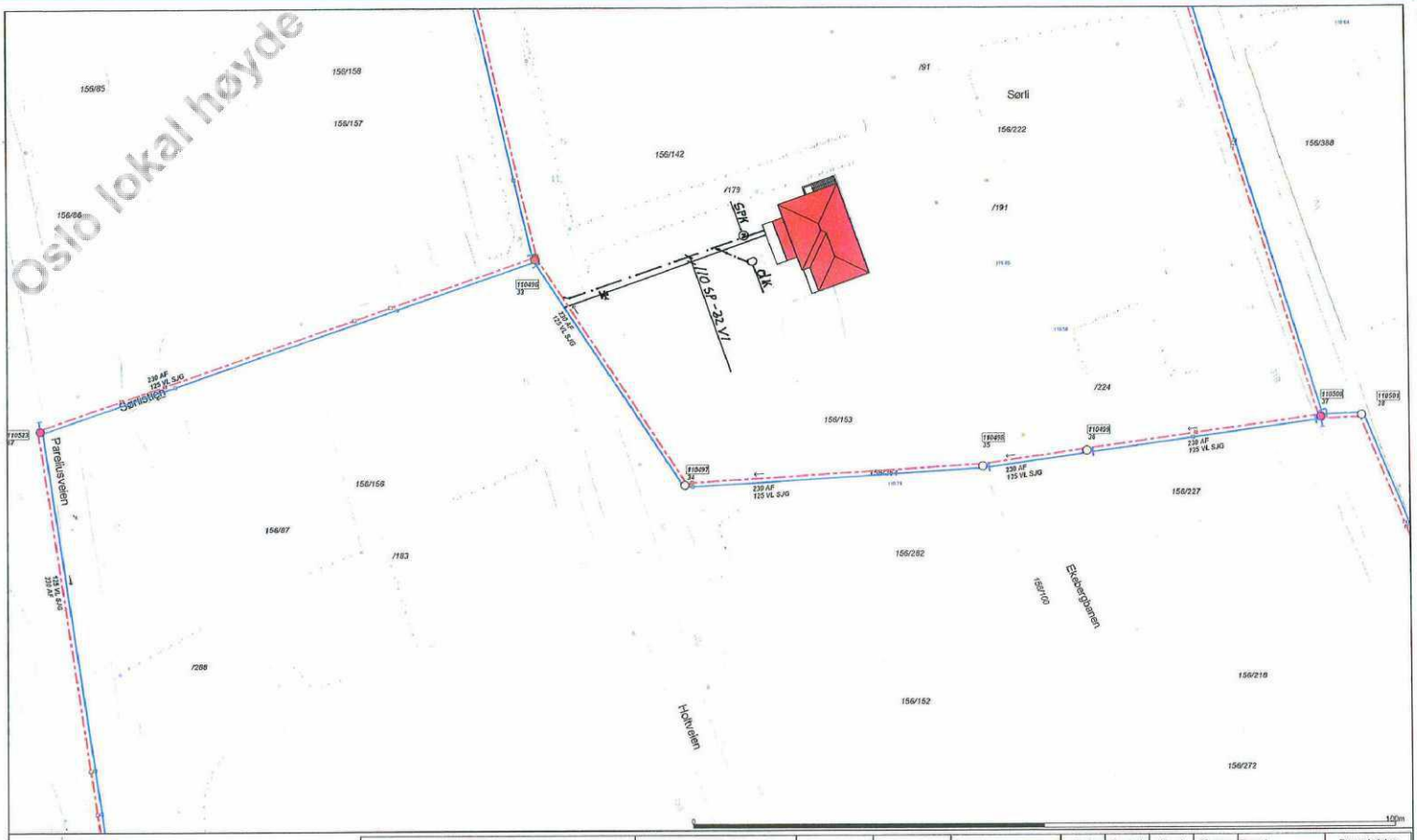
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 806,54	600 030,77	27,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 638 804,79	600 003,80	4,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 638 803,54	599 999,97	10,23m	Terrengmålt	8	1 199,82	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 638 813,42	599 997,33	46,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 638 828,30	600 041,08	21,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 638 808,67	600 048,76	13,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 638 804,05	600 035,67	5,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Punkt / kumtype		Utstyr	Kommunale	Private	Type	Grøft	Borehull	Kanal	Varerør	Tunnel	Pumpeledning
Kum	Overløp	Brannventil			Vannledning	VL	BV	KV	VV	TV	
Bremsekum	Reduksjonssilum	Elektr kumlokk			Overvannsledning	OV	BO	KO	VO	TO	PO
Fordelingskum	Pumpestasjon VL	Luftventil			Avløp felles ledning	AF	BF	KF	VF	TF	PF
Markerings-/ Stakekrum	Pumpestasjon SP/AP	Spyleventil			Spillvannsledning	SP	BS	KS	VS	TS	PS
Påslippskum	Pumpestasjon OV	Utviser m/blindflens			Drensledning	DR		KD			
Hydrant	basseng	Utviser m/slusesventil									
Beskjæringstak m/v /tet	Diverse punkt	Utviser m/st.v. og flens			Prosjekterte anlegg	Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0 m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.						
Utslipp	Grenpunkt	Vannpost			Nedlagte ledninger						
	Ventilpunkt	Tilbakeslagsventil			Markinnmålte linjepunkter < 2001						
		Ledningslokk			Markinnmålte linjepunkter => 2001						
Adkomst	Kumform	Mengdemåler / måleromm			Ledninger uten innmålte linjepkt. (=Ant. Trase)						
DØ Dør	F Firkantet	Reduksjonsventil			PS! Disse kan også gå rettlinjet						
NT Nedstigningstrinn	N Kum eget nett	Stengeventil (åpen/lukket)			Fallretning	PSI Tilfellefeil er basert på standard ledningskart - Produsert i Gemini-VA					
ST Stige	R Rund										

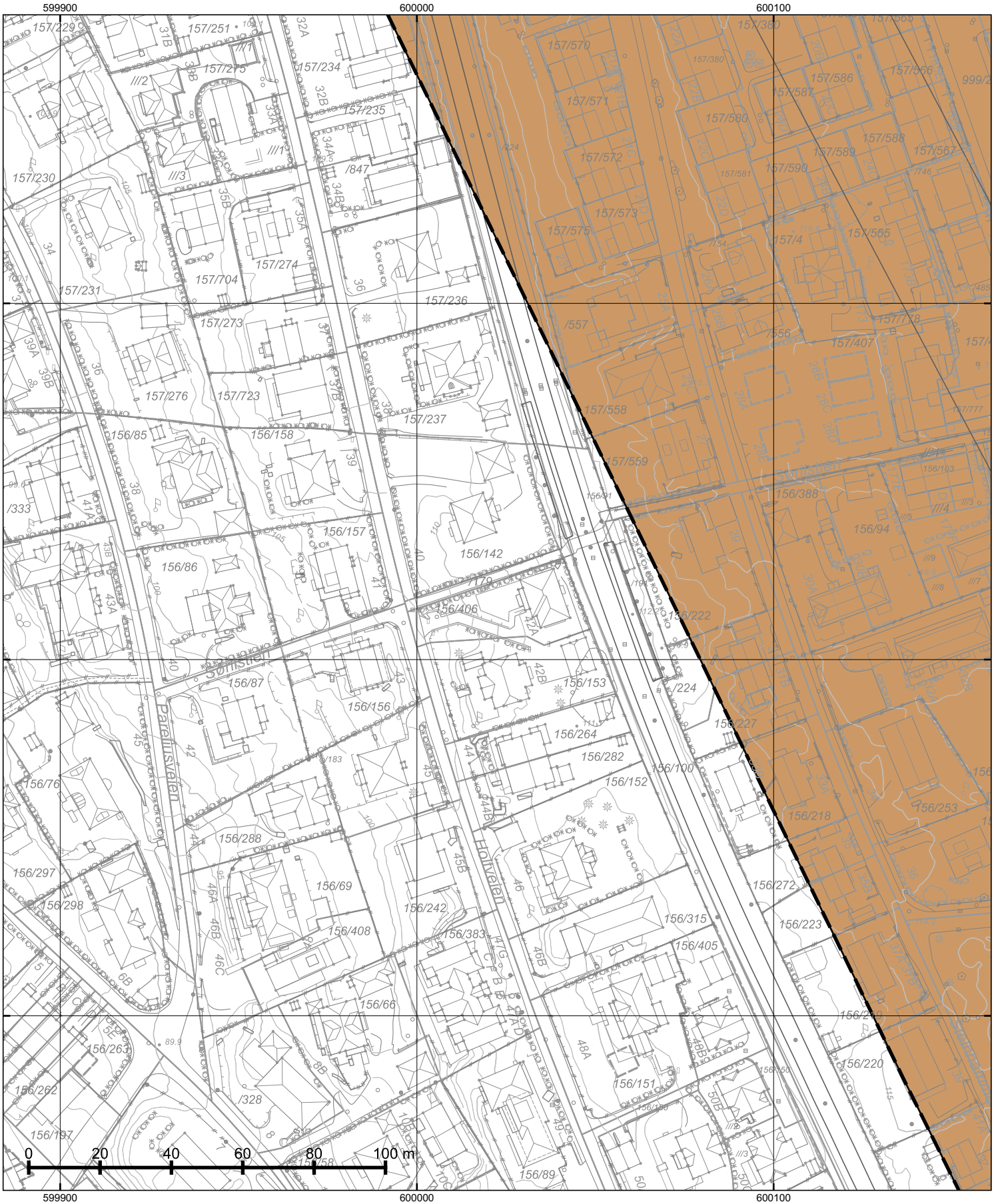
Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180

Dato: 2011.08.24
Tegn: HBS

32-05-515-133-50-01

Målestokk 1:500

N



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163882/ 86541044
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 156/406

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

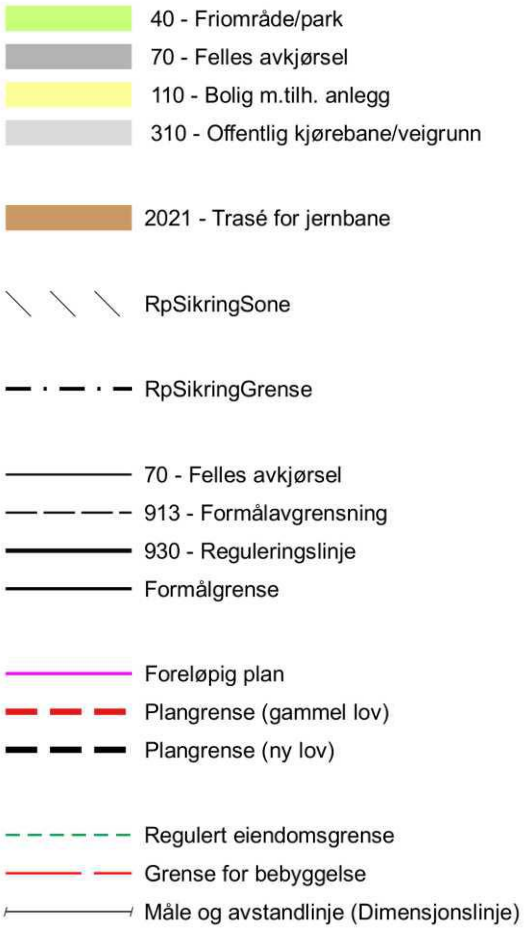
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

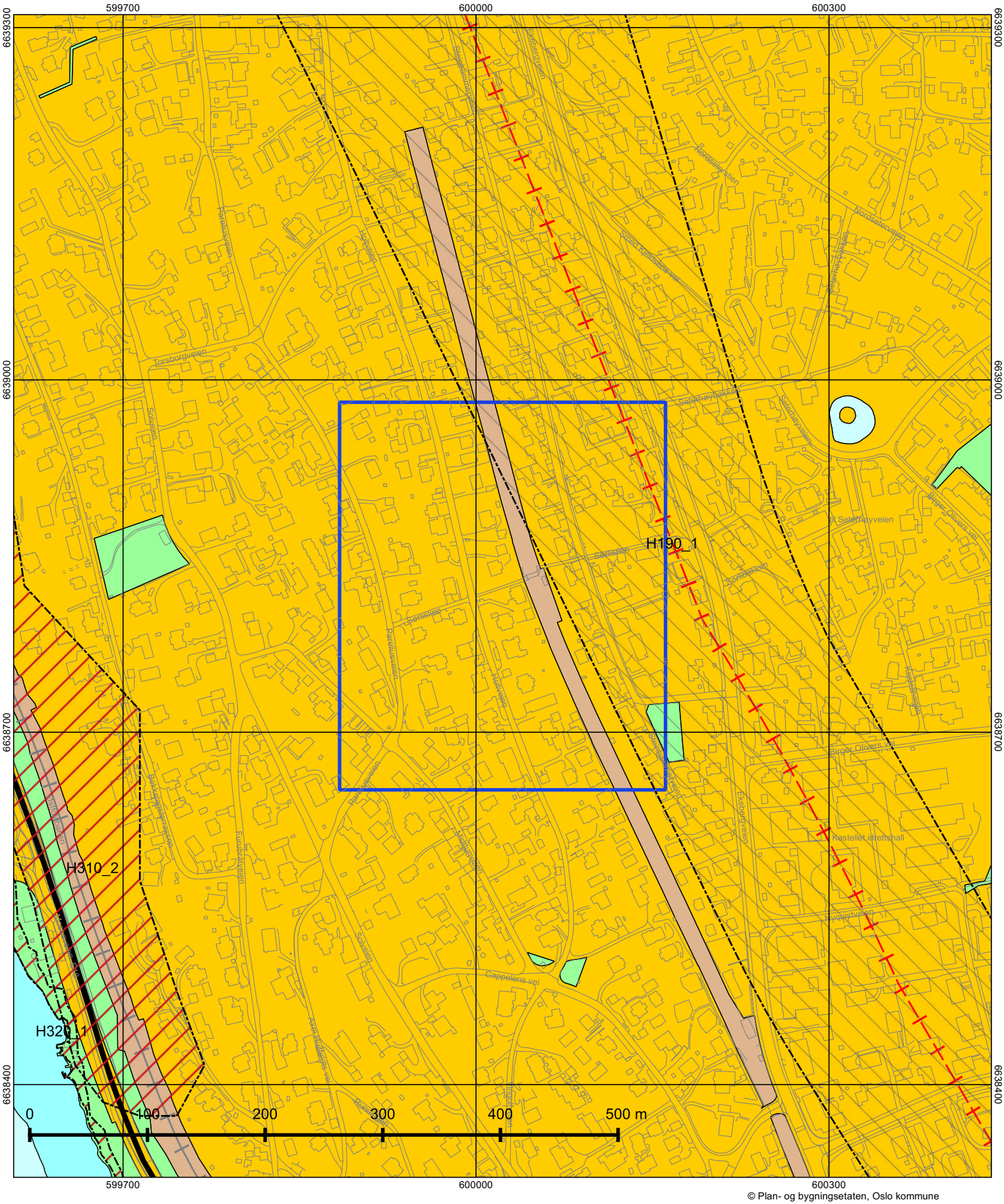
PlottID/Best.nr: 163882/ 86541044
Adresse:
Gnr/Bnr: 156/406
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163882/86541044
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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.

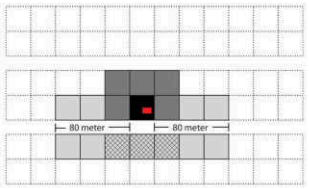
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

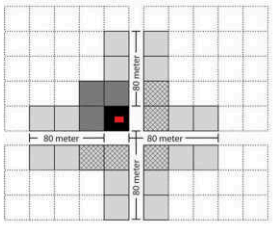
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

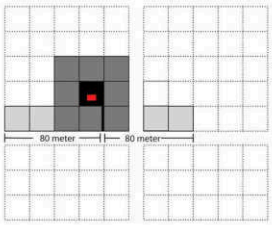
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



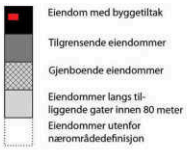
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

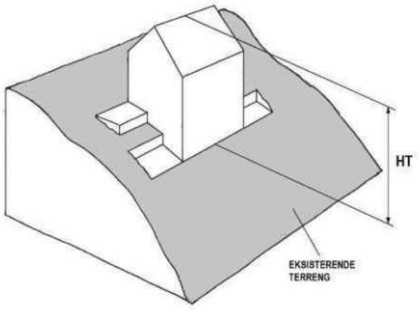
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

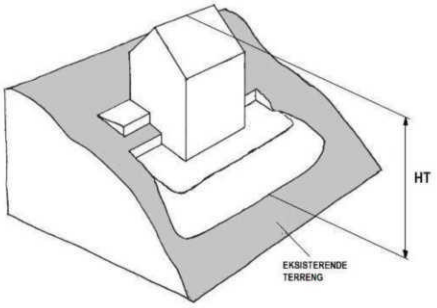
Følgende høyder tillates:

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

Vedtekter felles innkjørsel Holtveien 42a – b

Veien inn til eiendommene er felles i en bredde på 3,5 m og av det følger:

1 Snømåking og feiing av veien og søplenisje deles på uke basis med oddetall til Holtveien 42a og partall til Holtveien 42b

2 Begge husstander skal enes om enhetlig søppeldunk og postkasse profil. 42a og 42b har èn postkasse hver, samt to søppeldunker hver fra Oslo kommune, en til restavfall og en til papir. Endringer skal avklares med den annen part.

3 Kostnader til vedlikehold av veien skal deles likt mellom 42a og 42b. Større utlegg og investeringer skal avklares på forhånd. Om mulig skal man dele på snøfreser og annet tyngre utstyr for vedlikehold av veien.

4 Begge husstander har rett til uhindret bruk av veien, hele året.

5 Vedlagte bilder viser hvordan adkomst er i pr. 100912, dette betyr at begge parter aksepterer at veien ikke kan følge midt linjen mellom tomtene slik tomtekart viser. I stedet har man laget en innkjørsel i tråd med krav fra Byantikvar og tatt praktiske hensyn til stigning, adkomst mv. Dette betyr at man gjensidig aksepterer å gi en bruksrett på tomtegrunn som naturlig hører til den annen parts eiendom.

Vedlegg : Signerte bilder.

Oslo 6. september 2012

For Holtveien 42A

Elin Redalen

For Holtveien 42B

Aril Aanonsen / Kari Moberg

Rett kopi bekreftes

Doknr: 1007750 Tinglyst: 27.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Vedrørende felles adkomstvei for eiendommene GNR/ BNR: 156/153 og 156/406

Eiendom 156/153 skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei (3,5 meter bred) fra Holtveien over gnr. 156 bnr. 406, som vist med blå farge og skravur på situasjonskart datert 07.03.2012

Eiendom 156/406 skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei over gnr. 156 bnr. 153, som vist med grønn farge og skravur på situasjonskart datert 07.03.2012

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på eiendommene.

Denne erklæringen erstatter tidligere erklæringer vedr. adkomstvei som kan være heftet på eiendommene.

Denne erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune, orgnr. 958 935 420

Underskrifter:

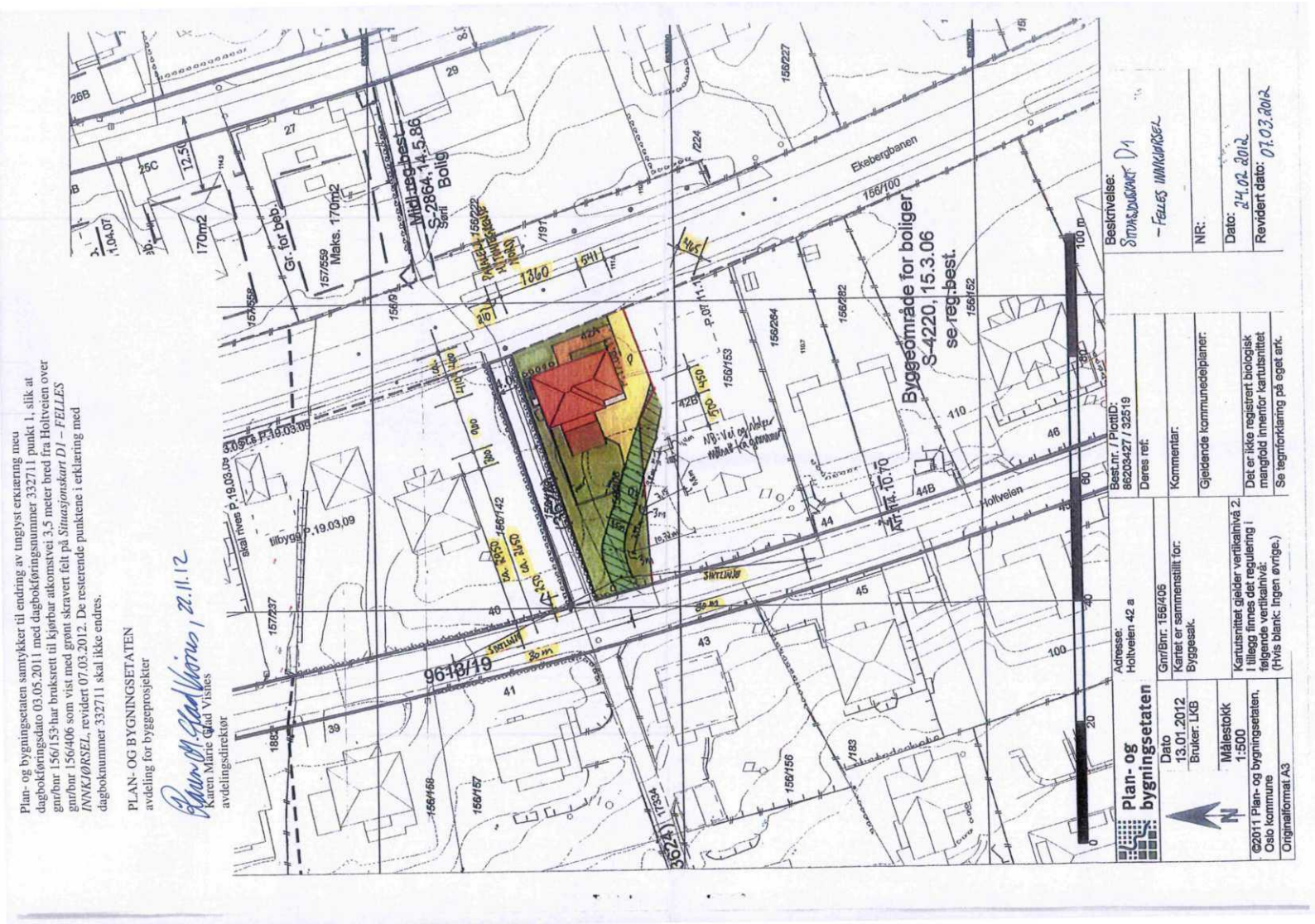
For eiendom 156/153: Oslo 31/10/12 Aril Aanonsen 100761 [redacted]
Sted Dato Aril Aanonsen Fødselsnr. 11 siffer
Hjemmelshaver

For eiendom 156/153: Oslo 31/10.12 Kari Moberg 180767 [redacted]
Sted Dato Kari Moberg Fødselsnr. 11 siffer
Hjemmelshaver

For eiendom 156/406: OSLO 5/11-12 Elin Redalen 070480 [redacted]
Sted Dato Elin Redalen Fødselsnr. 11 siffer
Hjemmelshaver

For eiendom 156/406: Lørenskog 5/11-12 Bjørn Nyhus 110544 [redacted]
Sted Dato Bjørn Nyhus Fødselsnr. 11 siffer
Hjemmelshaver

For eiendom 156/406: Lørenskog 5/11-12 Kari Nyhus 220844 [redacted]
Sted Dato Kari Nyhus Fødselsnr. 11 siffer
Hjemmelshaver



Plan- og bygningsetaten samtykker til endring av tinglyst erklæring meu dagbokføringsdato 03.05.2011 med dagbokføringsnummer 332711 punkt 1, slik at gnr/bnr 156/153 har bruksrett til kjørbar atkomstvei 3,5 meter bred fra Holtveien over gnr/bnr 156/406 som vist med grønt skravert felt på *Situasjonskart D1 – FELLES INNKJØRSEL*, revidert 07.03.2012. De resterende punktene i erklæring med dagboknummer 332711 skal ikke endres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
avdeling for byggeprosjekter

Karen Marie Glad Vinnes
avdelingsdirektør

22.11.12

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Rett kopi bekreftes
Sign: Håkon Glenne
20/4- 2011
KOPI

Plan- og bygningsetaten

Saksnr.:201006867-13

ERKLÆRING

Doknr: 332711 Tinglyst: 03.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 156/153, 406

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 156 bnr. 153 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holtveien over gnr. 156 bnr. 406 som vist med blå farge på kart.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 156 bnr. 406 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 156 bnr. 153 som vist med grønn farge på kart.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 156 bnr. 153 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 156 bnr. 406 (grunneier) frem til hovedledninger i Holtveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

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

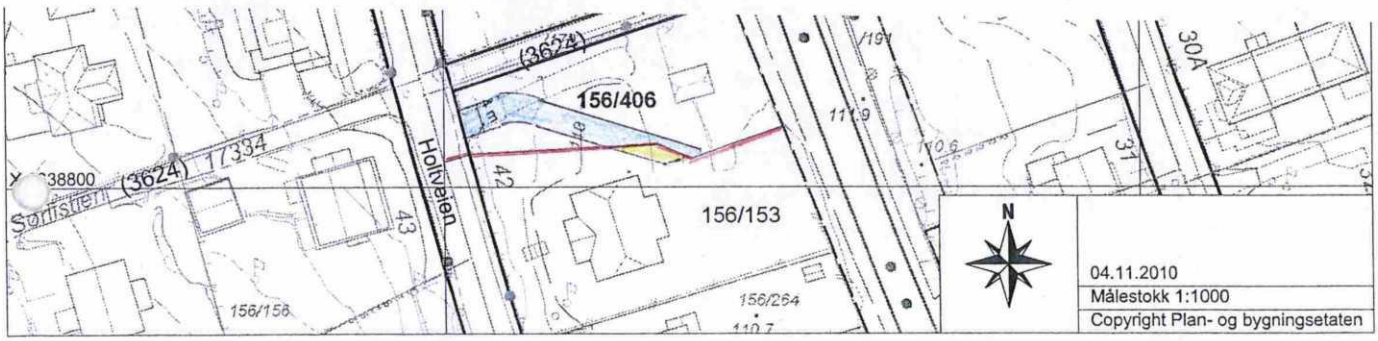
Gårdsnummer	Bruksnummer
156	**153, 406**

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

Underskrifter:

For eiend. 156/153, 406: Oslo 22/11 2010 Aril Aanonsen 100764[redacted]
Sted Dato Aril Aanonsen Hjemmelshaver Fødselsnr.11 siffer

For eiend. 156/153, 406: Oslo 22/11 2010 Kari Moberg 180767[redacted]
Sted Dato Kari Moberg Hjemmelshaver Fødselsnr.11 siffer



Returneres til
Norsk Oppgjørsselskap AS
Pb 3493 Bjølsen
0406 Oslo
Begjært av : NO 986 956 204 MVA Norsk Oppgjørsselskap AS Merk 0459

Doknr: 403895 Tinglyst: 26.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	**Oslo**	**156**	**406**			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens Størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒ B Bolig-Eiendom ☐ F Fritids-Eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Fritthligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 3 000 000

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Skifte-oppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 3 000 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
100761[redacted]	**Aril Aanonsen**	**3/4**
180767[redacted]	**Kari Moberg**	**1/4**

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
070480[redacted]	**Elin Redalen**	☒ Ja ☐ Nei	~~1/1~~ 198/200
220844-[redacted]	KARI NYHUS	☒ Ja ☐ Nei	1/200
110544-[redacted]	BJØRN NYHUS	☒ Ja ☐ Nei	1/200
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Vedlagt servitutt dokument

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

ERKLÆRING - vedlegg av 24 mai 2011

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato
Oslo 07.12.10

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Elin Redalen KARI NYHUS BJØRN NYHUS

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo 07.12.10

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Aril Aanonsen **Kari Moberg**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

PRIVAT megleren
Ullevål Stadion
Petter Birkrem
Sognsvn. 75 L, Pb. 3991 Ullevål Stadion
0806 Oslo
Tlf. 23 00 80 50 - Fax 22 46 00 40

PRIVAT megleren
Ullevål Stadion
Olav Undseth
Megler
Sognsvn. 75 A, Pb. 3991 Ullevål Stadion
0806 Oslo
Tlf. 23 00 80 50 - Fax 22 46 00 40

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
	Elin Redalen	

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den / -

Linn Kristin Hua
Eiendomsmegler MNEF
Oppgjørsansvarlig

Servitutter vedrørende Holtveien 42A = 156-406 42B (eiendom skilt ut fra Holtveien 42 Gnr Bnr 156- 153)

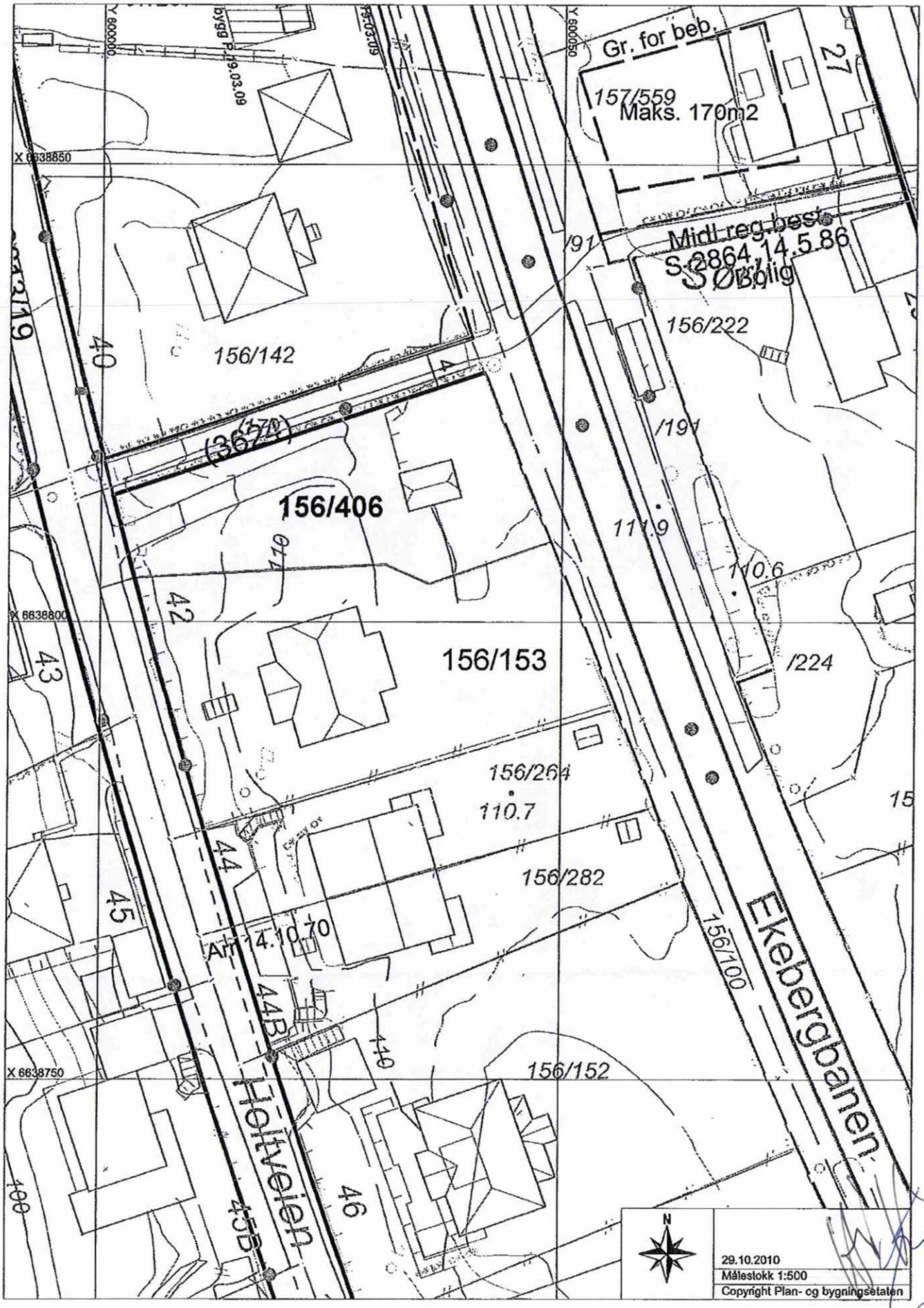
Tomten (Gnr Bnr 156- 406) kan bebygges etter gjeldende reguleringsplan med en enebolig. Det nye bygget skal harmonere med eksiterende hus i Holtveien 42, og bygges i tre med tilnærmet samme stil. Elementer som flatt tak og annen typisk "funkis" arkitektur, skal ikke benyttes.

Det nye bygget skal bygges i det nord østre hjørnet av tomten (Gnr Bnr 156- 406), og planlegges slik at innsyn mellom husene unngåes i størst mulig grad. Fasade mot Holtveien skal ikke ligge vest for den forlengede nord – syd linjen langs dagens bygg i Holtveien 42.

Innkjørsel fra Holtveien er felles ansvar og kostnadene ved vedlikehold deles likt og dekkes av begge eiendommer. Nødvendig justering og endring samt opparbeidelse av innkjørsel dekkes av Holtveien 42B (Gnr Bnr 156- 406) Innkjørsel skal ha samme standard som dagens adkomst, dvs asfaltert med tørrssteins mur der det er behov for dette. Dersom partene ønsker en høyere standard, (varmekabler, beleggingsstein osv) avtales dette separat.
Innkjørsel deler tomtene, selv om innkjørsel av praktiske grunner ikke kan gå midt i deliningslinjen av tomtegrensen. Det er ekslusiv bruksrett for H42a (Gnr Bnr 156-153) på det areal som H42b eier men som vil være på H42a sin side av innkjørsel.

Begge parter skal akseptere at det kan bygges en garasje mot trikken, og at denne kan ligge inntil 2 meter fra tomtegrensen.

Elin Rodalen


Gr. for beb.
157/559
Maks. 170m2
27
Midl.reg.best.
S-2864 14.5.86
Søbolig
156/222
156/142
40
4
(370)
(367)
156/406
42
43
156/153
156/264
110.7
44
45
156/282
Ekebergbanen
156/100
Ar 14.10.70
44B
Holtveien
156/152
46
45B
111.9
110.6
/224
/194
/91
X 6638850
X 6638800
X 6638750
Y 600000
Y 600050
29.10.2010
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

STATENS KARTVERK

~~Rekvirent iht. følgebrev:~~
rekvirent ikke oppgitt:

070480[redacted]
org.nr./fødselsnr.

Fødselsnr./Orgnr. 070480[redacted]
11054 9[redacted]
220849[redacted]

Doknr: 665842 Tinglyst: 24.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 156 bnr 406. Holtveien 42 B i Oslo. Saksnr.: 201105034

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 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.

_____. den _____20....

_____ Fødselsnr. | | | | | | | | | | |

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

22. den 08 20.11

Elin Redalen
Bjørn Nyhus
Kari Nyhus

Fødselsnr. 070480[redacted] ELIN REDALEN
11054 4[redacted] BJØRN NYHUS
220844[redacted] KARI NYHUS

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 42 A, 1177 Oslo
Gnr. 156, Bnr. 406, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260556

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 901 42 000

E-post: jon.kvisgaard@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.
