PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

HOVINVEIEN 23
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

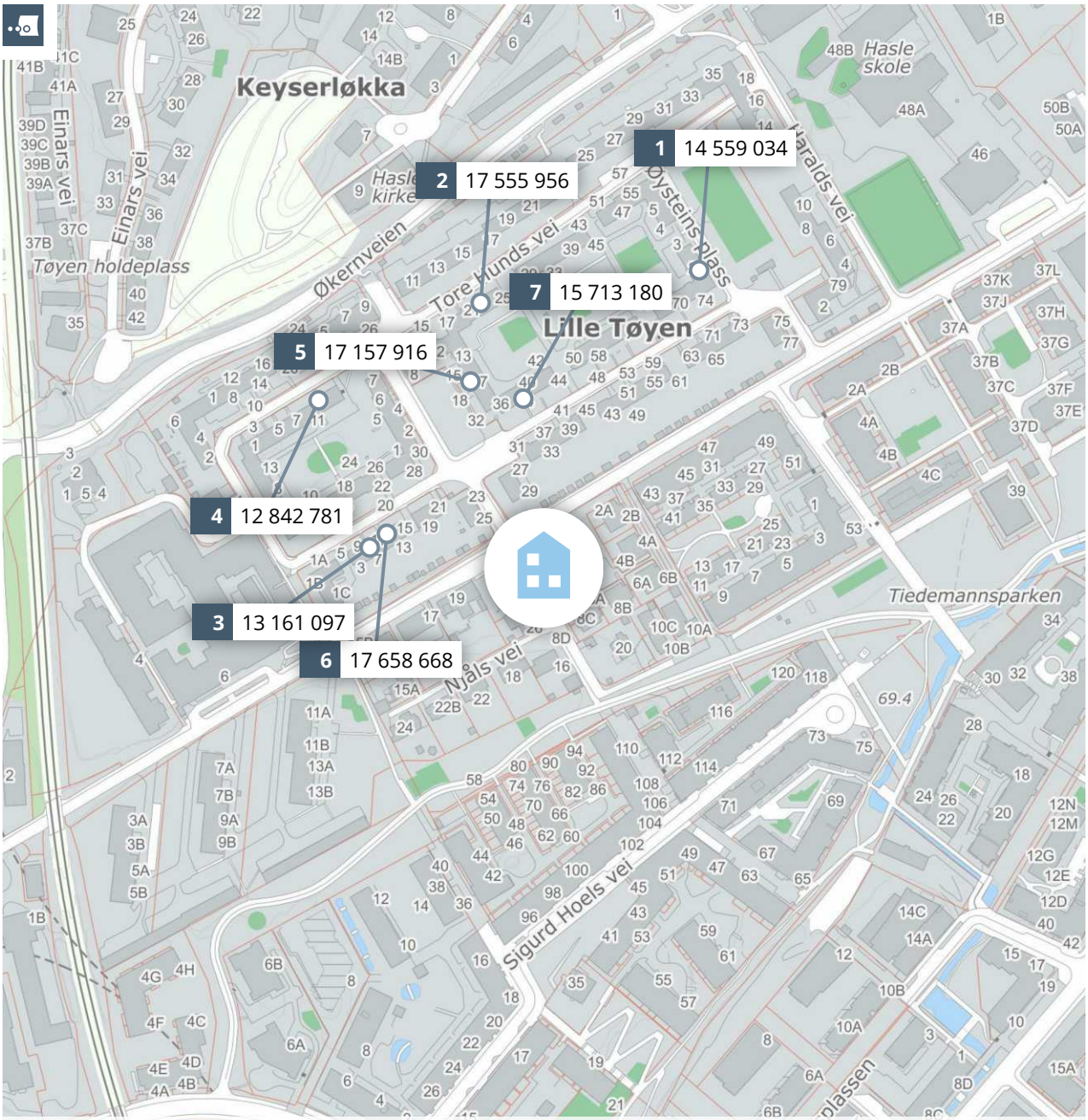
Energiattest

Informasjon fra sameiet

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOVINVEIEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 04.08.2025

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hovinveien 23, 0576 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 128 BNR 17 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lille Tøyen vest

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	98 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øysteins plass 1 132 m² 1919 1. etg 3 sov	11.09.2024	14 800 000	**14 500 000**	59 034	14 559 034	**110 296**
2	Tore Hunds vei 21 130 m² 1918 1. etg 3 sov	11.06.2025	16 700 000	**17 500 000**	55 956	17 555 956	**135 046**
3	Ansgar Sørlies vei 9 134 m² 1918 1. etg 2 sov	02.09.2024	12 750 000	**13 100 000**	61 097	13 161 097	**98 217**
4	Tore Hunds vei 9 90 m² 1918 1. etg 2 sov	23.09.2024	12 400 000	**12 800 000**	42 781	12 842 781	**142 698**
5	Kaare Røddes plass 17 134 m² 1926 1. etg 3 sov	12.05.2025	16 000 000	**17 100 000**	57 916	17 157 916	**128 044**
6	Ansgar Sørlies vei 13 129 m² 1918 1. etg 3 sov	01.04.2025	17 000 000	**17 600 000**	58 668	17 658 668	**136 889**
7	Ansgar Sørlies vei 36 130 m² 1920 1. etg 4 sov	06.09.2023	16 300 000	**15 650 000**	63 180	15 713 180	**120 871**

Attraktiv leilighet over to plan + råloft. 4 soverom. 68 kvm terrasse. Parkeringsplass. Ettertraktet beliggenhet.

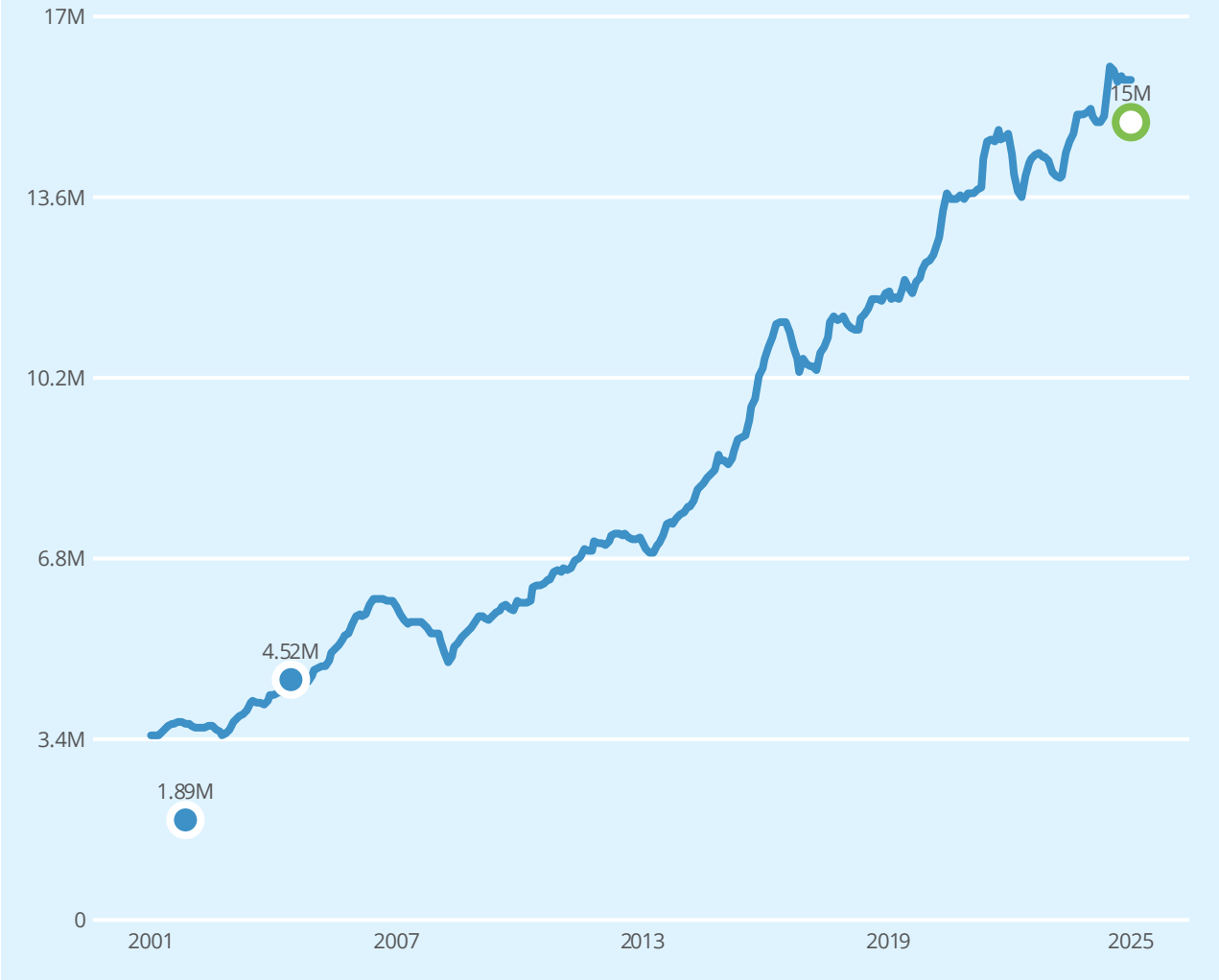
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.02.2005	28.02.2005	08.07.2005	3 500 000	4 520 000	-	4 520 000
09.07.2002		09.07.2002	-	1 890 000	-	1 890 000

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen vest grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen vest grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

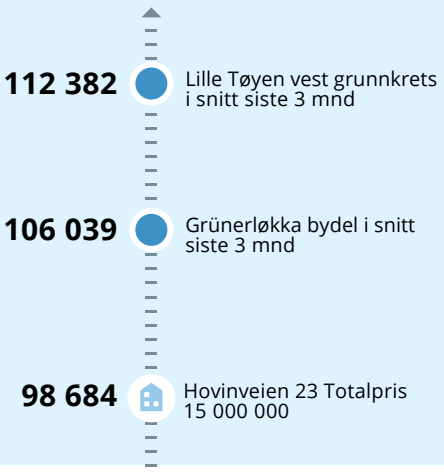


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Hovinveien 23, 0576 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 17, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2447 **Referansenummer:** SU2536

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i 3-mannsbolig med sentral og attraktiv beliggenhet mellom Tøyen og Hasle.

Boligen går over 2 etasjer med fint utsyn.

Sydvestvendt terrasse på 68 m² og balkong på 5 m².

Bygningen har opprinnelse fra 1931 og ble ombygget fra butikk til leiligheter i 2002.

1. etasje består av entrè/gang, vaskerom, toalettrom, trapperom og en hybel samt bod med utvendig adkomst.

2. etasje består av trapperom, gang, hall, bad/wc, kjøkken. spisestue, stue og 4 soverom.

Loft med gulvareal på 120 m² hvor 36 m² er måleverdig.

Hybelen er på 19 m² og har egen inngang. Vinduer tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til lysforhold og rømningsvei og det er ikke dør, som er et krav, mellom hybelen og hoveddelen.

Oppvarming med panelovner.
Varmekabler på bad/wc i 2. etasje.
Det er til sammen 6 elektriske ovner.
Vedfyring med klebersteinsovn i stuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten er begrenset av at de 2 øvrige leilighetene i sameiet ikke er besiktiget og flere bygningsdeler må vurderes som fellesdeler.

Bygningen er oppført på en annen tid og blant annet isolering og ventilasjon holder ikke dagens nivå.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

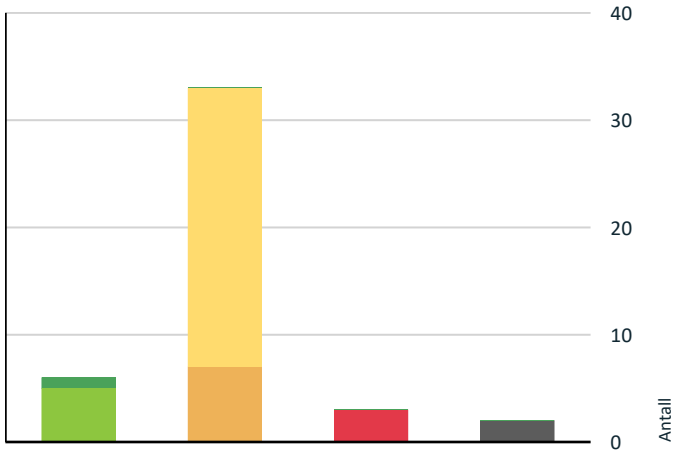
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

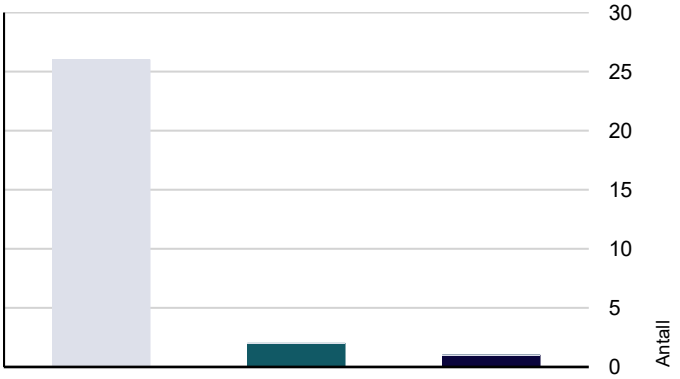
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc hybel > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1931

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2002	Ombygging	Ombygget fra butikk til leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein med ukjent alder.
Eier opplyser om tak-vask, og impregnering av taksteinen i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen nederst ved takrenner har, på grunn av såkalt "kinavipp", for liten takvinkel til denne typen taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på taktekking og undertak og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen og undertaket skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er påvist avflassing på beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av trekonstruksjon fra byggeåret kledd med dels stående og dels liggende panel.
Det er opplyst om husvask i 2022 samt vask og maling av huset utvendig i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i trekledningen og det er ingen eller liten lufting. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå og veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent om det er utført tilleggsisolering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Det bør i tillegg foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan sopp- og muggvekst oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakkonstruksjon av sperrer i hoveddelen og i hybelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen i hoveddelen er kledd med panel innvendig og det er ingen ventilering av loftet.
Hybelen har innvendig skråtak uten loft og takkonstruksjonen samt eventuell ventilering var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fuktuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier.
Ingen ventilering av takkonstruksjoner skal angis med TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Uten tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen kan sopp- og muggvekst oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort. Det bør etableres isolert dør mellom 2. etasje og loftet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1995 i hybelen.
Vinduer i hoveddelen med 2-lags isolerglass og ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malte ytterdører til hoveddel og hybel. Panelt dør til boden. Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på 68 m² i 1. etasje. Eier opplyser om ny membran og påstøp i 2014 samt nytt rekkverk i 2023.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tremmegulv av terrassebord med værslitt overflate. Tremmegulvet hindret tilgang til vurdering av tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres.
Utvendig vedlikehold og utskifting av membran/tettesjikt er normalt Sameiets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon på 5 m² med utgang fra spisestuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i konstruksjonen samt fukt-/råteskader i rekkverket. Skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av parkett og laminat.
Vegger og himlinger består av panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflater med slitasje utover normal slitasje.
Overflater for øvrig med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i entrè/gang samt i stue og spisestue.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Klebersteinsovn i stuen. Levert og montert av Varmefag på Alnabru.
Vurderingen er basert på at installasjonen er utført av fagfolk.

TG IU Pipe og ildsted

Det er 2 mursteinspiper fra byggeåret.
Eier opplyser at det er utført tilsyn uten avvik i regi av det lokale brann- og feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Håndløpere bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører i hoveddelen.
Glassdører mellom trapperom og hall samt mellom hall og stue.
Formpresset dør til badet i hybelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med noe bruksslitasje.
Badedøren i hybelen har skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Det må påregnes utbedring eller utskiftning av badedøren i hybelen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er opplyst at vaskerommet ble pusset opp i 2002.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panelt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på gulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at vaskerommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og tidspunkt for oppgradering nærmer seg.
Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC HYBEL

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2002.
Gulv med vinylbelegg og flislagte vegger. Panelt himling.
Reflektorovn og elektrisk vifte.
Utstyrt med dusj, servant med skap, speilskap, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/WC HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2002.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.
Det er opplyst om nye downlights i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.
Det er påvist sprekker i himlingen og noe misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje. Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist noe misfarging av fuger i dusjen og silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Overflater bør utbedres eller skiftes og enkelte fuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre sluk av støpejern og ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen. Det er ukjent om det er sluk under badekaret.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj.
- Badekar.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap.
- Vegghengt wc.

Oppgradert med ny servantseksjon i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det mangler luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon men det bør etableres luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Ikea minikjøkken fra omkring 2010 med glatte fronter og heldekkende rustfritt benkebeslag. Komfyr med 2 plater og integrert kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning. Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2002 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Gasskomfyr med 4 bluss.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Det er felles nedgravd gasstank på eiendommen og det er skap med egen måler på balkongen. Eier opplyser om tilsyn med anlegget i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.
Benkebelysningen og lys i baldakiner over vinduer virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen opprettholder tiltenkt funksjon men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
Belysningen må fornyes. Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt panel på vegger og himling. Laminatgulv.
Naturlig ventilasjon via vaskerommet.
Utstyrt med servant, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og utstyr med noe bruksslitasje. Toalettet er ikke tilstrekkelig festet. Toalettrommet er under trappen til 2. etasje i tilknytning til vaskerommet og er ikke utstyrt med egen dør. Det er i tillegg liten takhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater og utstyr bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Rør i rør på badet i hoveddelen.
Hovedstoppekran for boligen er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1995 er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år og vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 11 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger for nye LED-downlights på badet i 2024.
Ukjent om det foreligger for øvrige arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

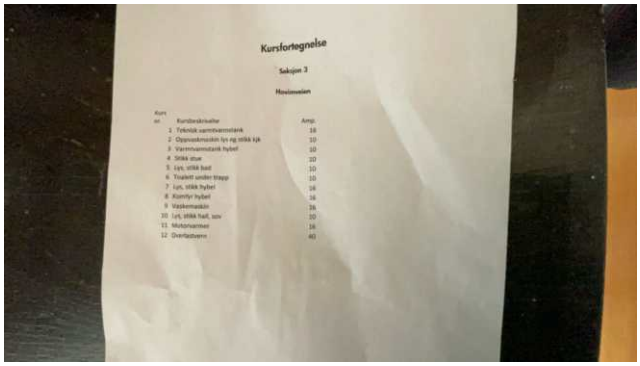
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblede røykvarslere med direkte tilknytning til vaktselskap.
Brannslange i kjøkkenbenken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmur fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke opplyst om eventuelle oppgraderinger. Basert på alder er det ingen utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tiltak må påregnes.
Normal tid før utskifting av drenering er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut og det må etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og såle i betong/sparesteinsbetong.
Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utbedring av betongvegg er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

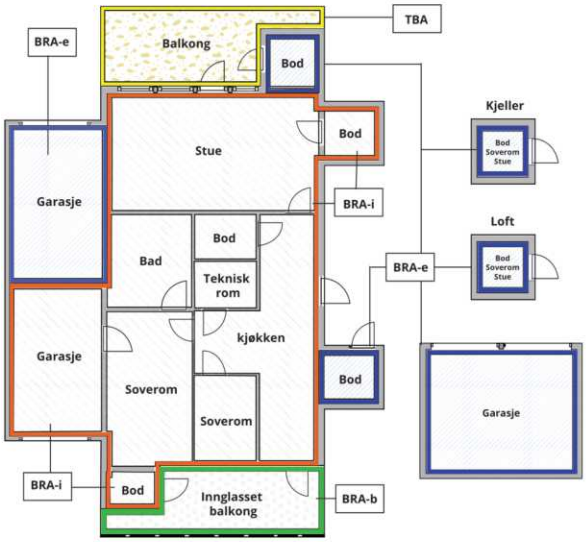
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	32	3		35	68		35
2. Etasje	120			120	5		120
Loft	36			36		84	120
SUM	**188**	**3**			**73**	**84**	**275**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Vaskerom, Toalettrom, Trapperom, Entré hybel, Stue/kjøkken hybel, Bad/wc hybel, Alkove hybel	Bod	
2. Etasje	Trapperom, Gang, Hall, Bad/wc, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Loft	Lagringsloft		

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod med utvendig adkomst.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er en hybel i 1. etasje hvor vinduer ikke tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til lysforhold og rømningsvei samt at det ikke er dør, som er et krav, mellom hybelen og hoveddelen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	152	36

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Cathrine Almaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	17		3	1127 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hovinveien 23, 0576 OSLO

Hjemmelshaver
Almaas Cathrine, Ewo Jon

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet mellom Tøyen og Hasle.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger

Om tomten

Eiet tomt på 1127 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Biloppstillingsplass på sameiets tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	
2	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SU2536

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Almaas	Jon Ewo

Gateadresse
Hovinveien 23

Poststed	Postnr
OSLO	0576

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra varmtvannstank i første etasje.

Document reference: 306250103

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er over 15 år siden, så vi husker ikke. Men vet at det var utført av en faglært.
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i 2014 under vår terrasse. Ble utbedret med membran og nytt dekke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskapet ble skiftet ut på 2020-tallet. Og vi har nettopp hatt gjennomgang av elektriker før denne klargjøringen til salg.
Arbeid utført av	Husker ikke firmaet som skiftet sikringsskapet. Det var firmaet Boligelektrikeren som gjorde elektrisk arbeid i boligen nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av gass-kamfyren.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250103

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av lekkasje på terrasse i 2014. Vask og maling av huset i 2016. Takvask i 2022. Satte opp vedlikeholdsfritt gjerde på terrasse i 2023.
Arbeid utført av	Husker ikke.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel på 14 kvadrat.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250103

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Almaas	efccdd3f6956a25db6e1b214ea100a2e0a571ccd	31.07.2025 13:57:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Ewo	2dbfeac3213159007b0c953572345102faadb20e	30.07.2025 12:49:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250103

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TONY.

VEDTEKTER FOR

BOLIGSAMEIET HOVINVEIEN 23, GNR. 128, BNR. 17, OSLO
Org. nr. 985 620 148

§1
NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Hovinveien 23 består av 3 boligseksjoner:

Seksjon nr. 1	med sameiebrøk	100/300
Seksjon nr. 2	med sameiebrøk	100/300
Seksjon nr. 3	med sameiebrøk	100/300

Sameiet har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 128, bnr. 17 i Oslo kommune med fellesanlegg av en hver art.

§ 2
STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, representert ved hver seksjon.

§ 3
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Sameiernes bruksrett omfatter en hver nødvendig og hensiktsmessig utnyttelse av seksjonen. En hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner, vedtektene med vedlagte disposisjonsanvisning til utomhusarealer.

Bruksenheten med tilleggsarealer og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameierene.
Endringer i eksteriør av varig art skal styrebehandles.
Eksempel: Utforming og farger på eksteriør, større beplantninger, andre vesentlige endringer etc.
Dette for at eiendommen skal fremstå som en god representativ enhet i miljøet.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og skal fordeles med en tredjedel på hver av seksjonene.

Samtlige seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes av styret for vedlikehold av fellesarealene.

Scanned by TapScanner

§ 5
FELLESAREALER

Utvendige fellesarealer skal bruksmessig tilfalle hver av seksjonene slik det fremkommer av vedlagte utomhusplan.
Areal som er fargelagt gult tilfaller seksjon nr. 1.
Areal som er fargelagt rødt tilfaller seksjon nr. 2.
Areal som er fargelagt grønt tilfaller seksjon nr. 3.
Areal som er fargelagt blått er fellesareal som vedrører parkering.
Det er markert parkeringsplass for seksjon nr. 2 og 3 (Snr. 1 har egne garasjer)
NB! Det er parkeringsforbud i innkjørsel til parkeringsplasser og garasjer da parkering i dette området blokkerer hele parkeringsarealet.

Hver seksjonseier står selv ansvarlig for drift, opparbeidelse, og vedlikehold av det påviste areal. Det kreves at den enkelte sameier utfører nødvendig vedlikehold for at eiendommen skal fremstå som en godt representativ eiendom.
Utomhusplanen inngår som en del av nærværende vedtekter.

En del av fellesarealet som disponeres av seksjon nr. 2 ligger pr dags dato innenfor veiregulert område og disposisjonsretten er gitt ved midlertidighetserklæring fra Oslo kommune.

§ 6
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre deler som tilhører seksjonen, dekkes fullt ut av den enkelte sameier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr utover det som fremkommer av nærværende dokumentasjon er sameiets fellesansvar.

§ 7
VEDTEKTSENDINGER

Disponering av eiendommens fellesarealer slik det fremkommer av vedlagte utomhusplan skal være bindende for nåværende og fremtidige eiere av de respektive seksjonene.
Vedtektsendringer krever kvalifisert flertall.

§8
FORKJØPSRETT

Ved hjemmelsovergang er det forkjøpsrett internt til de øvrige sameiere. Selger plikter å gjøre øvrige sameiere skriftlig kjent med eventuelle salgsplaner så tidlig som mulig, dog senest 3 arbeidsdager før aksept av bud.
Sameiere som vil benytte sin forkjøpsrett må skriftlig meddedele dette til selger så snart som mulig, dog senest innen 3 arbeidsdager etter at selger har fått bud som er akseptert.

Ved hjemmelsoverdragning til ektefelle eller samboer med rettslig nedfelt samboerskap gjelder ikke forkjøpsretten.

Scanned by TapScanner

§ 9
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Oslo, 17. februar 2005.

For seksjon nr. 1

Geir O. Teigland / Else Teigland

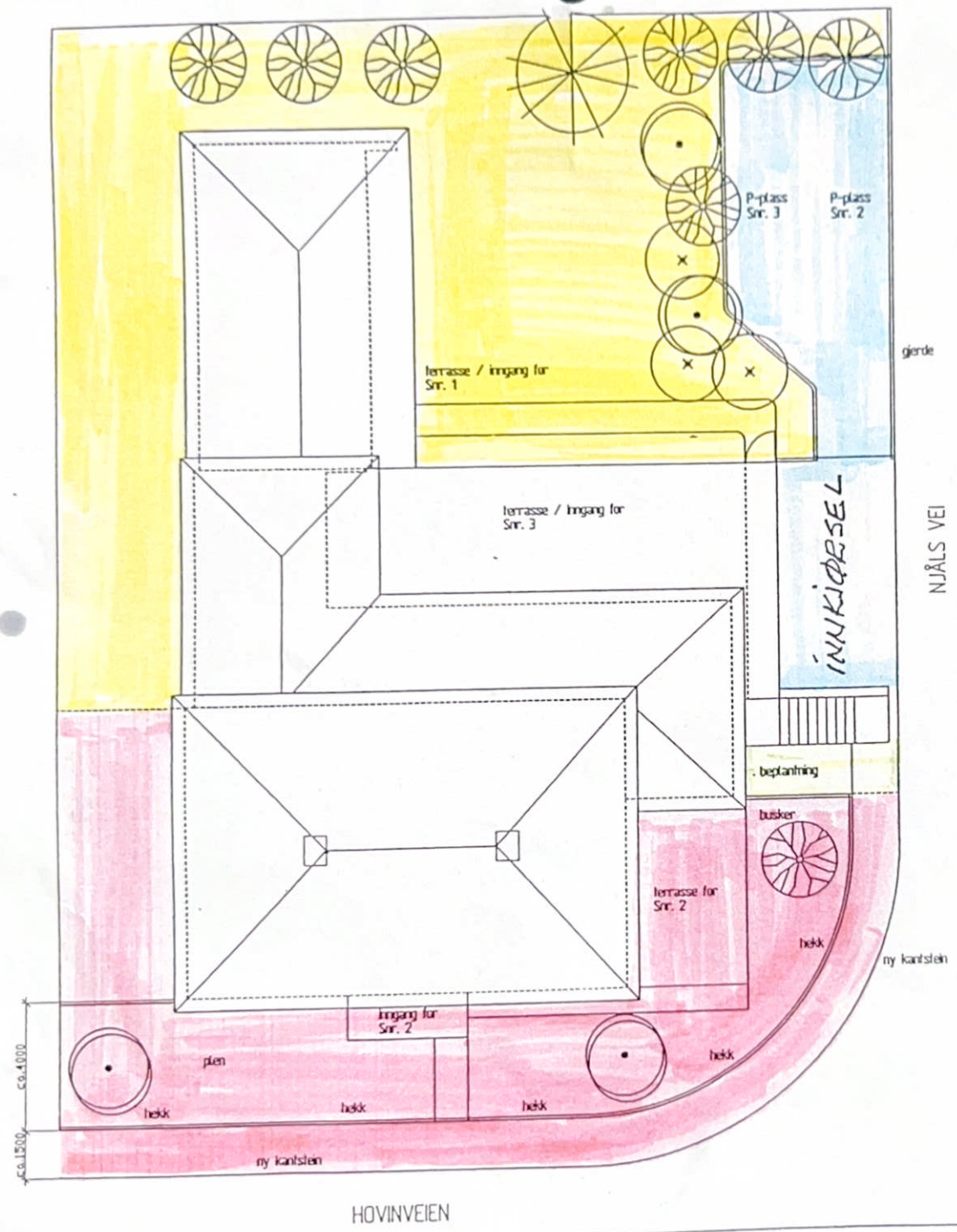
For seksjon nr. 2

Stig Jakobsen / Ima Bassi

For seksjon nr. 3

Geir Tony Teigland

Scanned by TapScanner



SAMEIET HOVINVEIEN 23, OSLO
GNR. 128, BNR. 17

C	som bygget		18.11.03
B	tilbudstegning		20.02.01

REV. PROSJ.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

HOVINVEIEN 23, OSLO — UTOMHUSPLAN

Dato	Tegnet/Prosjekt		Målestokk	1:200
Filnavn		Godkjent		

HOVDE ARKITEKTER AS MNAL NPA

Tegningsnr.	110 C
Revisjon	Dato

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Hovinveien 23 (org nr: 985 620 148)
Dato: 18.10.2024 kl. 12.00
Møtested: Hovinveien 23, seksjon 1

Tilstede var **3** seksjonseiere til sammen **3** stemmeberettigede.
Tilstede: Martin Johan Carlson, Sophie Kristoffersen, Cathrine Almaas, Roger A Majdek og Tommy Majdek

Møtet ble åpnet av Tommy Majdek

1 – Valg av styre

1.2 Som leder for **2** år ble det foreslått Tommy Majdek
Vedtak: Valgt

1.3 Som styremedlem for **2** år ble foreslått Cathrine Almaas
Vedtak: Valgt

1.4 Som regnskapsansvarlig og styremedlem for **2** år ble foreslått Martin Johan Carlson
Vedtak: Valgt

2 – Økonomi

2.1 Cathrine informerte seksjonseierne om økonomisk status. Det ble fremlagt økonomisk oversikt på inntekter og utgifter i sameiet. Kommunale avgifter og forsikring har økt kraftig de siste årene, dette igjen har resultert i dissonans mellom inntekter (husleie) og utgifter (forsikring og kommunale utgifter).
Hver seksjon innbetaler husleie på 2200kr pr måned, totalt utgjør det 79 200kr pr år. Til sammenligning er utgiftene estimert til 140 000kr i 2025.

2.2 Forslag: For å komme i balanse på regnskapet ble det foreslått:
A) Øke husleie pr seksjon til 4000kr pr måned med virkning fra 1 november 2024.
B) Å innbetale kontaktinnskudd/engangsbeløp på 8000kr pr seksjonseier til husleiekonto før 1 januar 2025.

Parallelt skal Tommy Majdek innhente tilbud fra andre forsikringsselskap med mål om å få ned forsikringspremien.

2.5 Vedtak: Begge forslagene ble enstemmig vedtatt. Husleie økes fra 2200kr /måned pr seksjon til 4000kr/ måned pr, og engangsbeløp på 8000kr innbetales til husleiekonto fra hver seksjonseier.
Tommy Majdek har fått fullmakt å innhente tilbud på forsikring.

3 – Vedlikehold av eiendom

Det er gjennomført større vedlikehold de siste 10 årene.
2014- nyt membran ble lagt på terrassen som tilhører seksjon 2
2016- vask og maling av hele huset
2022- takvask og vask av hele huset

2023- vedlikeholdsfritt gjelde ble satt opp mot veien i Njålsvei, vedlikeholdsfritt gjerde rundt terrasse til seksjon 2 og nye vedlikeholdsfrie porter til seksjon 1 og 2 sine hager.

Samtlige seksjonseiere er enige om at det ikke foreligger noen større vedlikeholdsbehov i 2025-2026.
Martin Carlson informerte at noen få taksteiner på taket er knekt.
Det ble forslått at Martin undersøker med et firma om å skifte ut disse taksteinene, og fremlegger kostander for seksjonseierne.
Forslaget ble vedtatt, og i henhold til vedtektene og eierskapet i sameiet deles kostnadene i 3 like deler pr seksjon.

4 – Diverse orienteringssaker

Cathrine Almaas orienterte sameiet at hun har planer om å selge seksjon 2 i løpet av de kommende 6 månedene. Cathrine Almaas forblir styremedlem inn til at nye eiere har flyttet inn.
Tommy Majdek orienterte sameiet om at seksjon 1 vurderer å renovere baderommet i 2025/2026. I forbindelse med renovering vil også samtlige vinduer i kjelleretasjen skiftes. Vinduene vil være i samme farge og utforming som øvrige vinduer i sameiet. Kostander i forbindelse med utskiftning av vinduer dekkes av den enkelte seksjonseier, i dette tilfelle seksjon 1.

Sameiermøtet ble hevet kl 13.30

Protokollen godkjennes av undertegnede

Tommy Majdek
Møteleder Tommy Majdek

Referent Martin Johan Carlson

Roger Å. Majdek
Protokollvitne Roger Å. Majdek

Protokollvitne Sophie Kristoffersen

Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning, og perioden medlemmene er valgt for:

Leder: Tommy Majdek Hovinveien 23, 0576 Oslo 2024-2026

Styremedlem: Martin Johan Carlson, Hovinveien 23, 0576 Oslo 2024-2026

Styremedlem: Cathrine Almaas Hovinveien 23, 0576 Oslo 2024-2026

Regnskapsansvarlig: Martin Johan Carlson, Hovinveien 23, 0576 Oslo 2024-2026

Oslo 25.10.2024
Sameiet Hovinveien 23

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 128, Bruksnr 17, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Hovinveien 23, gatenr 13143	**Grunnkrets:**	4314	Lille Tøyen vest
(fra bruksenhet)	0576 Oslo	**Valgkrets:**	201	Teglverket skole
		Kirkesogn:	1041002	Hasle
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.11.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	100/300
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 126,7 kvm
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:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hovinveien 23	H0201	Bolig	164,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.05.1930
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	575,0	Igangset.till.:	01.07.1930

Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	623,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.03.1931
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	80284985			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		245,0	48,0	293,0				
H01	1		205,0		205,0				
H02	1		125,0		125,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



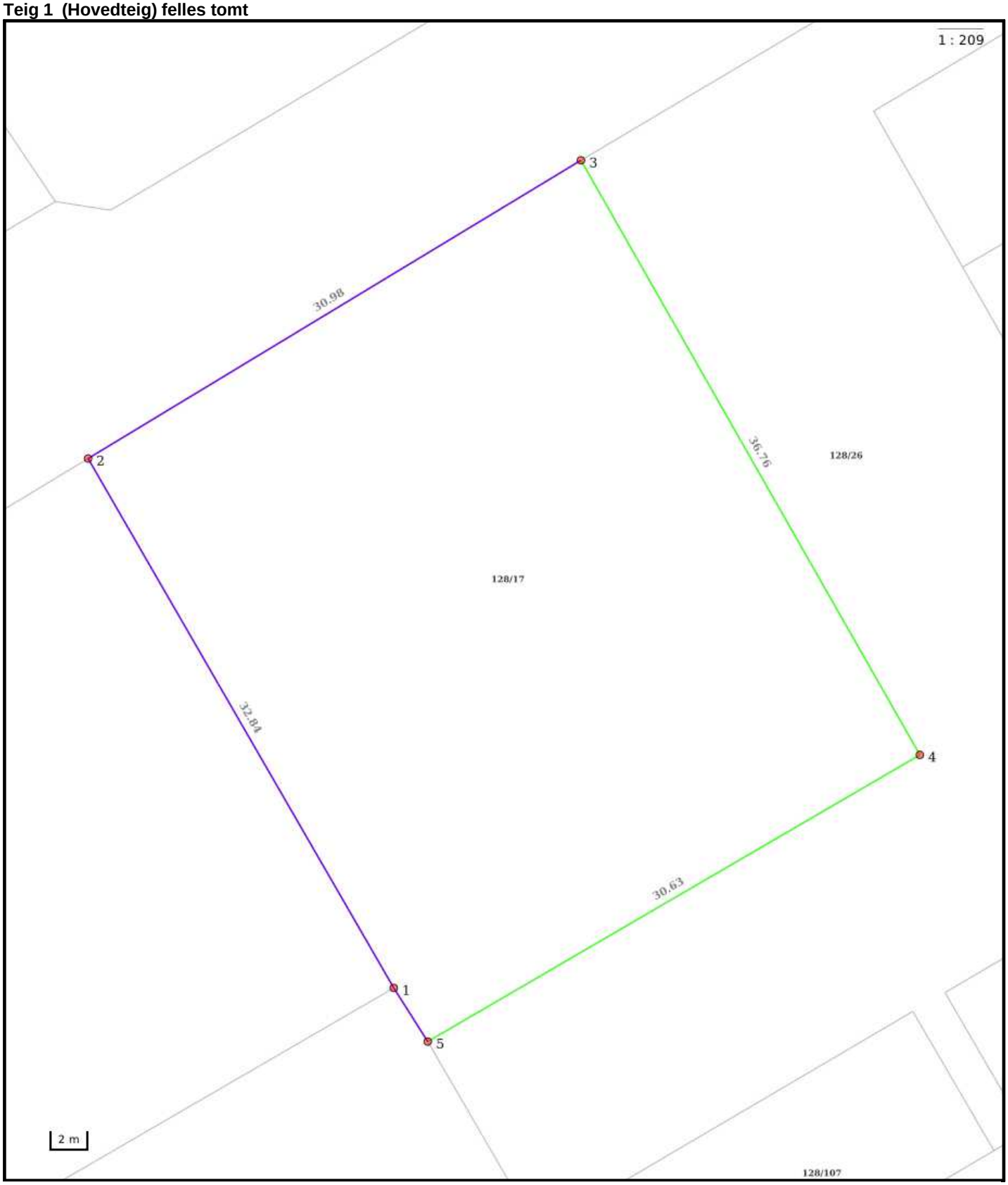
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 126,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 775,52	599 868,51	32,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 802,34	599 849,55	30,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 820,68	599 874,52	36,76m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 790,54	599 895,57	30,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 772,82	599 870,59	3,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250103
Vår referanse: 3746572/26354232
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 79

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11025	105	21.2.2003	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	17	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11025
21 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	128	17		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
240345 [redacted]	Else Teigland (snr. 1)	1/2
280845 [redacted]	Geir Ø. Teigland (snr. 1)	1/2
946200417	HTC AS (snr. 2)	1/1
120567 [redacted]	Geir Tony Teigland (snr. 3)	1/2
120566 [redacted]	Kristina L. Teigland (snr. 3)	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	100	B	13				25				37				49			
2	B	100	B	14				26				38				50			
3	B	100	BG	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
								31				43				55			
								32				44				56			
								33				45				57			
								34				46				58			
								35				47				59			
12				24				36				48				60			
					Sum tellere:	300		= nevner:		300									

Doknr: 11025 Tinglyst: 21.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi av avskrift bekreftes
Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

4. Supplerende tekst [7]

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

Reseksjoneringen gjelder endring av arealplanformål for seksjon nr. 2 fra næring til bolig, samt innbyrdes justeringer av sameiebrøkene til like ideelle andeler for hver av seksjonene.
2 garasjer, TB1, på etg.plan kjeller tillegges seksjon nr 1.

Terrasse, TB/G3, tillegges seksjon nr 3

Nr 703034 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Kopi
Rett gjengivelse av dokument i Statsautoriserte eiendomsmegleres Forening
Stein Marius Indahl
MNEF/FABCI

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 12. SEPTEMBER 2002	snr. 1: Geir O. Teigland snr. 2: HTG AS Geir O. Teigland Clare Teigland snr. 3: Geir Tony Teigland	Clare Teigland Kristina L. Teigland

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo, den	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[x] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
128	17		1-3	OSLO kommune

Dato	Stempel og underskrift
04 FEB. 2003	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING FOR BYGG, MÅLE OG DELINGSSEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER 19 FEB 2003

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett ~~kopi~~ ~~avskrift~~ bekreftes
Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI
Rett ~~kopi~~ ~~avskrift~~ bekreftes

MOTTATT
16 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SITUASJONSPLAN HOVINVEIEN 23

GNR. 128, BNR. 17, OSLO KOMMUNE (SIDE 1 AV 5)



BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som oppheves
Boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras-flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder		Kommunaltekniske anl. grav- og utmarksområder		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		
Garasje i boligområdet				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Frisiktsone ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		Dato: 16.08.99
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt		Idr. idrett og sport i sjøen				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense		M 1:500
Forretning, kontor, kino, teater o.l		Jord- og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												Regulert grense som foreslås endret		

Hovinvn.23, ref. Teigland, (bko)

Bestillingsnummer 64807 Objektnummer 2 – Vedlegges byggesøknad

Vedlegg 1 av 5

04 FEB. 2003
KDP-5 KDP-4 KDP-13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

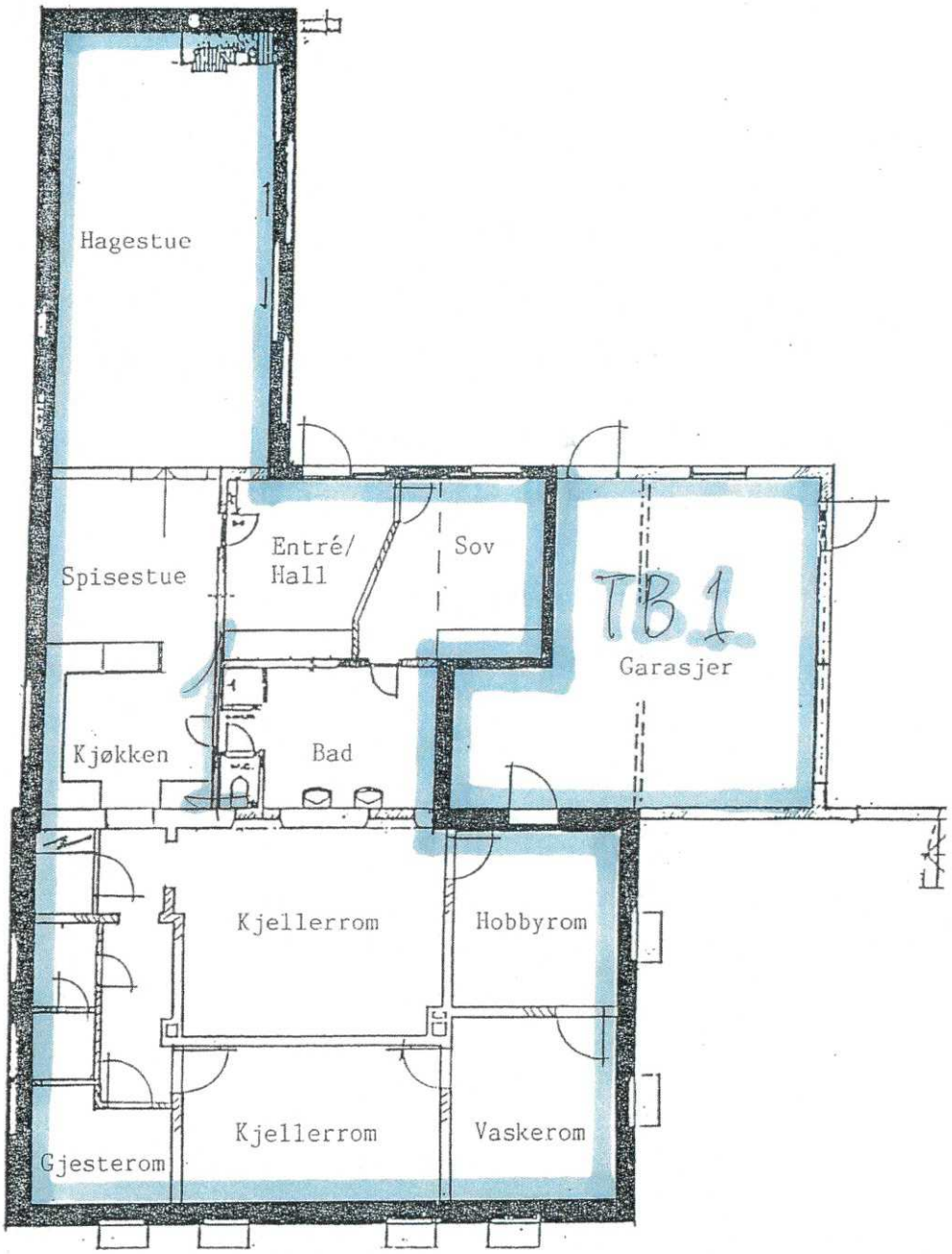
MOTTATT
16 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETASJEPLAN KJELLER/1. ETG, HOVINVEIEN 23

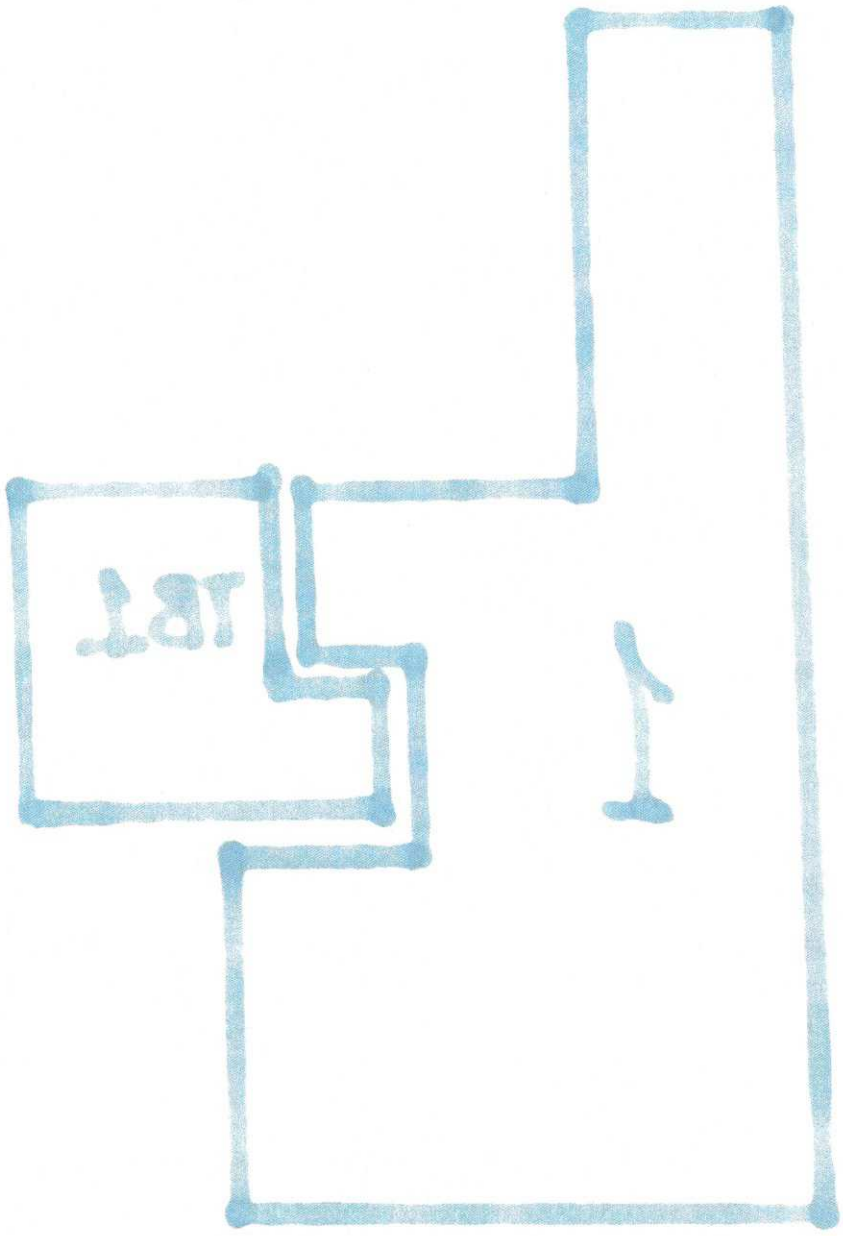
GNR. 128, BNR. 17, OSLO KOMMUNE

SIDE 2 AV 5

(Tegninger ikke målsatt)



Vedlegg 2 av 5
04 FEB. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN



MOTTATT
16 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETASJEPLAN 1./ 2. ETG, HOVINVEIEN 23

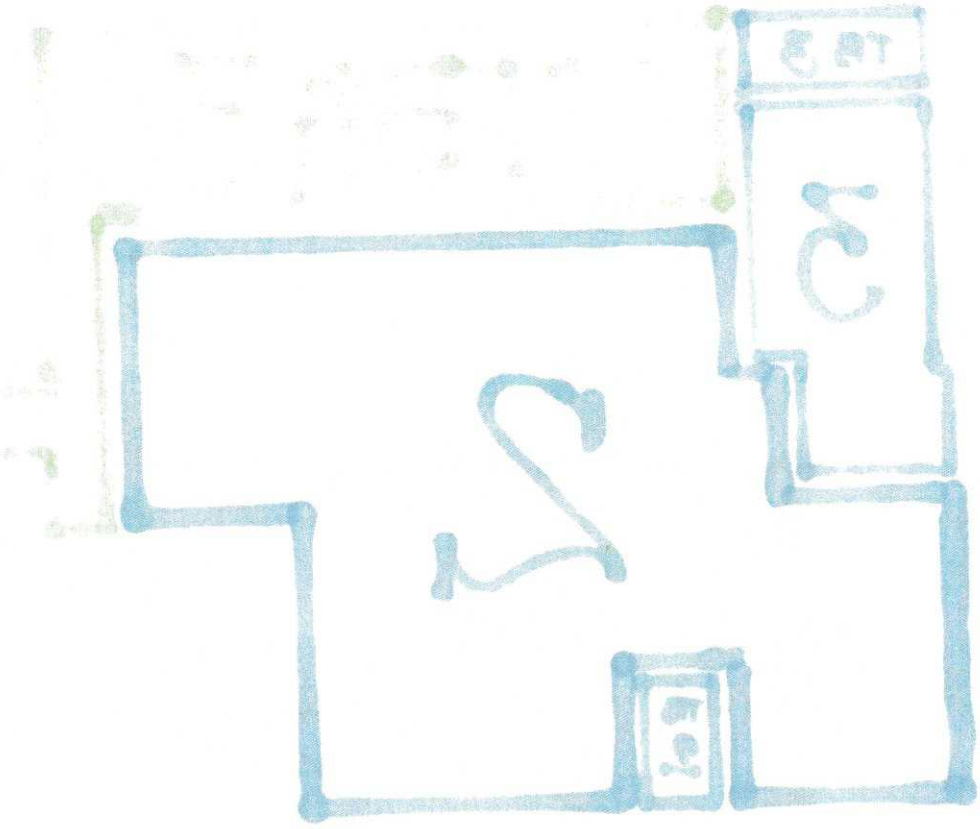
GNR. 128, BNR. 17, OSLO KOMMUNE

SIDE 3 AV 5

(Tegninger ikke målsatt)



Vedlegg 3 av 5
AV0
04 FEB. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

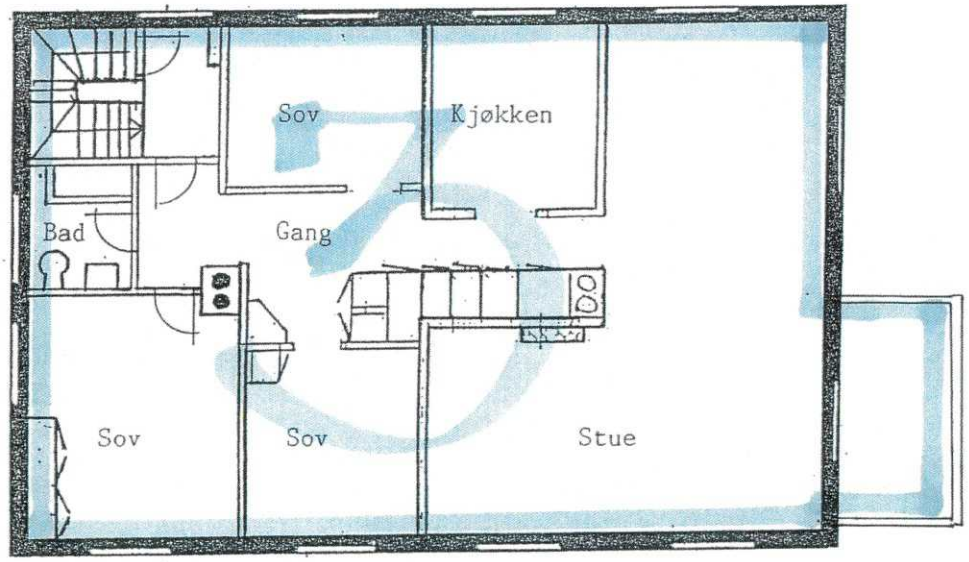


MOTTATT
16 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETASJEPLAN 2./ 3. ETG, HOVINVEIEN 23
GNR. 128, BNR. 17, OSLO KOMMUNE

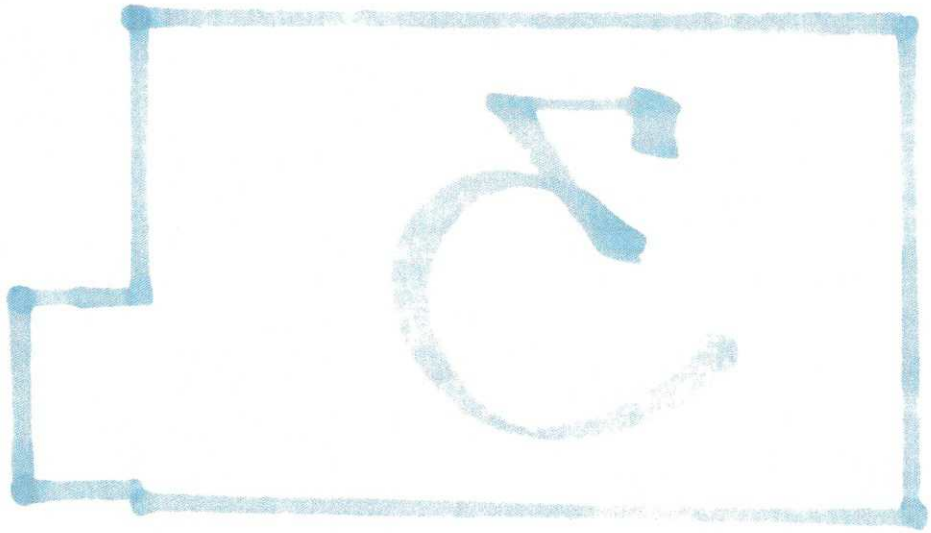
SIDE 4 AV 5

(Tegninger ikke målsatt)



Vedlegg 4 av 5

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
07 FEB. 2003

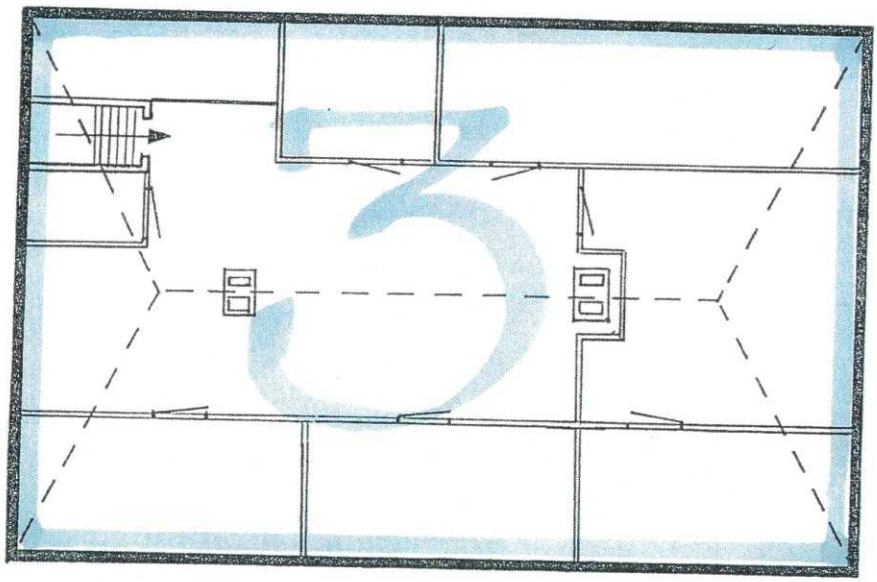


MOTTATT
16 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETASJEPLAN 3./LOFTSETG, HOVINVEIEN 23
GNR. 128, BNR. 17, OSLO KOMMUNE

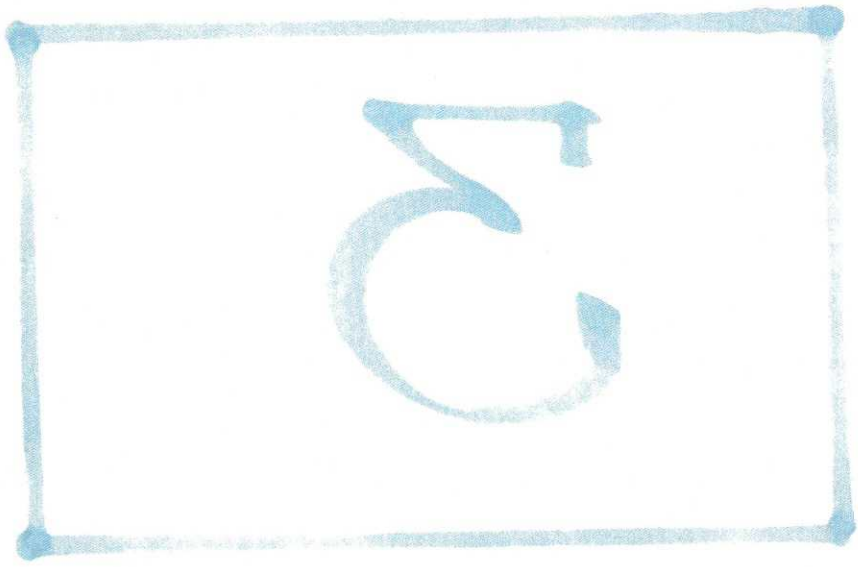
SIDE 5 AV 5

(Tegninger ikke målsatt)



Vedlegg 5 av 5

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
04 FEB 2003



MOTTATT
16 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250103
Vår referanse: 3746575/26354247
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 76

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
74570	105	28.11.1997	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	17	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
28 NOV 1997
OSLO SKIFTEVERNEMBETE
DAGBOKNR.: 74570

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	128	17	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
280845 [redacted]	TEIGLAND Geir Ø	~~Snr~~ 1
240345 [redacted]	TEIGLAND Else	
946200417	HTC A/S	Snr 2 og 3

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	30	11			21			31			41			51		
2	N	35	12			22			32			42			52		
3	B	35	13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ref kopibekreftes
Steinar Birkeland
Advokat

Doknr: 74570 Tinglyst: 28.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[x] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] elendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 5. februar 1997	Geir Ø. Teigland Else Teigland Geir Ø. Teigland Else Teigland HTC AS Geir Ø. Teigland Else Teigland

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/74570/105
Uthentet 2025-05-08 10:00

BIL. 1.

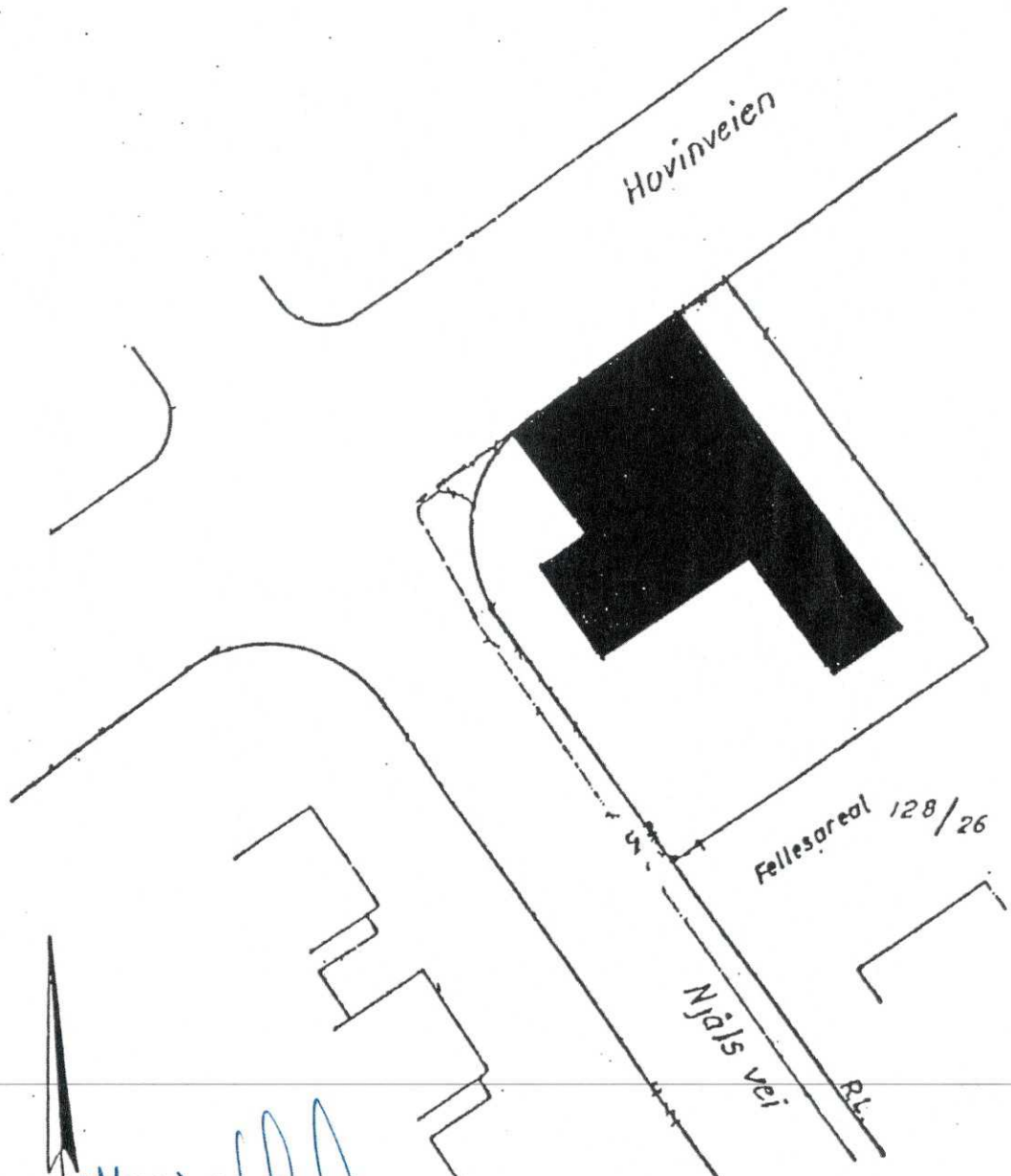
SITUASJONSKART

M. 1:500

MATRIKKEL NR. Gnr 128 Bnr 17

ADRESSENR. 23. Hovinveien

Oppleit av OSLO OPPMÅLINGSVESEN



Oslo, 28. januar 1997

Geir Ø. Teigland

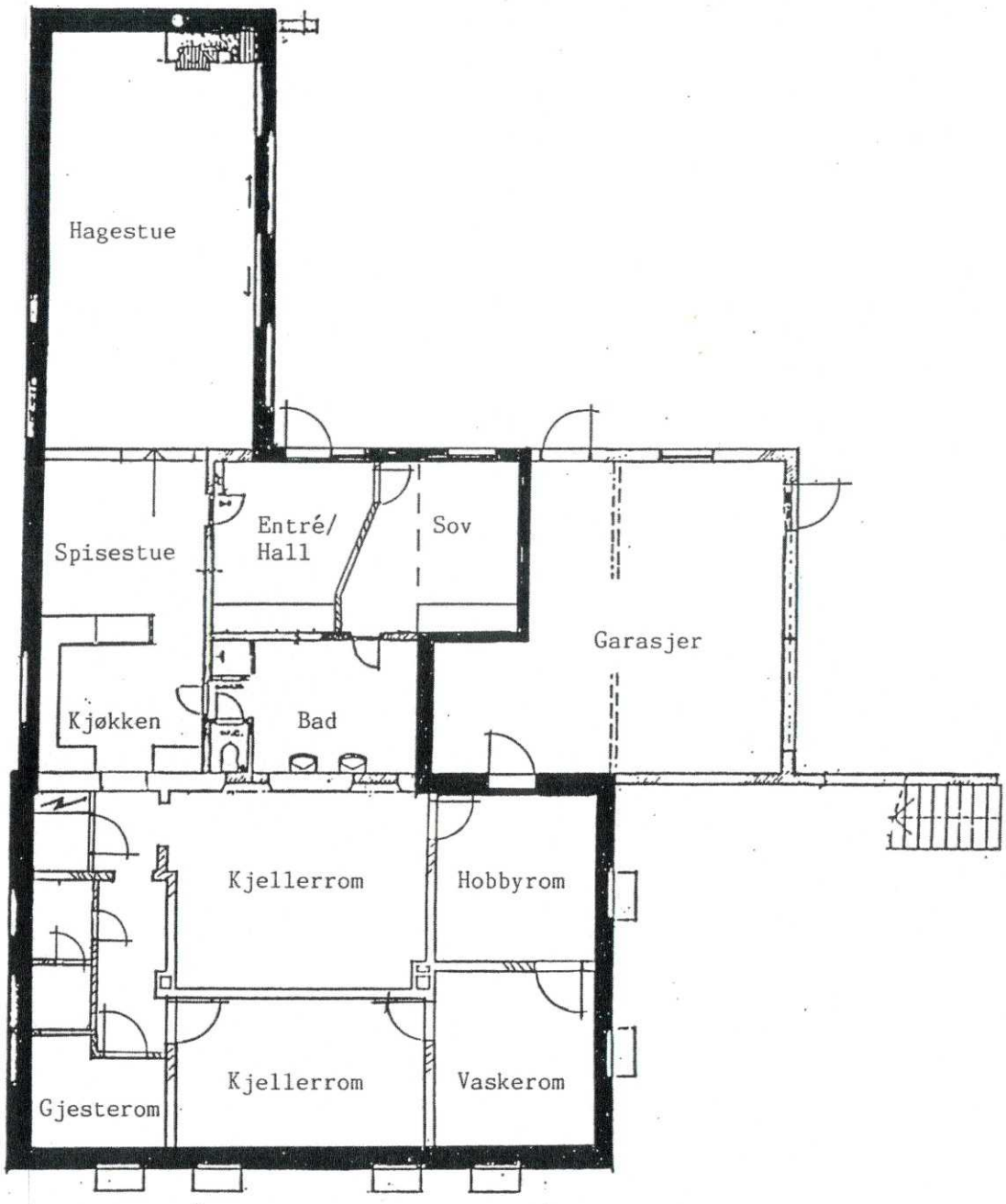
Rett kopi bekreftes
Steinar Bjørkeland
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/74570/105
Uthentet 2025-05-08 10:00

Bil. 2

128/0017 Hovinveien 23, OSLO

Etasjeplan: U.etg.
Seksjon 1



Oslo, 28. januar 1997

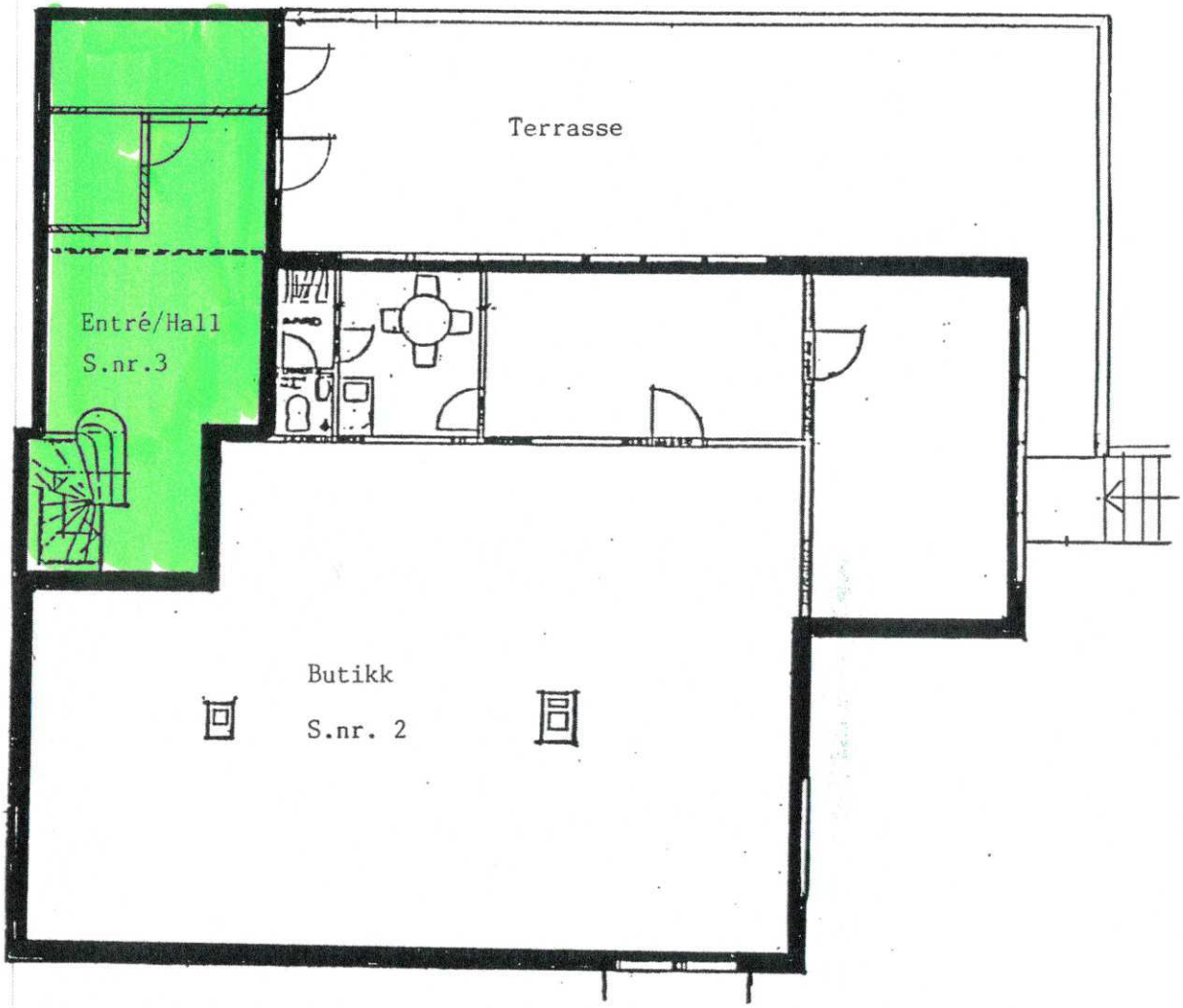
Geir Ø. Teigland

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/74570/105
Uthentet 2025-05-08 10:00

BIL. 3

128/0017 Hovinveien 23, OSLO

Etasjeplan: 1.etg.
Seksjon 2
Del av seksjon 3



Oslo, 28. januar 1997

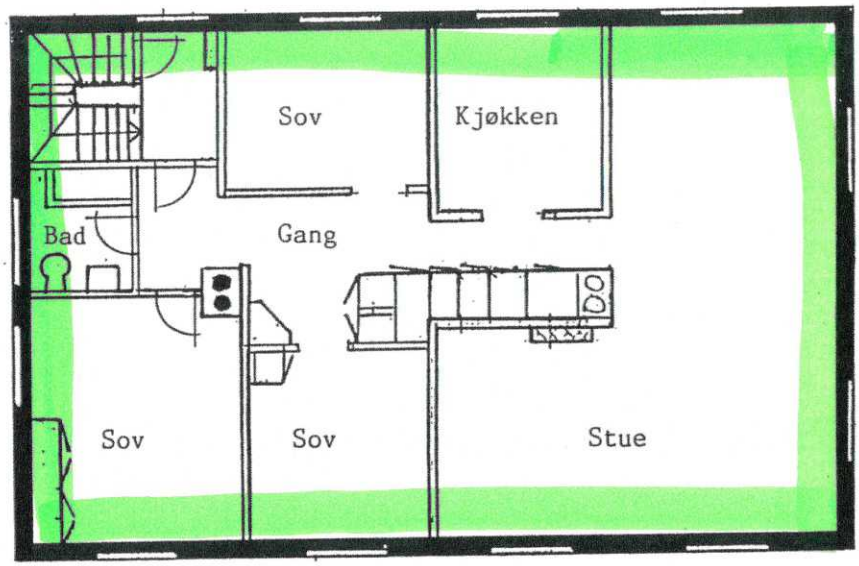
Geir Ø. Teigland
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/74570/105
Uthentet 2025-05-08 10:00

BIL. 4

128/0017 Hovinveien 23, OSLO

Etasjeplan: 2.etg.
[redacted] Del av seksjon 3



Oslo, 28. januar 1997

Geir Ø. Teigland

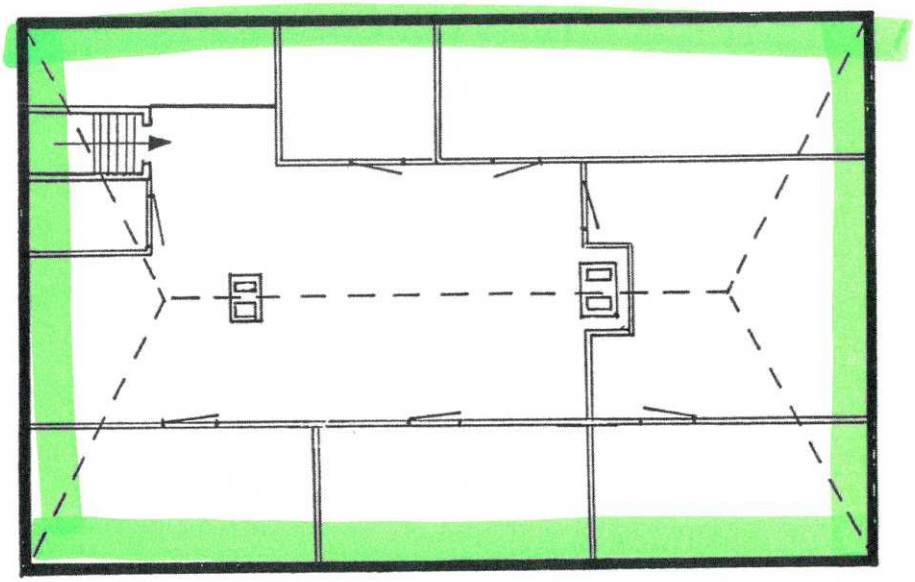
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/74570/105
Uthentet 2025-05-08 10:00

BIL. 5

128/0017 Hovinveien 23, OSLO

Etasjeplan: 3.etg. (Loft)

[redacted] Del av seksjon 3



Oslo, 28. januar 1997

Geir Ø.Teigland

Rettskopi bekreftes
Stein Bjeland
Advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250103
Vår referanse: 3746573/26354237
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 77

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42489	105	14.7.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	17	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

14.JULI86 042489

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	128	0017		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	ARNESEN, Per			090135 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort vedtak fra seksjoneringsloven § 5, nr. 4, 3. ledd meddelt at eierseksjonslovens §5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for sek. sjonering av eiendommen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 100	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	50	21		
2	N	25	22		
3	B	25	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Eiendommen har delvis loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
860616	P. Arnesen.
Sted: Oslo	Per Arnesen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Odd Syse	N. Slottsgt. 3, 0157 Oslo 1.	42 18 86

Se kjøp: kjøpskjøp, adv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/42489/105
Uthentet 2025-05-08 10:01

BIL. 1.

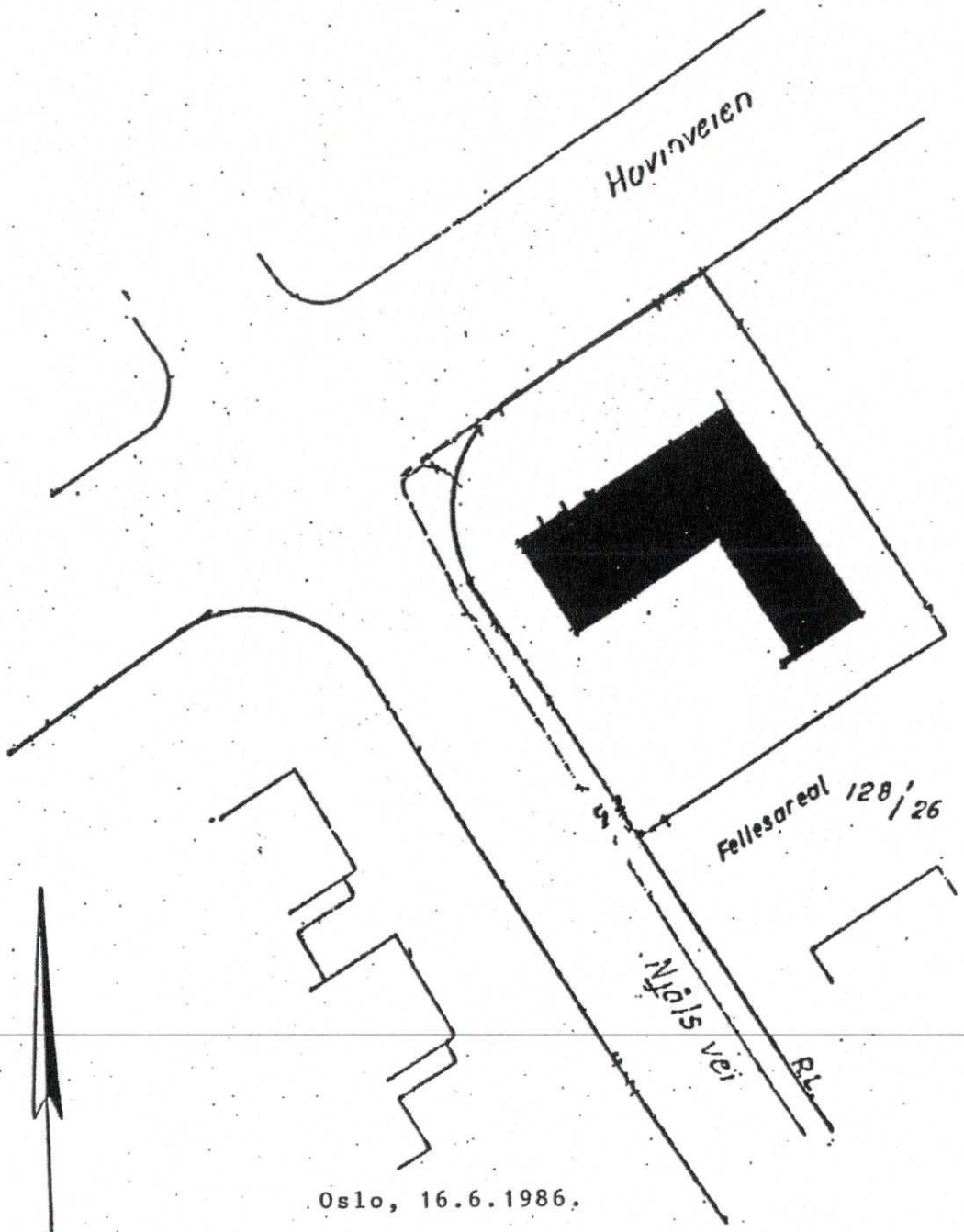
SITUASJONSKART

M. 1:500

MATRIKKEL NR. Gnr 128 Bnr 17

ADRESSENR. 23. Hovinveien

Opplatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN



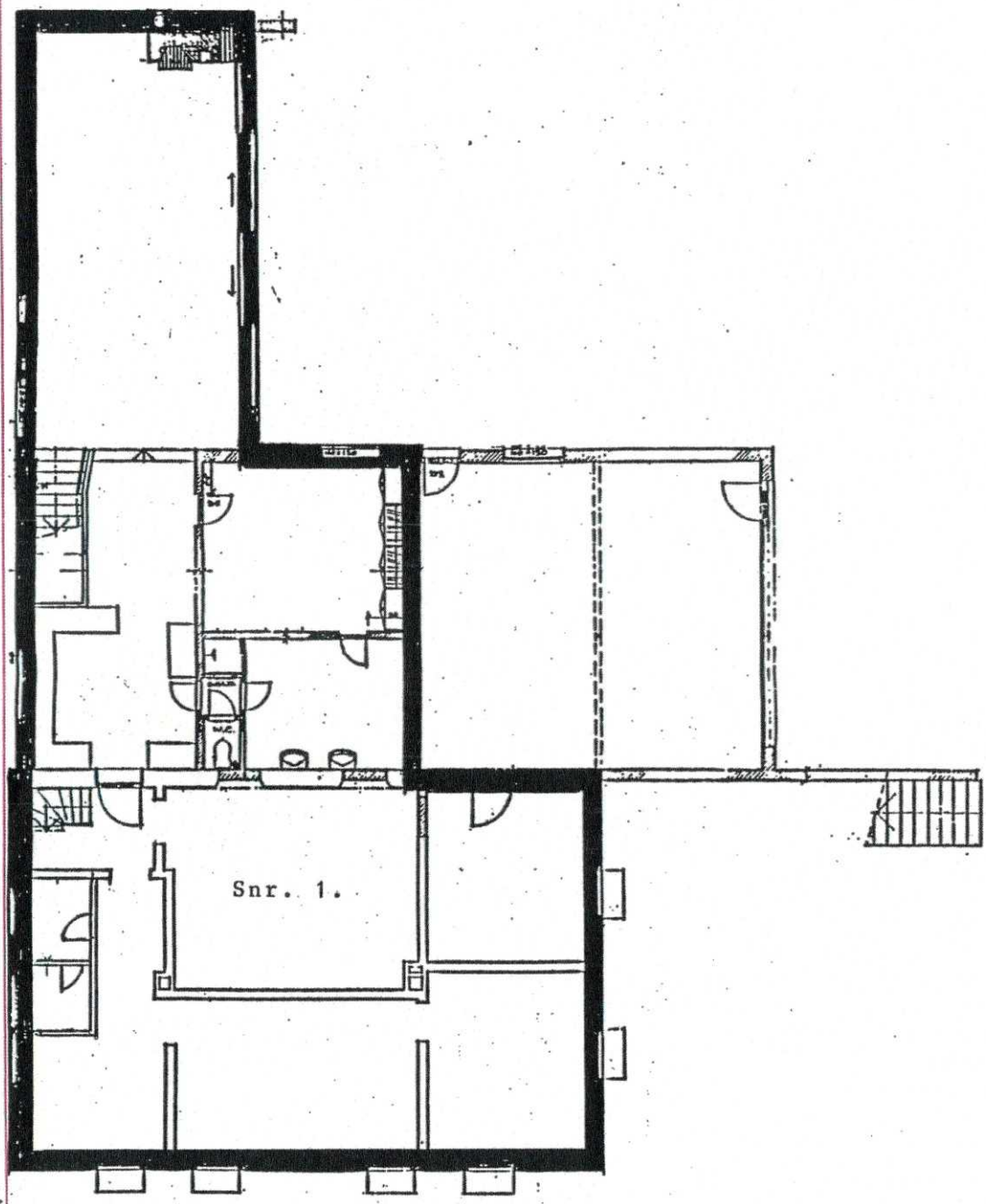
Oslo, 16.6.1986.

F. Jensen

Jn diem: punktlyse, asv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/42489/105
Uthentet 2025-05-08 10:01

Bil. 2

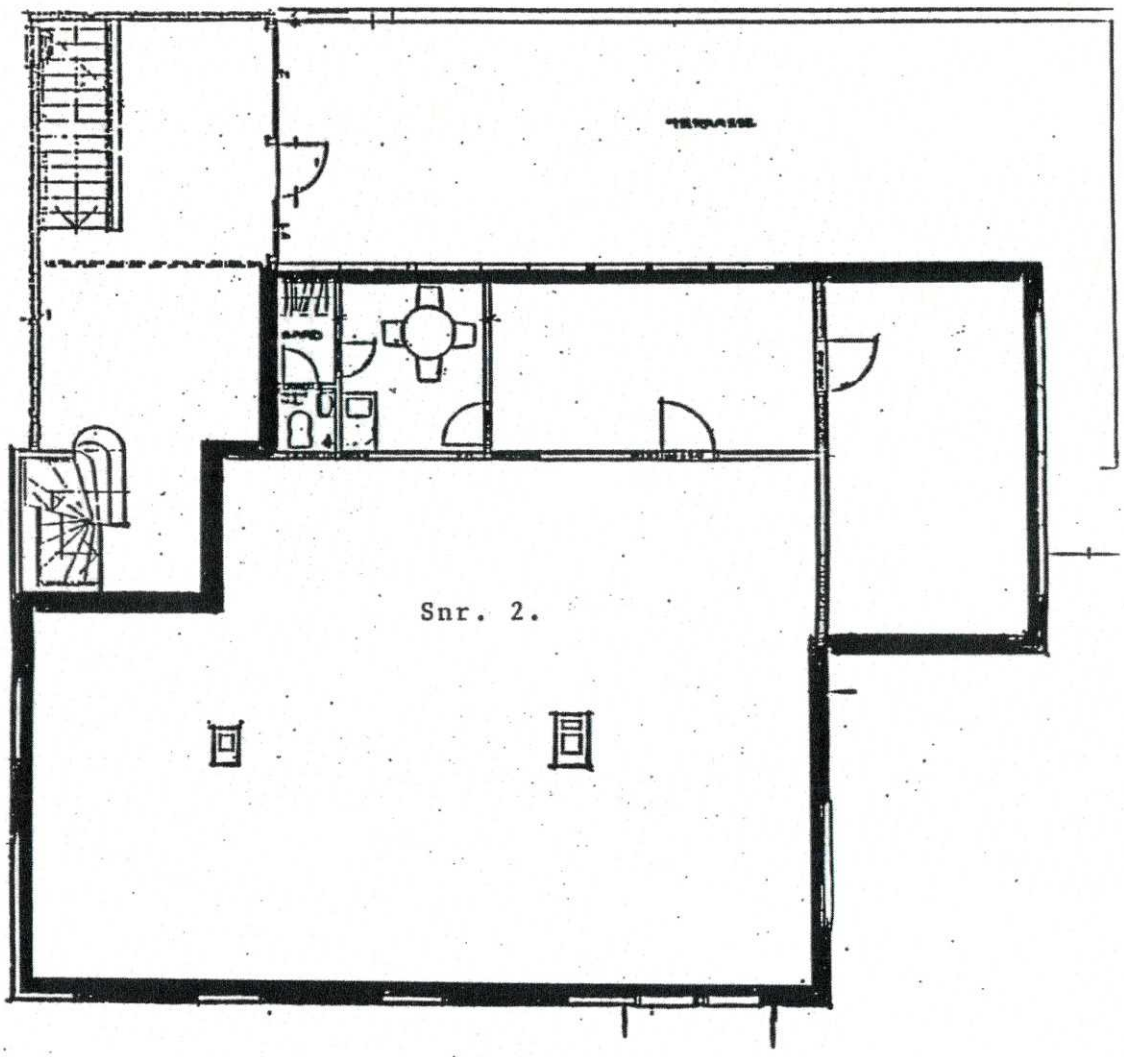


Gnr. 128 Brnr. 17 i Oslo.
Etasjeplan u.etg.

Oslo, 16.6.1986.

In fidem: Lundbye, adv.

BIL. 3



Gnr. 128 Brnr. 17 i Oslo.
Etasjeplan 1. etg.

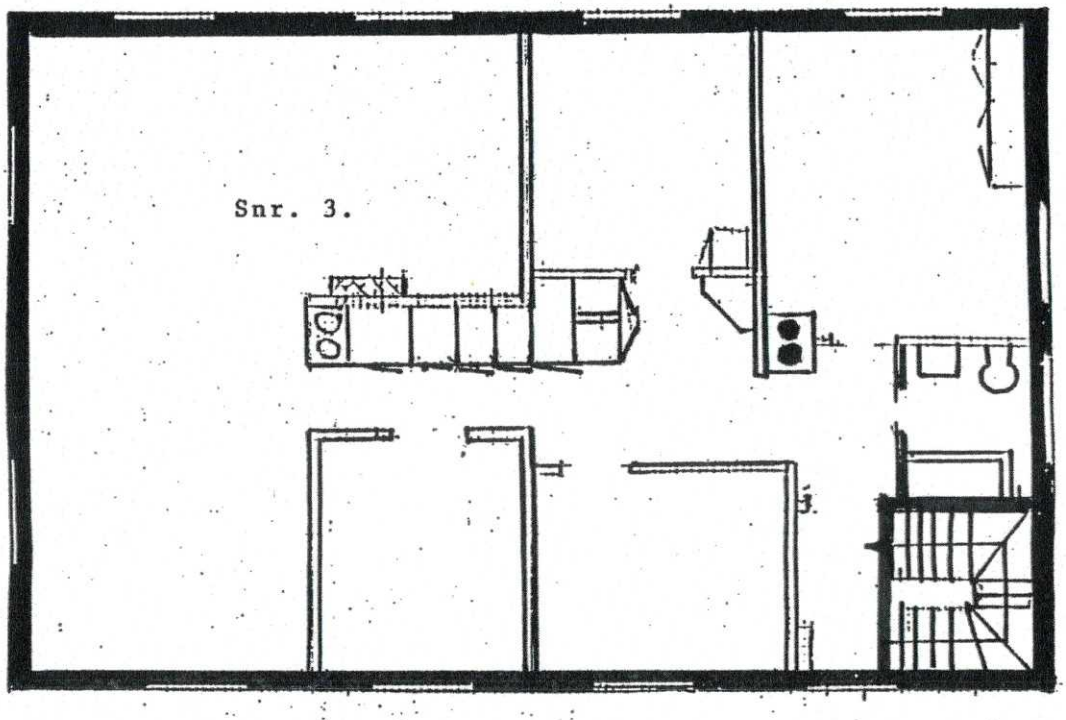
Oslo 16.6.1986.

Jan Jensen

In fidem: Innskyt. avv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/42489/105
Uthentet 2025-05-08 10:01

BIL. 4



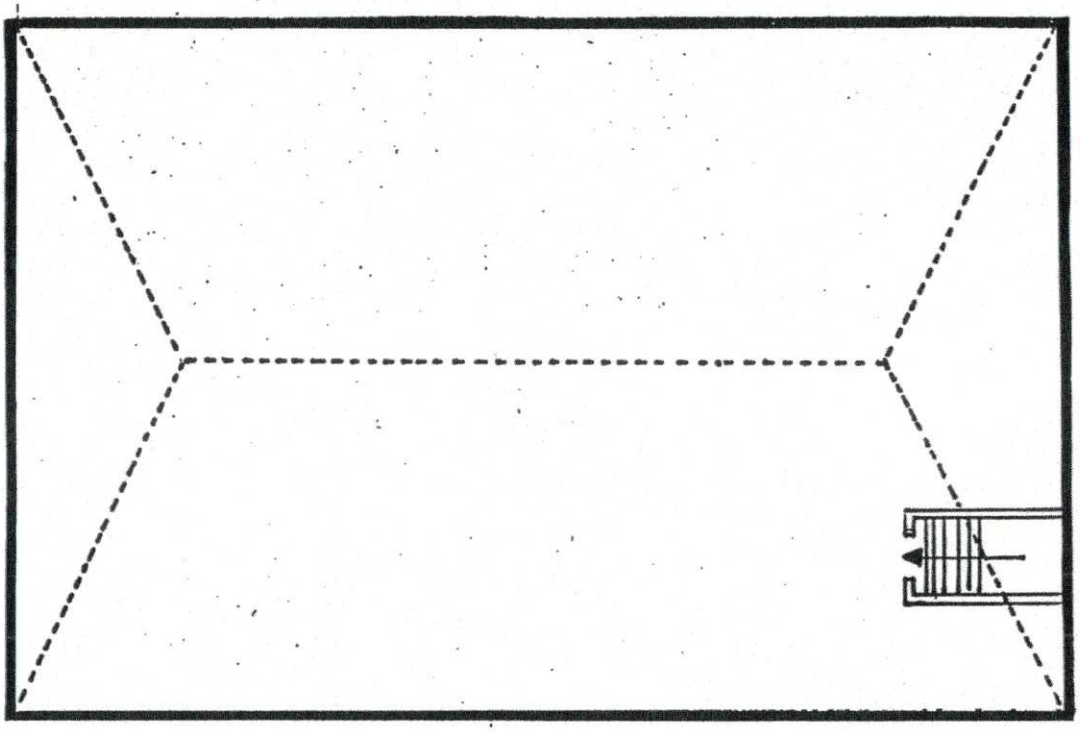
Gnr. 128 Brnr. 17 i Oslo.
Etasjeplan 2. etg.

Oslo 16.6.1986.

Ja Jensen

Fra kjøper: kunnskap, ok.

Bil. 5.



Gnr. 128 brnr. 17 i Oslo.
Loftsplan.
Oslo 16.6.1986.

F. Jensen

In kleuni: kunstlys, ark.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250103
Vår referanse: 3746577/26354257
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 78

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1838	105	17.2.1958	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	14	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/1838/105
Uthentet 2025-05-08 10:01

17 FEB 1958 /838/43.

Felleserklæring

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved, som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer, Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 25/10-1957 for overtagelse av

Stålverksveien

mellom

Hovinveien og Kjåls vei

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 29. januar 1958

O. V. V. Skj. 52. 1000. 12-57. J. & N.

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
28	57	Johan H. Andresen (s)	Margaret Bleken (s)
28	58	Johan H. Andresen (s)	J. L. Tiedemanns Tobaksfabrik Joh. H. Andresen
28	14	Johan H. Andresen (s)	
28	20	Ferdinand Larsen (s)	
28	28	Himmi Andersen (s)	Himmi Andersen (s)
28	17	Oscar E. Arnesen (s)	

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier;	Hjemmelsinnehaver:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250103
Vår referanse: 3746576/26354252
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 80

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9147	105	18.8.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	17	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/9147/105
Uthentet 2025-05-08 10:02

18 AUG 1958 9147

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 23. Gnr. 128. Bnr. 17.
Havnevien gate~~-vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 18.8. 19.58.

Skjøteinnehaver.

Eier

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

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

.....

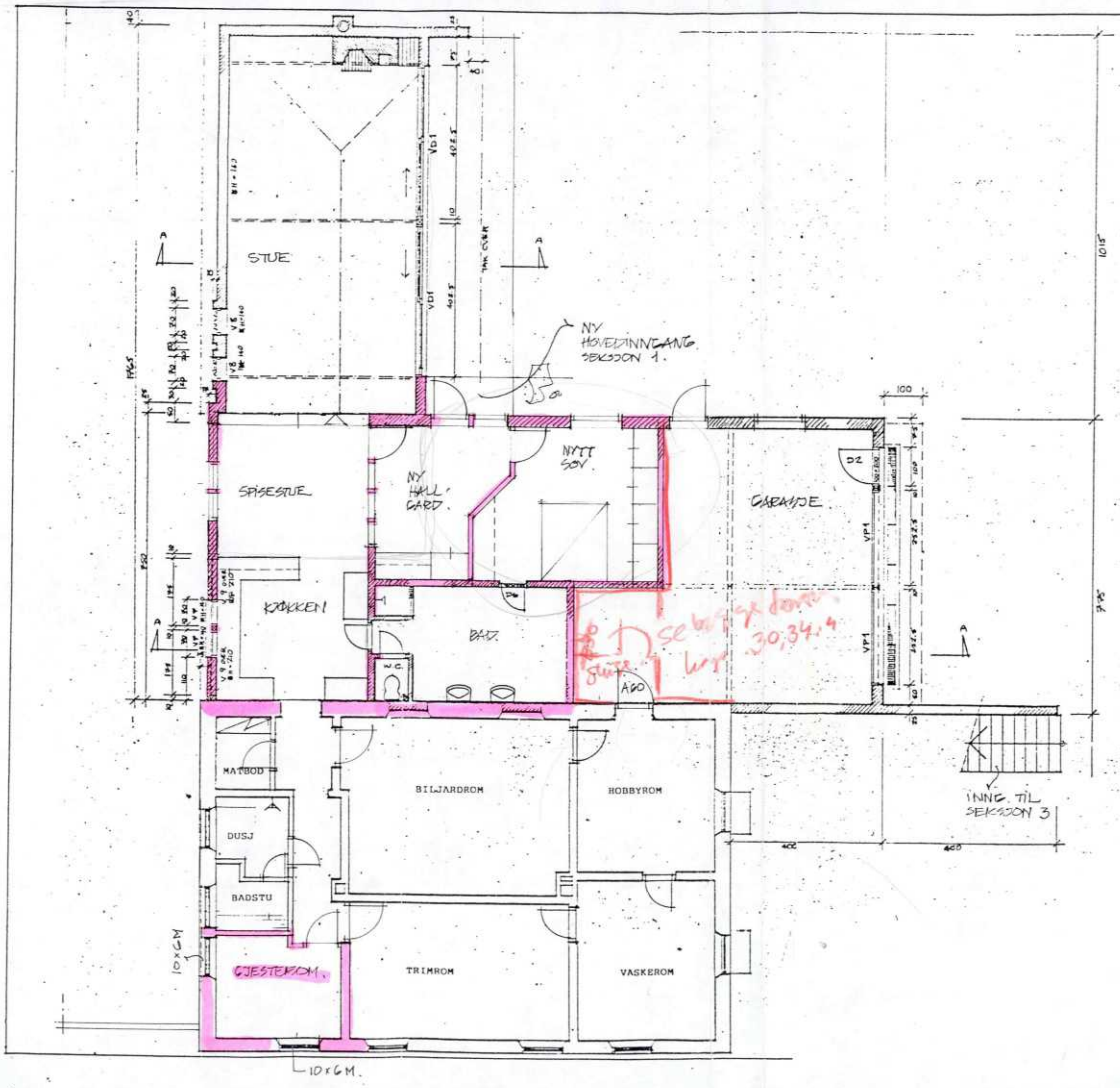
OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	128/0017 Hovinveien 23	Journalnr.	93/005868 SB
Arbeidets og bygningens art	OPPDELING AV ENEBOLIG M/FORRETNINGSLOKALE	Innlevert	15,02,93
Byggherre	Geir Ø. Teigland, Hovinveien 23, 0576 OSLO		
Anmelder	Geir Ø. Teigland, Hovinveien 23, 0576 OSLO		

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95						
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96						
~~7~~	V	22		37		52		67		82		97						
~~8~~	V	23		38		53		68		83		98						
~~9~~	V	24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Meldt GAB 5/1-95



MOTTATT
24. SEP. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

5

128/0017 HOVINVN. 23,
OMBYGGING SEKSJON 1 OG 3,
PLAN U-ETG. 1:100

DATO: 15/9-93

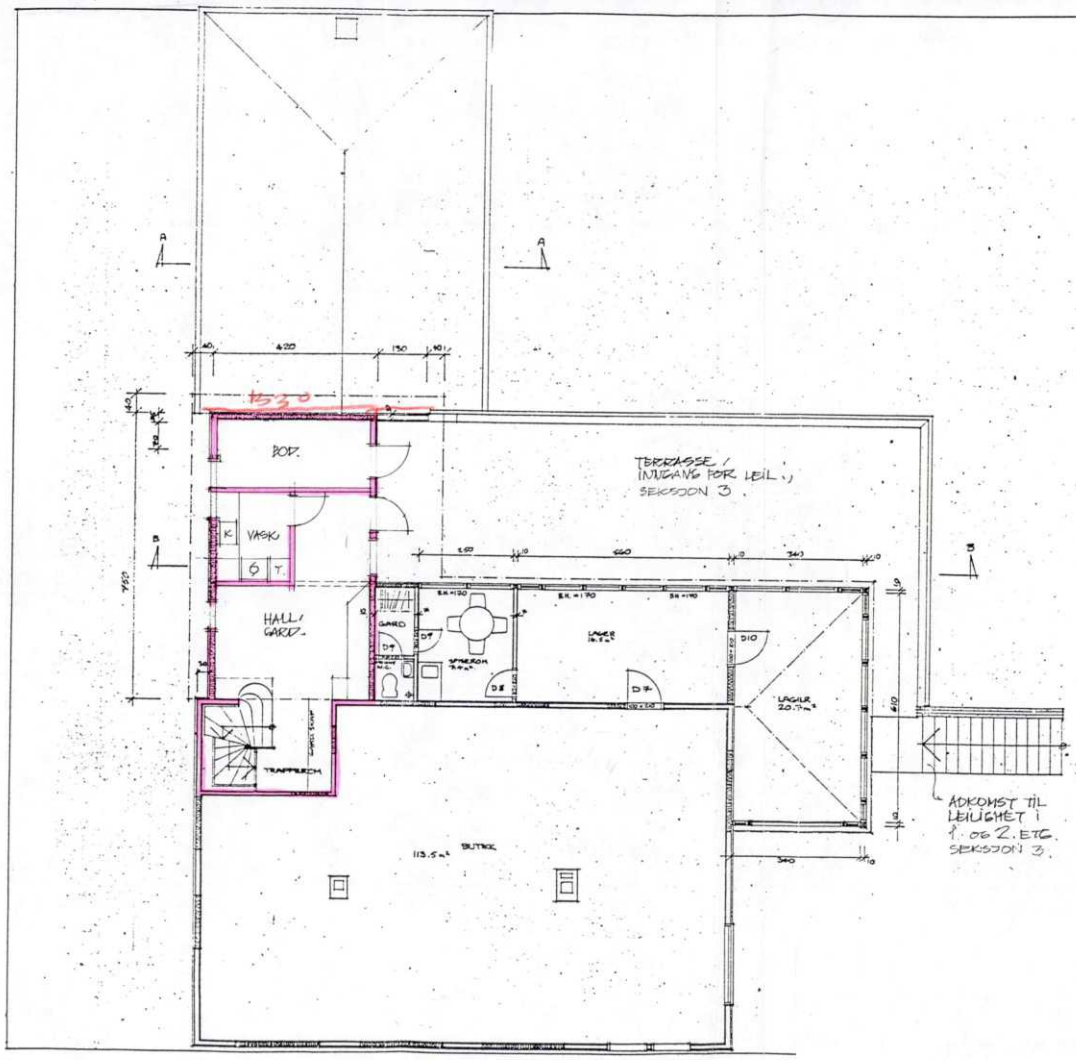
NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

KJETIL HØVDE
ARKITEKT MNAL

TEGLVEGEN 10
N-2312 OTTESTAD
TELEFON (065) 76 212

HØVDE A/S
ARKITEKTER MNAL

STANGEVN. 34
N-2300 HAMAR
TELEFON (065) 23 921
TELEFAX (065) 33 027



MOTTATT
24. SEP. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

6

128/0017 HOVINVN. 23,
OMBYGGING SEKSJON 1 OG 3.
PLAN 1. ETG. 1:100
DATO: 15/9.93

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

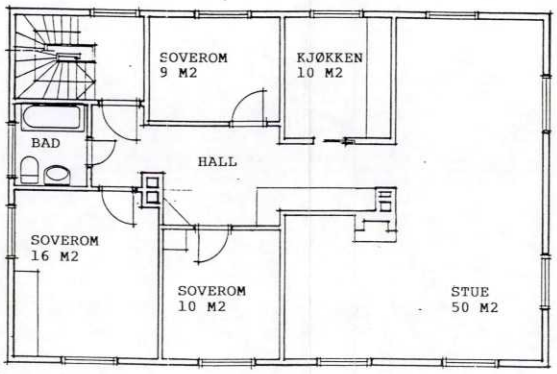
KJETIL HØVDE
ARKITEKT MNAL

TEGLVEGEN 10
N-2312 OTTESTAD
TELEFON (065) 76 212

HØVDE A/S
ARKITEKTER MNAL

STANGEVN. 34
N-2300 HAMAR
TELEFON (065) 23 921
TELEFAX (065) 33 027

MOTTATT
24. SEP. 93
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



7

128/0017. HOVINVN. 23,
OMBYGGING SEKSJON 1 OG 3,
PLAN 2. ETG. 1:100
UFORANDRET.
DATO: 15/9-93.

KJETIL HØVDE
ARKITEKT MNAL

TEGLVEGEN 10
N-2312 OTTESTAD
TELEFON (065) 76 212

HØVDE A/S
ARKITEKTER MNAL

STANGEVN. 34
N-2300 HAMAR
TELEFON (065) 23 921
TELEFAX (065) 33 027

MOTTATT
24. SEP. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



8

MOT SYD-VEST:

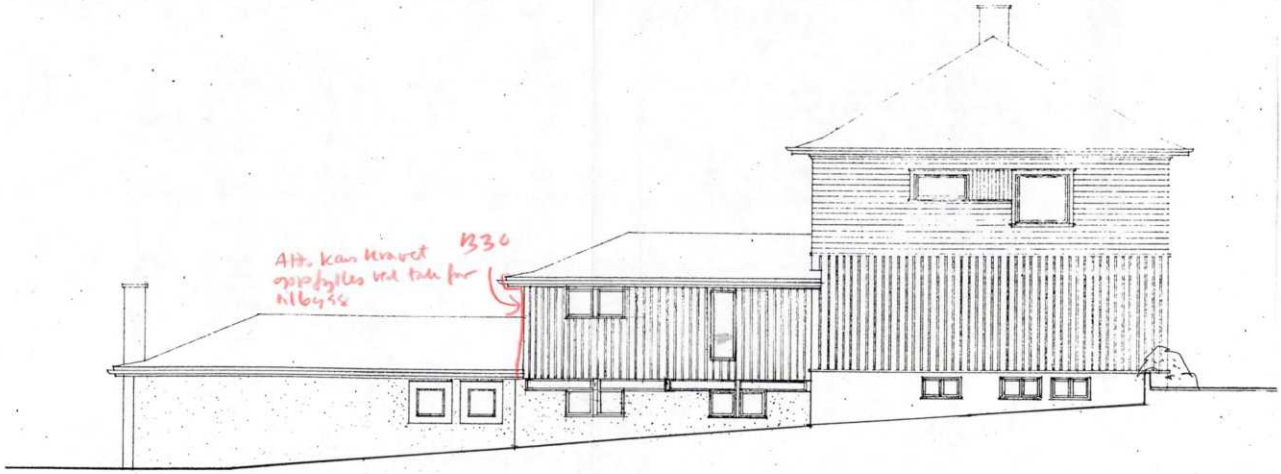
128/0017 HOVINVN. 23,
OMBYGGING SEKSJON 1 OG 3,
FASADER 1:100
DATO: 19/9-93

KJETIL HØVDE
ARKITEKT MNAL

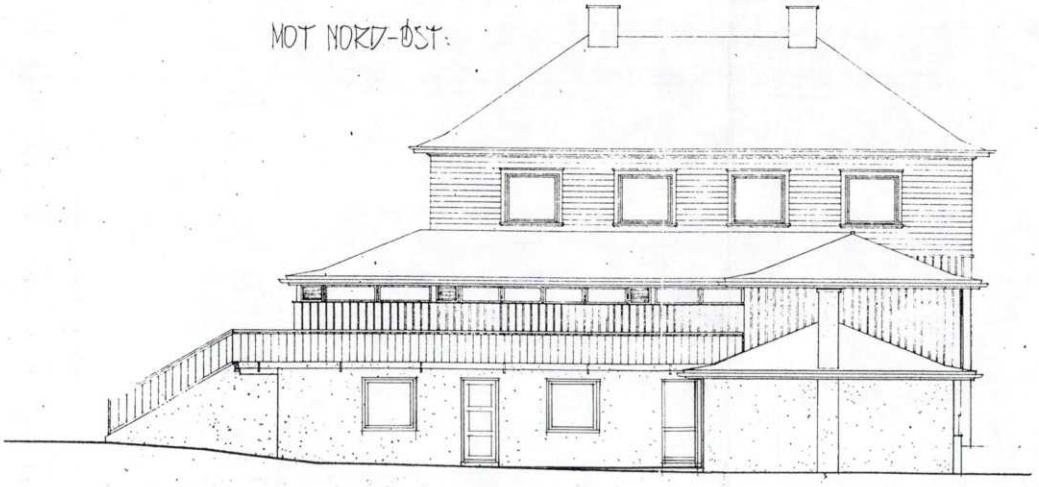
TEGLVEGEN 10
N-2312 OTTESTAD
TELEFON (065) 76 212

HØVDE A/S
ARKITEKTER MNAL

STANGEVN. 34
N-2300 HAMAR
TELEFON (065) 23 921
TELEFAX (065) 33 027



MOT NORD-ØST:



MOT SYD-ØST:
(NY INNGANG FRA HAGE)

MOTTATT
24. SEP. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

9

128/0017, HOVINVN. 23,
OMBYGGING SEKSJON 1 OG 3.
FASADER 1:100
DATO: 15/9-93.

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

KJETIL HØVDE
ARKITEKT MNAL

TEGLVEGEN 10
N-2312 OTTESTAD
TELEFON (065) 76 212

HØVDE A/S
ARKITEKTER MNAL

STANGEVN. 34
N-2300 HAMAR
TELEFON (065) 23 921
TELEFAX (065) 33 027

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Geir Ø. Teigland
Hovinveien 23

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930005868	94/73010
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	8. desember 1994

Arbeidssted : 128/0017 Hovinveien 23
Byggherre : Teigland, Geir Ø., Hovinveien 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: OPPDELING AV ENEBOLIG M/FORRETNINGSLOKALE

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

PLANGRUNNLAG
Hovinveien 23 omfattes av reguleringsbestemmelser for Oslo ytre sone S-2864, vedtatt 14.05.86. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad: For åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntl 0,25. For konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med gjeldende parkeringsnormer.

SØKNAD
Først innsendte søknad om byggetillatelse for oppdeling av bolig ble avslått 29.06.93. Ny byggemelder og formell eier har nå innsendt korrigerte tegninger i samsvar med våre krav. Forslaget viser blant annet atskilt atkomst for de to leilighetene. For boligdelen skal det opparbeides to biloppstillingsplasser mot Njåls vei. Det er også foretatt noen mindre fasadeendringer. Det søkes om dispensasjon for utnyttelsesgrad ca. 0,4.

VARSLING
Berørte naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet bemerkninger. Det foreligger dokumentasjon på at leietakerne er innforstått med endringene.

VEIVESENET
Veivesenet har godkjent plasseringen av de nye parkeringsplassene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV SØKNADEN
Reguleringen sier ingenting om utnyttelsesgraden for bygning med to leiligheter og en forretning. Husets volum endres ikke ved endringen. Planløsninger anses tilfredstillende. Uteareal anses tilfredstillende. Fasadeendringer viser god tilpasning til eksisterende bygning. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon slik at utnyttelsesgrad som forelått kan godkjennes.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 5, 6, 7, 8 og 9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Redegjørelse for bærende konstruksjoner, med statiske beregninger, må innsendes for godkjennelse.

Boligrom i tidligere uinnredet kjeller skal være sikret mot inntregning av fuktighet. Kfr. byggeforskriftenes (BF) kap. 41:32.

Lydisolasjon mot tilstøtende leilighet skal være i henhold til BF kap. 52.

Ventilasjon skal være utført i henhold til BF kap. 47.

Rørleggerarbeidet må meldes til Oslo vann- og avløpsverk.

BRANNKRAV
Se BF kap. 30 og 31 generelt. Spesielt gjøres oppmerksom på følgende:
- Branncellebgrensende konstruksjon skal være klassifisert min. B-30. Utvendig kan dette tas opp enten ved at skillet legges i vegg for opprinnelig oppført hus eller i takflate for tilbygg.
- Det skal være montert røykvarsel i henhold til forskriftene.
- Det skal være montert slokkeutstyr slik at hele arealet kan nås.
- Garasje skal ha røyktett utførelse mot innredet boligdel.

Krav til avkjørsel som beskrevet i vedlagte kopi av godkjennelse datert 19.10.93 skal etterkommes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse med statiske beregninger være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ole Daniel Brun Arkitekt
Odins gate 3

0266 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.8	930005868	93/26049
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	29. juni 1993

Arbeidssted : 128/0017 Hovinveien 23
Byggherre : Arnesen, Per, Ringhusveien 21, 1176 OSLO
Arbeidets art: OPPDELING AV ENEBOLIG M/FORRETNINGSLOKALE

AVSLAG PÅ SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

PLANGRUNNLAG
Hovinveien 23 omfattes av reguleringsbestemmelser for Oslo ytre sone S-2864, vedtatt 14.05.86. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
For åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntl 0,25.
For konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med gjeldende parkeringsnormer.

FORHISTORIE OG EKSISTERENDE SITUASJON
På eiendommen ble det i 1930 oppført en toetasjes bygning på eiendommen med forretning i første etasje og bolig i andre etasje. Tilbygg, utvidelse av bolig, ble godkjent i 1978. Det ble gitt dispensasjon fra regulering for utnyttelsesgrad 0,29. Ved kontroll av arbeidene viste det seg at boligen var oppdelt til to leiligheter og at utnyttelsesgraden var blitt 0,32. Det ble gitt pålegg om tilbakeføring. Dette er ikke gjort.

Hovinveien 23 ligger på hjørnet av den sterkt trafikkerte Hovinveien og Njåls vei som er en blindvei. Eiendommen ligger i et boligområde preget av småhusbebyggelse og lavblokker.

SØKNAD OM GODKJENNELSE
Det foreligger nå en søknad om godkjennelse for den utførte oppdeling. I tillegg gjelder søknaden innredning av biljardrom, badstu m.m. i kjeller.
De to leilighetene har atkomst over felles terrasse. Det foreslås tre biloppstillingsplasser pr. leilighet. Det er vist plass til to biler i garasje og to parkeringsplasser foran garasje. I tillegg foreslås to parkeringsplasser på regulert gategrunn foran butikk. Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende regulering med hensyn til utnyttelsesgrad.

PROTESTER
Naboer og gjenboere og andre berørte parter er varslet. Det er innkommet protester fra følgende:

- Jarnail Singh, Rabatimat, Hovinveien 23. Han driver butikken i første etasje og protesterer mot to parkeringsplasser for bolig foran butikk ut mot Hovinveien. Dette går på bekostning av kundeparkering for butikken.

- Geir Ø. Teigland, Hovinveien 23, nåværende eier av eiendommen og beboer av leiligheten i underetasje. Han protesterer mot de foreslåtte parkeringsplasser ut mot Hovinveien og bemerker ellers at en del rom i hans leilighet aldri har vært byggemeldt.

- Aril Daleng, Njåls vei 8d. Han representerer seg selv og eierne av Njåls vei 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b, 8a, 8b, 8c og 8d. Det protesteres mot de to boligparkeringsplassene foran butikken. Det er bekymring for at disse vil føre til at kundene til butikken i stedet parkerer i Njåls vei.

TILSVAR TIL PROTEST
Birom, biljardrom etc. i kjeller, oppfattes ikke som byggemeldingspliktig av anmelder. Parkeringsplassene er foreslått ut fra gjeldende parkeringsnorm. Når det gjelder den foreslåtte plassering av de to plassene foran butikken, antas dette å bli et lite problem. Parkering for bolig og parkering for butikk skjer gjerne på ulike tider av døgnet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV SØKNADEN
Arbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Den gang det ble tatt stilling til søknaden om tilbygg, ble det gitt dispensasjon fra dagjeldende reguleringsbestemmelser, S-1860 stadfestet 06.06.73, slik at utnyttelsesgrad inntil 0,29 kunne godkjennes.
De midlertidige reguleringsbestemmelsene er nå endret. Blant annet gjelder dette maksimumsgrensene for utnyttelsesgrad. For åpen småhusbebyggelse er grensen endret fra 0,15 til 0,25, og for konsentrert småhusbebyggelse fra 0,25 til 0,35.
Reguleringen sier ingenting om utnyttelsesgraden for en tomannsbolig med forretning. Det må derfor bli en skjønnsmessig vurdering av hvor stor utnyttelsesgrad som skal kunne aksepteres. Ut fra at det tidligere har vært dispensert opp til 0,25, finner Plan- og bygningsetaten, ut fra dagens langt høyere tillatte utnyttelsesgrad, å ville godkjenne foreliggende utnyttelse.

De foreslåtte boligparkeringsplasser mot Hovinveien, på regulert gategrunn foran butikken, kan derimot ikke godkjennes. Gjeldende parkeringsnorm tilsier at det skal være tre parkeringsplasser pr. bolig. Det åpnes imidlertid for et visst skjønn i reguleringsbestemmelsene. Da det her er snakk om endring av bestående bygning, kan det i dette tilfelle gis godkjennelse for en løsning med to plasser pr. boenhet. To biloppstillingsplasser i garasje og to foran garasje kan aksepteres. Alternativt må biloppstillingsplasser opparbeides på ubebygd del av eiendom mot øst med atkomst fra Njåls vei.

Ved deling av bolig må det også ses på om de to nye boenhetene får en tilfredstillende planløsning, tilfredstillende lysforhold, gode nok atkomstforhold og tilfredstillende uteoppholdsareal.

Gangatkomst for begge boligene går nå over felles terrasse. For å komme til leiligheten i underetasje, må man først opp en trapp for å komme på nivå med terrsse og inngang på første etasjes plan. Deretter må man ned en trapp for å komme til leilighetens hovedplan i underetasje. Denne løsningen kan ikke aksepteres. Det foreslås at ny inngang etableres på nivå med hovedplan. Det skulle være mulig å få til dette ved en mindre ombygging ved soverom.

Lysforholdene for begge leiligheter anses å være tilfredstillende.

Når det gjelder planløsninger, mangler leiligheten i andre etasje over butikk vaskerom og boder. Dette skulle være fullt mulig å få til i tilknytning til garasje.

Bruken av uteoppholdsarealene er ikke definert. Det er kanskje naturlig at terrassen tillegges leiligheten i andre etasje, mens store deler av hagen tillegges leiligheten i underetasje.

KONKLUSJON
På bakgrunn av ovenstående vurderinger avslås søknaden. Kfr. i denne sammenheng plan- og bygningslovens §§ 74.1, 76 og 69.

Vi imøteser imidlertid korrigerte tegninger vedlagt bekreftelse på at berørte parter er varslet.

Faktura på 50% avslagsgebyr er tilsendt. Gebyret vil bli godskrevet Dem dersom nytt revidert forslag blir innsendt innen 3 mnd etter denne dato. Revidert forslag eller eventuell klage over avslaget vil imidlertid ikke bli behandlet før innbetaling av gebyret er registrert hos oss.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

Kopi:

- Per Arnesen, Ringhusveien 21, 1176 OSLO
- RABATIMAT, Jarnail Singh, Hovinveien 23, 0576 OSLO
- Geir Ø. Teigland, Hovinveien 23, 0576 OSLO
- Arild Daleng, Njåls vei 8d, 0576 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fredriksen, Knut
Nedre Elnes gård
1488 HAKADAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930005868	95/65889
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	17. oktober 1995

Arbeidssted : 128/0017 Hovinveien 23
Byggherre : Geir Ø. Teigland, Hovinveien 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: OPPDELING AV ENEBOLIG M/FORRETNINGSLOKALE

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Stine Aa. Pedersen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Geir Ø. Teigland
Hovinveien 23

0576 OSLO

Fredriksen, Knut
Nedre Elnes gård

1487 TØYENHAUGEN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930005868	96/65757

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	2. oktober 1996

Arbeidssted : 128/0017 Hovinveien 23
Byggherre : Geir Ø. Teigland, Hovinveien 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: OPPDELING AV ENEBOLIG M/FORRETNINGSLOKALE

FERDIGATTEST

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Alfa Olis Gass & VVS AS
Ensjøveien 7
0655 OSLO

Dato: 19 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200514382-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17
Tiltakshaver:	Sameiet Hovinveien 23	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Alfa Olis Gass & VVS AS	Adresse:	Ensjøveien 7, 0655 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - HOVINVEIEN 23

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter teknisk installasjon med tilhørende utvendig nedgrav tank.
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 01.12.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter .

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter teknisk installasjon med tilhørende utvendig nedgrav tank.
Det skal etableres gassanlegg til kjøkken og gasspeis.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		25.11.2005	1/5
Plan kjeller	221	25.11.2005	1/7
Plan en	222	25.11.2005	1/8
Plan to	220A	25.11.2005	1/9
Fasade nordøst/sydøst	601A	25.11.2005	1/10
Fasade sørvest/nordvest	602A	25.11.2005	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
885415962 ALFA OLIS GASS & VVS AS	- SØK, ansvarlig søker for installasjoner, tiltakskl.1 - PRO/KPR, ansvarlig prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for tekniske installsjoner inne og utvendig tank, tiltakskl. 1 - UTF/KUT, ansvarlig utførende og kontrollerende av utførelse av installsjoner og anlegg, tiltakskl.1

Spesielle forhold:
Naboer og gjenboere er varslet i forbindelse med forrige innsendelse av søknad om enkle tiltak, som ble returnert pga mangler. Det kom ikke protester. Plan- og bygningsetaten vurderer det ikke nødvendig med ny varsling av naboer, da tiltaket ikke anses å berøre naboer eller gjenboere.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S-2864, vedtatt 14.5.86, og regulert formål er bolig.
Det pågår reguleringsarbeid/planleggingsprogram i området.

Estetiske krav:
Deler av ledningsføringene, luftinntak mm plasseres langs/på fasader.
Tiltaket anses å ikke medføre at bygningens eksteriørkarakter endres.

Beliggenhet:
Nedgravd tank skal plasseres som angitt på situasjonsplan.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner at det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 10.10.05 er godkjent.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Irma Liland Aspen
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Hovinveien 23, Hovinveien 23, 0576, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Alfa Olis Gass & VVS AS
Ensjøveien 7
0655 OSLO

Dato: 01 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200514382-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17
Tiltakshaver:	Sameiet Hovinveien 23	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Alfa Olis Gass & VVS AS	Adresse:	Ensjøveien 7, 0655 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Hovinveien 23, Hovinveien 23, 0576 OSLO, geir.teigland@htc.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hovde Arkitekter AS MNAL
Postboks 98
2301 HAMAR

Dato: 21 MAR 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200011226-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mai Anh Thi Lê	Arkivkode:

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17/0/0
Tiltakshaver:	HTC AS v/Geir Teigland	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Hovde Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Postboks 98, 2301 HAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse mottatt av 19.10.2000.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til bolig.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 nr 1 godkjennes søknaden som vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr: 1,2,3,4 og 5
- utsnitt av reguleringskart med påtegning av 12.02.2001
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger bemerkning til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til

rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter ombygging av eksisterende bygning. Det søkes om bruksendring fra forretning til bolig

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, jfr. S-2864, stadfestet 14.05.1986.

Protester/ bemerkninger:

Det foreligger bemerkning til tiltaket.

Ivar Skarahagen, Njålsvei 26, 0576 Oslo har av 31.10.2000, ingen motforestilling vedrørende bruksendring, men alle parkeringen må foregår på eiendommen og ikke på gaten.

Dispensasjoner:

Det søkes om følgende dispensasjoner:

- U-grad er 0,35 for dette området, jfr. reguleringsbestemmelse § 3. Eksisterende bebyggelse har en U-grad på 0.39. Det er ikke nødvendig å søke dispensasjon fra U-grad da tiltaket ikke vil medføre til en økning av U-grad i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Det er ikke behov for å søke om dispensasjon fra parkeringsnormer som sier at det skal være 1,4 P-plass pr. boenhet, dvs. 4,2 p-plasser for dette tiltaket, jfr. reguleringsbestemmelse § 6. Eiendommen har 4 P-plasser.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering. Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett; SØK 040.2, PRO/KPR 110.2.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll med fagkoder PRO 120.2 skal utføres som uavhengig kontroll. Øvrig kontroll av prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Kontroll med utførelsen av branntekniske sikringstiltak skal utføres som uavhengig kontroll. Øvrig kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil

minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Eksisterende plantegninger
2. Bekreftelse på at gjerdet på hjørnet av Njålsvei x Hovinveien må plasseres som beskrevet i brev 200011226-5 fra HTC AS.
3. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
4. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollplan for prosjektering, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområdet.
6. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
7. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
8. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
9. Avfallsplan

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Mai Anh Thi Lê
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Godkjente tegninger og reg kart.
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hovde Arkitekter AS MNAL
Postboks 98
2301 HAMAR

Dato: 14 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200011226-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Vinorum	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17
Tiltakshaver:	HTC AS v/Geir Teigland	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Hovde Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Postboks 98, 2301 HAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 6 og 8 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter fasadeendringer, dvs mindre endringer på vinduer på alle fasader.

Endringssøknaden er ikke nabovarslet. Med hjemmel i pbl. § 94.3 fritar Plan- og bygningsetaten søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av endringen.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 4 og 5 utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, jfr. S-2864 stadfestet 14.05.1986.

Estetiske krav:
Tiltaket anses å følge kravene i plan- og bygningslovens §74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Etaten vurderer endringene av vinduer i fasadene å være akseptable for tiltaket og godkjenner endringene.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, må sendes for godkjenning før igangsettingstillatelse gis.

Det foreligger godkjent avfallsplan av 11.11.02.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hovde Arkitekter AS MNAL
Postboks 98
2301 HAMAR

Dato: 22 MARS 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011226-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bård Greipsland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17/0/0
Tiltakshaver:	HTC AS v/Geir Teigland	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Hovde Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Postboks 98, 2301 HAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.02.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 21.03.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele arbeidet.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:

Søknaden omfatter ombygging av eksisterende bygning. Det søkes om bruksendring fra forretning til bolig.

Lokal godkjenning av foretak

Foretakene Øyvind Fjell Bygg- og Tømrermester AS og Ragnar Silkoset mangler sentral godkjenning for ansvarsrett for deler av tiltaket. Foretakene har søkt om lokal godkjenning for funksjon og fagområde:

Øyvind Fjell Bygg- og Tømrermester AS:	SAM 040.2, UTF/KUT 210.2
Ragnar Silkoset:	UTF/KUT 150.1

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Foretaket har dokumentert relevant utdanning og praksis gjennom sin søknad og gis lokal godkjenning for ansvarsrett for dette tiltak.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

fm Gro Taugbøl
seksjonsleder

Bård Greipsland
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hovde Arkitekter AS MNAL
Postboks 98
2301 HAMAR

27 JAN. 2003

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011226-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17
Tiltakshaver:	HTC AS v/Geir Teigland	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Hovde Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Postboks 98, 2301 HAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

Iflg. anmodning om midlertidig brukstillatelse er det rapportert om mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2003.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Kopi til:
HTC AS /v Geir Teigland

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Øyvind Fjeld Bygg- og tømrermester AS
Årrundkroken 8
0588 OSLO

Dato: 21 AUG 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011226-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 23	Eiendom:	128/17
Tiltakshaver:	HTC AS v/Geir Teigland	Adresse:	Hovinveien 23, 0576 OSLO
Søker:	Hovde Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Postboks 98, 2301 HAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Kopi til: HTC AS v/Geir Teigland, Hovinveien 23, 0576 OSLO

Akers Bygningsvesen
G. nr. 128 B. nr. 17
Arbeid
Bilag nr. 2.

av 4. pars. 10.

Byggeanmeldelse.

Jnr. 1996.30.
Det. 14/4.30
Antal Bilag: 10.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 128 bruks-nr. .....
parsell ~~nr~~ nr 10 av lnr 4. ved Hovindveien, Gj. Aker,
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Planer, fasader og snitt i M = 1/50.
Situasjonsplan M = 1/500.
alt i 2 eksepl.

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 24
1931.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 128,8 m²
Uthus ..... m² tilsammen .....

Bygningens bestemmelse Vaanings hus m. forretnings lokaler

Bygningens høide fra o. k. gr. mur til o. k. gesims = 5.75 m.

Etasjenes antall og høide 1ste etasje 2.65 fritt i l.; 2den 2.55 fr. i. l.

Grunnens beskaffenhet Fast ler

BYGNINGSENHETS nr. 8 0281 4985 k. s.

Kloakk og drenering Forskrifts messig

Fundamentering og kjellermure 40 cm. Betongstøpt mur
25 " Delmurer.

Isolasjon Vanlig

Bygningsmateriale Reisverk; 3" plank.

Bl. nr. 525. Rich. Andvord, Oslo.

Innredning i kjelleren som angitt paa tegning

Innredning på loft ingen

Trappeantall 1 trapp.

Taktekning Rød sten.

Antall piper 2 stk 9"x9" røkpiper, 1 stk 6"x9" luftpiper

Antall tilhørende ildsteder 11 stkr.

Trukne røkrør Ingen

Særegne konstruksjoner Ingen

Lokum W. C. i 2den pivat for betjening i kjelleren

~~Stall, fjøs, grisehus, hønsehus, etc.~~

Kondbølleks eier som ønsker noba er under-rettet.

Aker den 14 April 1930

Eierens navn:

Oscar E. Knudsen.
Braatenalleen 13.

Anmelderens navn og adresse:

A. Bakke Pedersen
Dampf. 2.

Ansvarshavende:

Opgis senere.

Akers Bygningsvæsen
Jnr.
Dat.
Bilag nr.

128 17 av 4
12 Q10

TELEFON: 21606
TELEGRAFADRESSE: „FORUM"

OVERRETSSAKFØRER
JOHS. ROEDE
M. N. S.

OSLO, DEN 5 Mai 1930. 19
ØVRE SLOTSGATE 7

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 2MAI. 1930
Dat. 6/5
Antal Bilag: 2

R/H.

Akers Bygningskommission,
Heimdalsgaten 1,
O s l o.

Ianledning av at der paa vegne av kjöbmand Oscar E. Arnesen er indsendt byggeanmeldelse paa parcel nr. 10 av gnr. 128, "Fredens=borg" ved Hovindveien, tillater jeg mig vedlagt til orientering at oversende gjennemslag av en skrivelse, som jeg idag paa vegne av kjöbmand Johan Bjerke har tilstillet herr Arnesen.

Ærbödigst
Johs. Roede

1 bilag.

ind med sak
6/5 30

128 17 av 4
13 R10

5 Mai 1930.

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 2444. 1930.
Dat. 6/5
Antal Bilag: 2

R/H.

Herr Kjöbmand Oscar E. Arnesen,
Töiengaten 19,
O s l o.

Kjöbmand Johan Bjerke har henvendt sig til mig ianledning av at der for Dem er indsendt byggeanmeldelse paa en parcel nr. 10 av eiendommen "Fredensborg" ved Hovindveien, hvilket bygg er projektert at skulle indeholde en kjöttbutik og en kolonialbutik m.v.

Ifölge Bjerkes kjöpekontrakt og skjöte, der er tinglyst, hviler der den servitut paa "Fredensborg", at der ikke kan aapnes kolonial- eller kjöttbutik paa et areal, som begrænses av Hovindveien og tilstötende veier, og gartner Anderson uttalte forinden kjöpekontrakten blev underskrevet, at denne servitut vilde være fuldt betryggende for Bjerke, idet den omfattet mindst 10 a 12 parceller.

Jeg har ikke villet undlate allerede nu at gjöre Dem opmerksom paa dette, idet Bjerke kommer til at motsætte sig drift av kolonial- eller kjöttbutik paa parcel nr. 10, likesom der ogsaa vil bli gjort erstatningsansvar gjældende, forsaavidt der sker noget brudd paa servitutten.

R e k.

Ærbödigst

John. Haade

Akers Bygningsvæsen
G.nr. 128 B.nr. 17
Kartblad
Bilag nr. 15

av 4
C 10

Vestre Aker 6te Mai 1930.

AKER HELSERÅD
JOURNAL NO. 142
1930.

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 2506. 1930.
Dat.
Antal Bilag:

Til

Akers Bygningsvæsen.

Ad. Midlertidig forretningsbod paa pars. 10 av 128/4.

Undertegnede eier av ovennevnte tomt har indsendt byggeanmeldelse av Vaaningshus med forretningslokaler paa tomten og inngjerdning ~~av tomten~~ er paabegynt uten indhentet tilladelse, idet byggearbeidet agtes fortsat mest mulig.

I lengre tid har jeg drevet forretning i et midlertidig lokale paa nabotomten, men blev av eieren opsagt til fraflytning paa kort varsel og lokalet maatte vare ryddet til 15 April sidstleden. Dessuten er dette kommet helt paa tvers av mine planer, idet forutsetningen var at den skulde flyttes like over i mine nye forretningslokaler, naar disse var færdige til høsten. Det er indlysende at det vil være helt ruinerende for min del paa plassen opdrevne forretning å maatte avbryte forbindelsen med min kundekreds i hele byggetiden hvorfor jeg herved tillater mig at søke om tilladelse til at føre op som midlertidig en mindre bod paa min tomt, for der saa nogenlunde å kunne fortsette forretningen mudens byggearbeidet staar paa, likesom det naturligvis ogsaa er av betydning for mine butikkfolk å slippe opsigelse.

Jeg forpliktaer mig selvfølgelig til at mine boder saasnart nybygget er færdig til indflytning, hvilket av min byggmester er garantert skal kunne

ske om 6 maaneder.

Boden agtes opført paa forhaandenværende fundamenter for et av garnverkets driftbygninger, som rives i disse dage.

Tegningen følger ved lagt.

Arbødigst
Oscar E. Svensen.
Braaten Allé 13.

Helserådet.

9/5 30

Oversendes Akers helseråd under henvisning til exp. herfra av 22/4. 30

Akers bygningschefs kontor 10/5. 30

Johs. Andersen

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

Saken behandledes i helserådsmøte den 16 mai 1930.

Der fattedes enstemmig sådan beslutning:

"Helserådet vil ikke motsette sig at boden midlertidig benyttes til butikker til den hans nye forretningsgård er ferdig på betingelse av ,at boden da straks fjernes.

I butikkerne må der anbringes ventiler for friskluft og avtrekk. Disse kan anbringes i motstående vegge. "

AKER HELSERÅD 19 mai 1930.

J. Kahrs

Mottatt 20/5-30

Akers Bygningsvæsen
G. nr. 128 | B. nr. 17 aa 4
Kartblad Q10
Bilag nr. 25

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 5368-1930
Dat. 5-9
Antal Bilag: 2

Anmeldelse

Til Akers bygningsvæsen

Ved lagt overrekkes tegning og forslag til forbedring og utvidelse av bjelkelag der legges en 3" x 6" likeså op til stillen og bolter fast til planke-vegg for den korte lengde og ligeledes for den lengste lengde og dessuten for en dalevegg midt under som kan forsterkes på følgende måte at der legges en 3" x 6" på tvers av bjelkene da der ligger en stålt drager over denne skal stå

Aker 5-9-30

Nils Kjerstad

Kjørmendsen

tillatelse Tatt Spicialforeben

8/9 30 NK

Akers Bygningsvæsen
G. nr. 128 B. nr. 17
Kartblad
Bilag nr. 29

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 24
1931.

Lille Tøien i D. Aker, 8. januar 1931.

Akers Bygningsvæsen
Mott. 20. 1931.
Dat. 10/1
Antal Bilag: 1.

Akers Bygningsvæsen, Oslo.

Ad. Gr.nr. 128 Br.nr. 17 i D. Aker.

Vedlegges Kvitteringen 20/1 31

I ovenstaaende nybygning er der anmeldt til installation 4 W.C. i kjelleren. Da der ikke er behov for mere end 2 W.C., tillater jeg mig herved at anmode om tillatelse til foreløbig at installere bare 2 W.C. i kjelleren. Installationen av 2 W.C. er utført og ferdig. -

Ferdig.
10/1-31 K

Med høiagtelse
Oscar E. Jensen
Kvinsveien 23 - Lille Tøien - D. Aker Tlf. 82 F

3de sat sit. hard travet x inn.

av 4. jars. 10.

G.nr. 17
Kartblad
Bilag nr.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1996-30.
Dat. 14/4-30.
Antal bilag 10.

128-17
Bilag. 1.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Baaningshus m/. Uthus.

Eier:
Oscar E. Andersen
Braatenalleen 13.
adr. Grefsen.

Anmelder:
K. Bakke-Jacobsen.
adr. Damplads 12.
Ullevaal Landv.
v. Aker.

Sted:
Tåen.
G. Aker.
Parsell nr.: 10
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående færdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 4/8-30
Brandchef: 1/12-1930
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
til 1ste bjelkelag:
Tömmerm. Nils Kjerstad, Gjerdrum.
22/5-1930
D.s. fra 1ste bjelkelag.
11/7-1930
midlertidig ibrukstagelse
27/6-1930
Adr.
Veierklæring innkommet: 8/5-30
Naboerklæring –
Gebyr: 4/12-1930. 21/11 Okt. 470/1930
Ferdigattest:

BYGNINGSENHETS nr. 8 0 28 4985 k. s.

8/8 30 Sendt tekn. dir. 14/4-30
A. W.

Overs. Akers skjønn
Helseråd
15/4 30 K

Oversendes Akers helseraad under henvisning til bilag nr. 1-9
Akers bygningschefs kontor den 22/4 1930

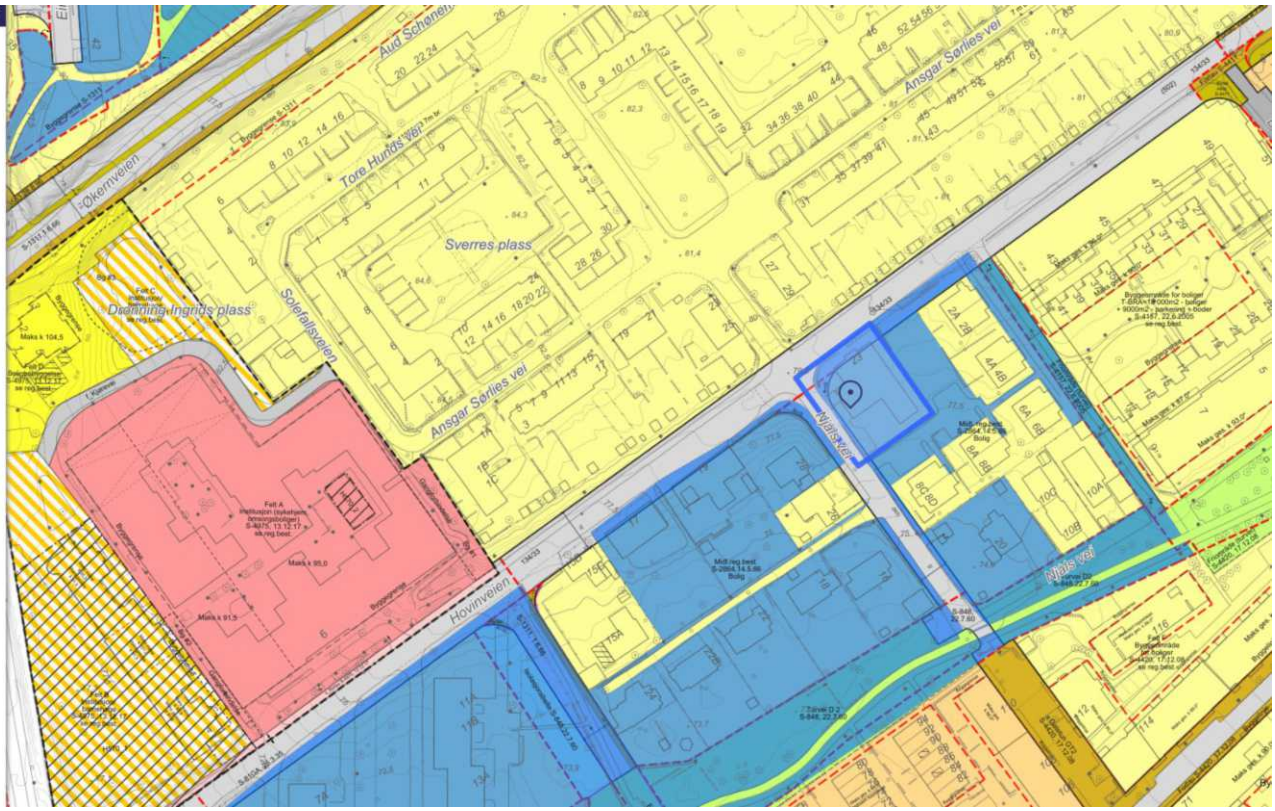
Sannsynlighet for å finne fortidsminner

Kartet viser hvor det er kartlagt fortidsminner. Hvis du skal grave eller bygge her, må Byantikvaren som kulturminnemyndighet ofte vurdere om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Dersom du ved inngrep i terreng finner kulturminner har du plikt til å stanse arbeidene og varsle kulturminnemyndigheten, jf. Kulturminnneloven § 8 (2).

Tegnforklaring

- Høyt funnpotensiale
- Middels høyt funnpotensiale



Forurenset grunn

Kartet for forurenset grunn omfatter hensynssoner der det er påvist eller kan være forurenset grunn.

Dersom du skal bygge i området, må du sørge for at grunnen undersøkes. Hvis grunnen er forurenset, må du sørge for å få utarbeidet en tiltaksplan for forurenset grunn og fjerne eller sikre massene i tråd med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2. Innenfor hensynssonen for forurenset grunn må du ha tillatelse fra Plan- og bygningsetaten før du kan sette i gang søknadspliktige bygge- og gravearbeider. Plan- og bygningsetaten skal også godkjenne tiltaksplanen før du kan gjøre terrenginngrep. Dette gjelder også terrenginngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

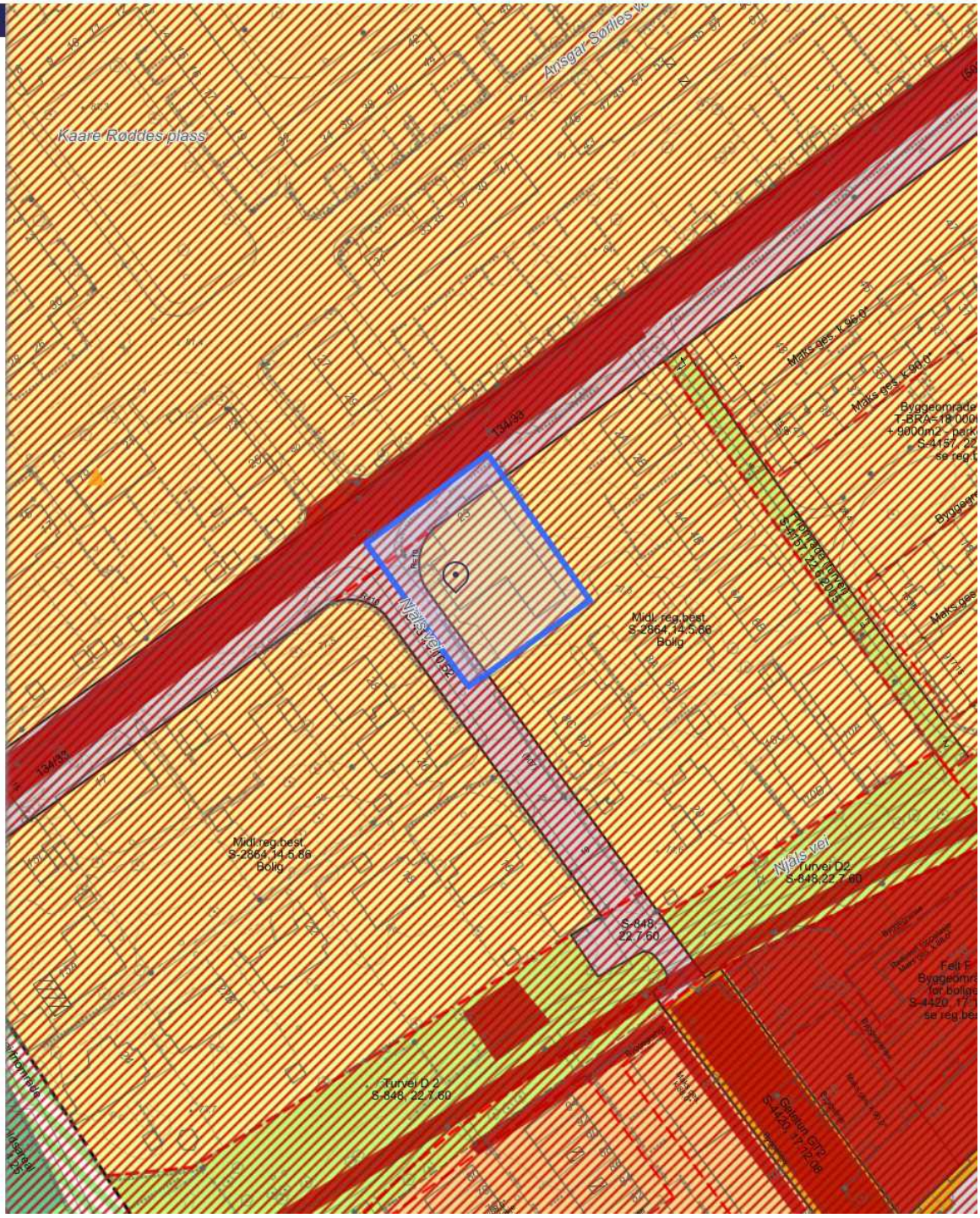
Hvis du skal gjøre terrenginngrep på nedlagte avfallsdeponier, må du hente inn en uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og samtykke fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Dette skal du sende inn til Plan- og bygningsetaten sammen med tiltaksplanen.

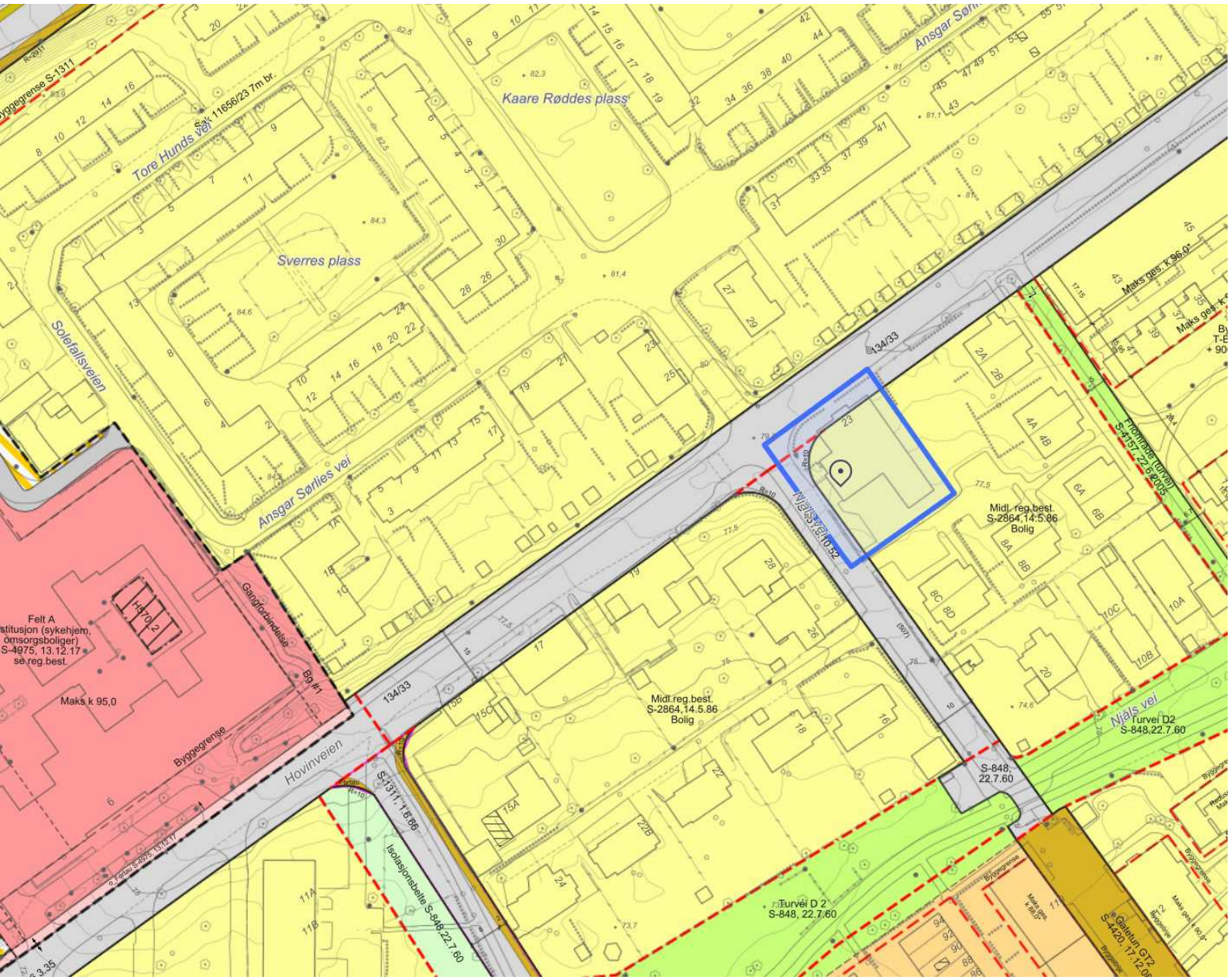
Her kan du lese mer om forurenset grunn

- kommuneplanen § 14.5 om hensynssone forurenset grunn
- kommuneplanen kap. 12 om hensynssoner
- plan- og bygningsloven § 28-1
- byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-3 Forurensning i grunnen
- forurensningsforskriften

Tegnforklaring

- Aktsomhetssone
- Forurenset grunn
- Potensielle forurensingskilder




Tore Hunds vei
Sverres plass
Kaare Røddes plass
Ansgar Sørlies vei
Solefallsveien
Ansgar Sørlies vei
134/33
Nialsstredet 52
Midl. reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Felt A
stitusjon (sykehjem,
omsorgsboliger)
S-4975, 13.12.17
se reg.best.
H4/70/12
Maks k 95,0
Gangforbindelse
Bg #1
Byggegrense
Hovinveien
134/33
S-1311,11666
Isolasjonsbelte S-848,22.7.60
Turvei D2
S-848,22.7.60
S-848,
22.7.60
Turvei D 2
S-848, 22.7.60
Njåls vei
Turvei D2
S-848,22.7.60
Maks gesk 96,0
Maks gesk k
Galatun GT2
S-4420, 17.12.0
Maks gesk k 90,0

Oslo

13433

Plan for regulering og utparsellering av Fredensborg

13433 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.04.1933
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193301984
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-451

Regulering av veiene 507 og 515 fra Hovindveien til Ensjøveien.

S-451 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.10.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201401

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

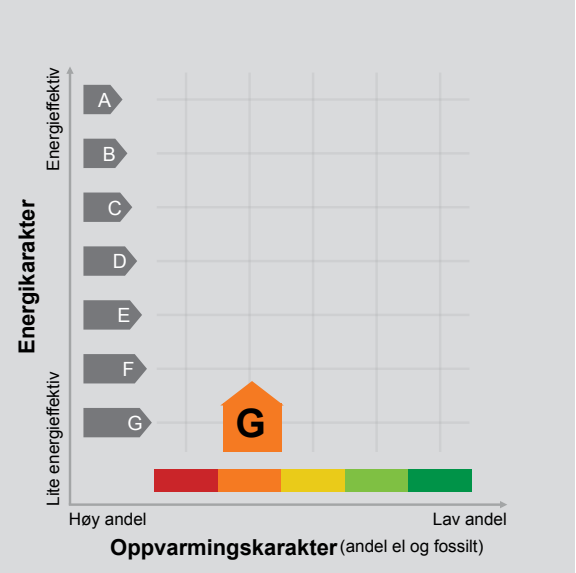
§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

ENERGIATTEST

Adresse	Hovinveien 23
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80284985
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-150136
Dato	01.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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:
Hovinveien 23, 0576 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 17, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250103

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
