

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

SETRA VEI 7 A

PRISANTYDNING
15 500 000,-

Stor påkostet familiebolig med spektakulær 180-grader panoramautsikt, nytt innholdsrikt kjøkken, solrik altan og garasje

BRA-I
197 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Setra vei 7 A – en romslig og gjennomført familiebolig med eneboligfølelse og en av boligens helt store kvaliteter: en spektakulær 180-graders panoramautsikt over Oslo og fjorden.

Hjemmet går over tre plan og har 197 m² BRA-i, med en svært romslig hovedetasje på 161 m². Store vindusflater trekker utsikten inn i boligen og gir et fantastisk lys gjennom dagen. Her får du stue med peisovn, TV-stue/bibliotek, tre soverom, trimrom, to bad og stor walk-in. Det snekkerbygde kjøkkenet fra 2025 har kjøkkenøy, komposittbenk og medfølgende påkostede hvitevarer fra Falcon og Gaggenau.

Høydepunkter:

- Sørvestvendt altan på ca. 18 m² med panoramautsikt
- Sol ca. kl. 08–22 midtsommers
- Påbygg med ferdigattest fra 2025
- Bad/vaskerom fra 2022
- God takhøyde på 2,75m
- Hele leiligheten er pusset opp i perioden 2020-2025
- Privat garasje med elbillader + biloppstillingsplass
- Svært gode lagringsmuligheter
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	216 m²
BRA-I	197 m²
BRA-E	19 m²
Tomteareal	1175 m²
Antall rom	8
Antall soverom	4
Etasje	2
Byggeår	1931

ØKONOMI

Prisantydning	kr 15 500 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 488,-
Primær formuesverdi	kr 4 200 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 15 000 000,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 297
Boligkjøperforsikring	kr 13 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Dokumentavgift	kr 387 500

VISNINGER

- 20.09.2026 kl. 16:30 –17:30
- 23.09.2026 kl. 17:30 –18:30

INNHold OG BESKRIVELSE

Dit nye hjem

Entré:

Boligen har opprinnelse fra 1931 og er senere oppgradert og utvidet, senest med et moderne tilbygg fra 2025. Inngangspartiet ligger i første etasje og leder inn til en romslig hall med god plass til yttertøy og sko i plassbygde innredninger. Gulvet er flislagt

med varmekabler, og en malt tretrapp fører videre opp til den store hovedetasjen.

Stue:

Stuen er et av hjemmets naturlige midtpunkter, med bred enstavs parkett og store vindusflater som rammer inn den spektakulære 180-graders panoramautsikten over Oslo og fjorden. Den høye beliggenheten og det åpne utsynet gir en sjelden følelse av lys, luft og rom. Peisovnen tilfører lunhet og varme, og rommet har god plass til både sittegruppe og en generøs spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til den sørvestvendte altanen.

TV-stue og bibliotek:

I forlengelsen av stuen ligger to separate og mer tilbaketrukne oppholdsrom, et bibliotek og innerst en dedikert TV-stue. Sammen med hovedstuen gir disse rommene en svært fleksibel planløsning med flere gode soner for familien. Rommene egner seg godt som henholdsvis TV-stue, leserom, hjemmekontor eller et rolig tilbaketrukket oppholdsrom.

Kjøkken:

Det snekkerbygde kjøkkenet fra 2025 ligger i tilbygget og er utformet som et lyst og sosialt samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, mens en romslig kjøkkenøy med sitteplasser skaper en naturlig møteplass i hverdagen. Innredningen har profilerte fronter, komposittbenkeplate, underlimt Blanco-vask og armatur med spylefunksjon. Kjøkkenet er rikt utstyrt med blant annet dampovn fra Gaggenau, Falcon-komfyr med fem kokesoner og tre ovner, oppvaskmaskin fra Miele, kombiskap fra Falcon og ventilator fra RørosHetta. Komfyrvakt og vannstoppesystem er integrert.

Terrasse og uteområder:

Fra stuen er det direkte utgang til en sørvestvendt altan på ca. 18 m², med den samme vidstrakte panoramautsikten over byen og fjorden. Her er det god plass til både spisebord og loungegruppe, og uteplassen har markise, belysning og strømuttak. Selger opplyser om svært gode solforhold, med sol fra omkring kl. 08 til 22 midtsommers.

Seksjon 3 har i tillegg eksklusiv bruksrett til uteområder nordvest på eiendommen. Dette gir boligen en ekstra kvalitet som er særlig verdifull for barnefamilier og for dem som ønsker flere uteplasser gjennom dagen. Eiendommen har også felles hagearealer med plen og grøntarealer, slik at hjemmet samlet byr på en uvanlig god kombinasjon av privat altan, egne utearealer og felleshage.

Hovedsoverom og walk-in:

Hovedsoverommet ligger skjermet i hovedetasjen og har direkte adkomst til en romslig walk-in-garderobe med skreddersydd innredning. Her er det lagt til rette for svært gode oppbevaringsmuligheter, samtidig som garderobeløsningen bidrar til å holde selve soverommet ryddig og rolig.

Soverom og trimrom:

Hovedetasjen har ytterligere to soverom, i tillegg til et fleksibelt rom som i dag benyttes som trimrom. Rommene gir gode muligheter for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor og bidrar til en planløsning som enkelt kan tilpasses ulike behov og familiesituasjoner.

Bad/vaskerom:

Det største badet ble totalrenovert i 2022 og fungerer samtidig som et praktisk vaskerom. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, slukrenne og en kombinasjon av fliser og slette malte flater. Innredningen består av skuffeseksjon med servant, vegghengt høyskap, speil med sidebelysning og vegghengt spyletoalett. Dusjsonen har innfellbare glassvegger, innfelt armatur, hånddusj og regnfallsdusj. Vaskemaskin og tørketrommel er diskret plassert bak skyvedører, med skap plass over. Badet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Arbeidene er dokumentert.

Bad 2:

Badet ved soverommene ble overflateoppusset i 2020 og har flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servantseksjon, speil med belysning, toalett og innfliset badekar. Det balanserte ventilasjonsanlegget sørger også her for mekanisk avtrekk.

Loft og lagring:

Fra hovedetasjen går trappen videre opp til loftet. Her er det svært gode lagringsmuligheter fordelt på store arealer under skråtaket. Loftet har totalt 22 m² BRA-i og et vesentlig større gulvareal. I tillegg finnes et innredet loftsrom på ca. 9,2 m². Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje og bod:

Seksjonen disponerer privat garasje på ca. 19 m² med separat adkomst fra gatetunet. Garasjen har elektrisk port og montert elbillader, og foran garasjen er det egen biloppstillingsplass. I tillegg disponeres en hagebod på ca. 4 m², noe som sammen med loftet gir boligen svært gode lagringsmuligheter.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Totalrenovering av badrom ved bibliotek/TV-stue i regi av Ansnes Entreprenør AS

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Foreligger komplett dokumentasjon på membran, fra rørlegger og elektriker

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Ny membran på gulv og vegg

Ble sluk skiftet?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Ny rennesluk og soilrør i etasjeskillet

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Nye varmekabler, nytt elektrisk anlegg, ny belysning

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Rørarbeid utført ifm. oppgradering av badet i 2022.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Foreligger dokumentasjon fra JN Rørservice AS.

Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Nytt tak på påbygg mot nord i 2025.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Foreligger dokumentasjon og kvitteringer på utført arbeid.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Oppgradering av murfasade(pusset del) og skifte av kledning med skader i 2026

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Kvitteringer fra utførende entreprenør Murer Ekspert AS og Håndverker Robinson AS

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Påbygg mot nord i 2025

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Utført av Ansnes Entreprenør AS

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

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Nytt ventilasjonsanlegg i 2020

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Kvittering på utført arbeid

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

Ja.

Hvilke endringer er gjort?: Deler av loft er innredet og isolert, antatt ca. 1987 - ikke godkjent for varig opphold. Påbygg byggemeldt og foreligger ferdigattest fra 2025.

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

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Installasjon av elbillader i 2020

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

Forklar: Foreligger kvittering på utført arbeid.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?: Nei

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

Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest for påbygg fra 2025.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

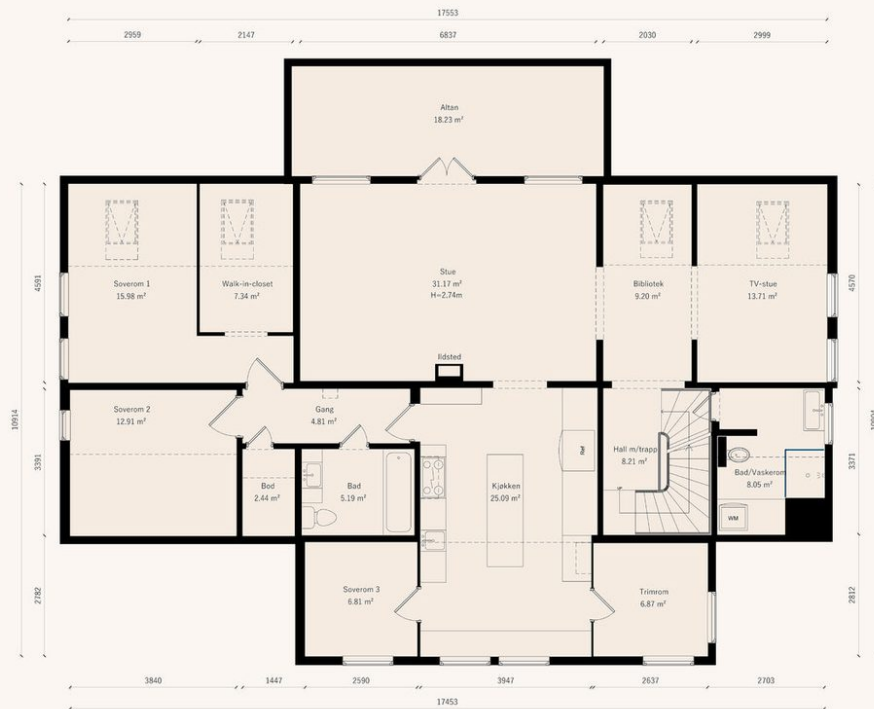








Les mer om
arealberegningen



Setra vei 7A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





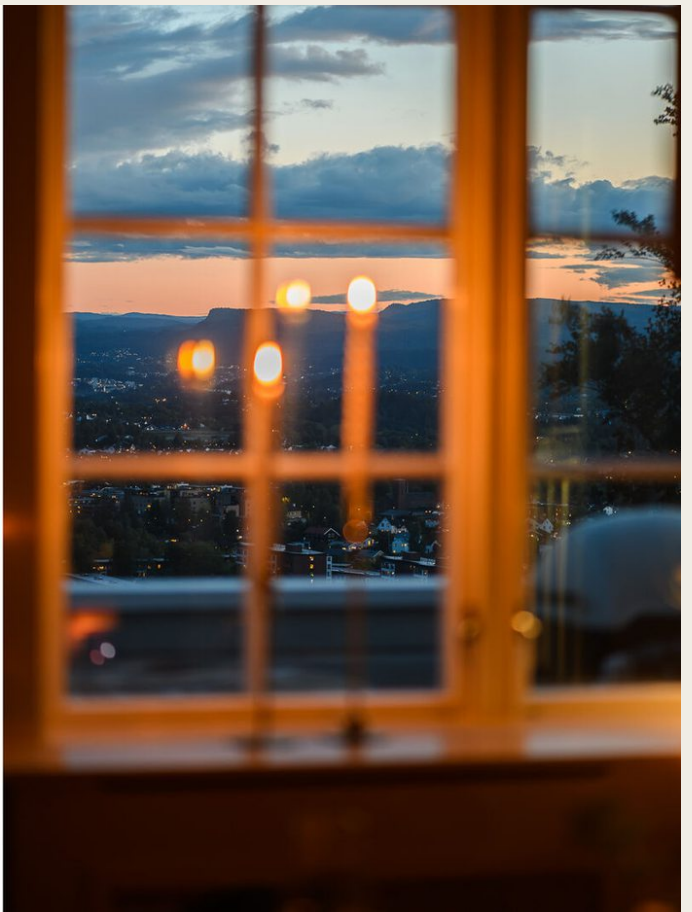












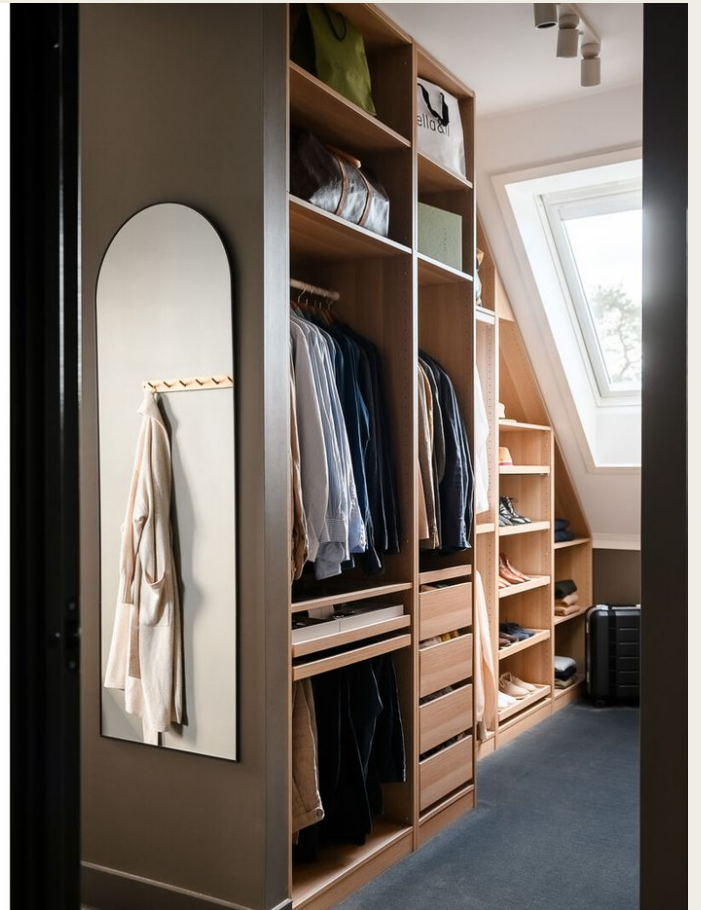


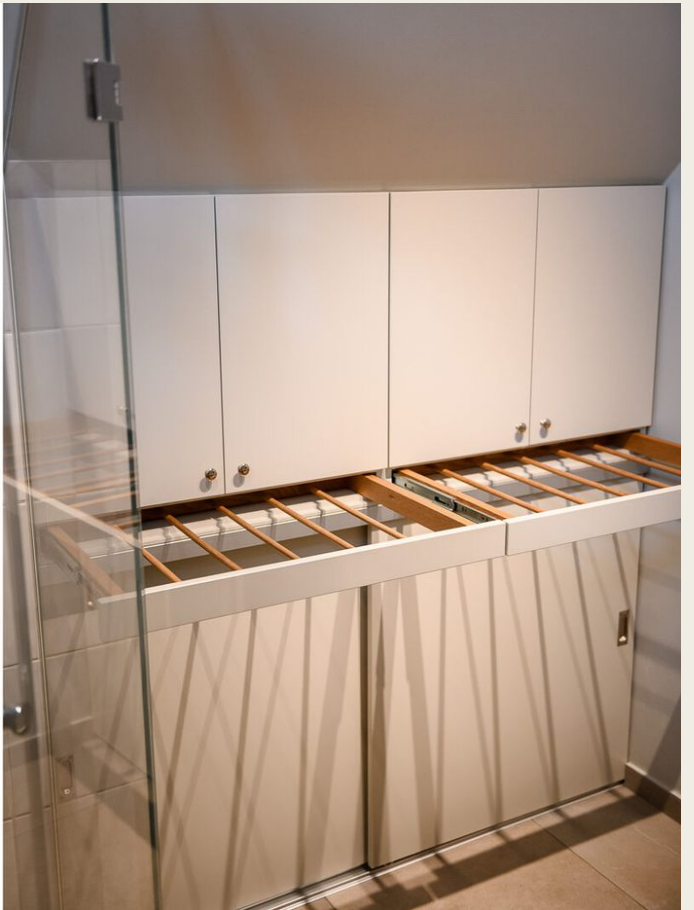








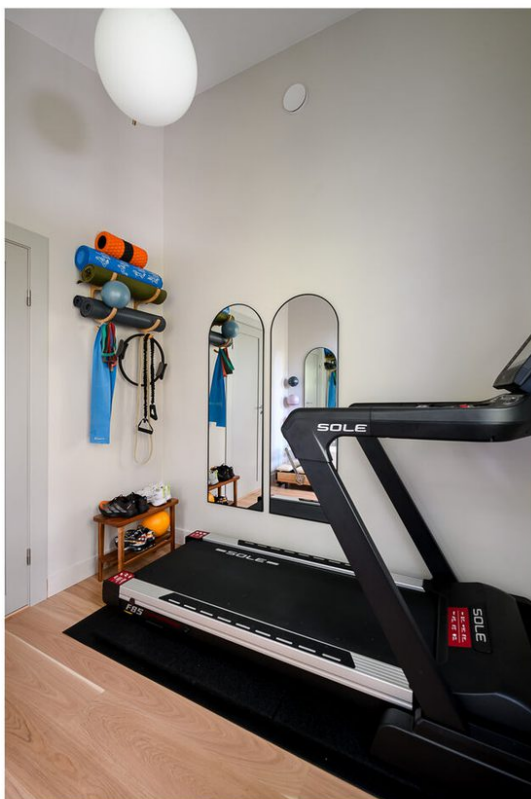




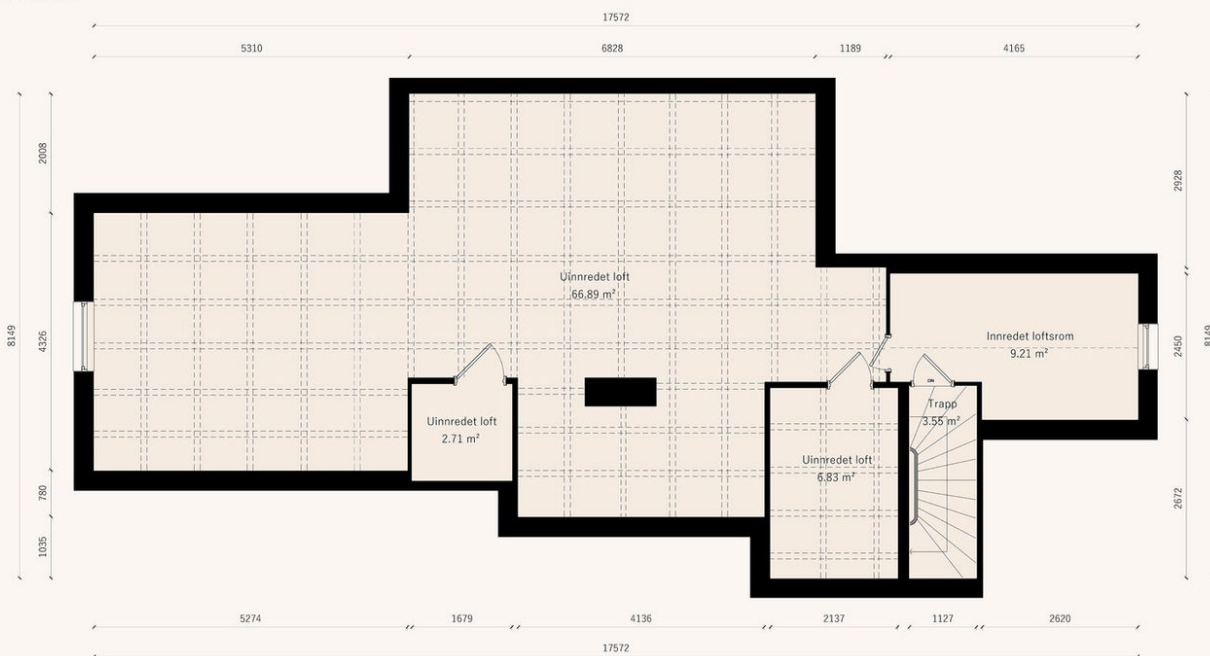








Les mer om
arealberegningen



Setra vei 7A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Les mer om
arealberegningen



Setra vei 7A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











BELIGGENHET

BELIGGENHET - MARKA SOM EN DEL AV HVERDAGEN

Setra vei 7 A ligger høyt og tilbaketrukket på Besserud/Holmenkollen, i et veletablert og familievennlig villaområde med lite støy, grønne omgivelser og umiddelbar nærhet til noen av Oslos beste muligheter for et aktivt friluftsliv. Her er det enkelt å la naturen bli en del av hverdagen – enten dagen starter med en løpetur, en sykkelturn i Marka eller en skitur etter jobb og skole.

Veien er kort til Holmenkollen, Frognerseteren, Tryvann og inngangen til Nordmarkas omfattende nett av turveier, skogsveier og skiløyper. Herfra kan turene fortsette videre mot blant annet Tryvannstua, Skjennungstua og resten av Nordmarka. Det gjør terskelen lav for å komme seg ut – også på helt vanlige hverdager.

Om vinteren ligger alpinanlegget på Tryvann lett tilgjengelig, mens området også byr på aktiviteter gjennom sommerhalvåret. Korketrekkeren fra Frognerseteren mot Midtstuen er en klassiker for både store og små, og bidrar til områdets sterke helårsprofil.

EN AKTIV OPPVEKST

For barnefamilier er dette et område hvor svært mye av fritiden kan leves utendørs. I tillegg til Marka og Holmenkollen ligger flere sterke idrettsmiljøer i nærområdet. Heming har tilbud innen blant annet fotball, langrenn, alpint, orientering, tennis, padel og terrengsykling, med aktiviteter for både barn og voksne. Ready på Gressbanen har et sterkt miljø innen blant annet fotball, bandy og alpint.

Holmenkollen nasjonalanlegg kan dessuten brukes til vanlig hverdagsaktivitet utenom arrangementer. Området byr på langrennsløyper, rulleskiløyper, lysløyper og arealer for lek og aktivitet sommer som vinter. For en familie som liker å være i bevegelse, er det vanskelig å finne mange steder i Oslo hvor så mye aktivitet er samlet så nær hjemmet.

SKOLE OG BARNEHAGE

Hverdagslogistikken er samtidig svært god. Måltrosten barnehage ligger ca. 0,7 km unna, Kongeørnen barnehage ca. 0,8 km og Montessoribarnehagen Solsikken Gladheim ca. 0,9 km fra boligen.

Det er flere skoler i nærområdet.

Her sokner man til Grindbakken barneskole som ligger 1,6 km fra eiendommen. Videre går barna fra Grindbakken videre til Midtstuen ungdomskole som ligger ca. 1,4 km unna.

Voksen skole og Holmen skole ligger begge ca. 1,3 km unna, mens Svendstuen skole ligger ca. 1,5 km fra boligen. Området oppleves som svært trygt, og kvaliteten på både skoler og barnehager vurderes som høy.

ENKEL HVERDAGSLOGISTIKK

Til tross for den naturnære beliggenheten er man godt koblet til resten av byen. Holmenkollen stasjon ligger ca. 0,5 km unna, tilsvarende rundt syv minutters gange, og linje 1 gir enkel forbindelse mot blant annet Slemdal, Vinderen, Majorstuen og sentrum. Bussholdeplassen i Ryghs vei ligger omtrent like nær.

De daglige behovene kan løses lokalt. Coop Prix Besserud ligger omkring fem minutters gange fra boligen, mens Joker Holmenkollen nås på rundt ni minutter og har søndagsåpent. Slemdal, Vinderen og Røa gir et bredere utvalg av butikker, servering, treningsmuligheter og servicetilbud.

HOLMENKOLLEN SOM NABOLAG

Holmenkollen er mer enn et sted man besøker i helgene. Skimuseet, hopptårnet og nasjonalanlegget gir området en sterk identitet og tilbyr aktiviteter for både barn og voksne gjennom året. Frognerseteren og Tryvann fungerer samtidig som naturlige utgangspunkter for turer videre inn i Marka.

Det er nettopp kombinasjonen av rolig villabebyggelse, utsikt, nærhet til skole og kollektivtransport – og muligheten til å være ute og aktiv året rundt – som gjør Besserud og Holmenkollen spesielt attraktivt for en aktiv barnefamilie.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 08.09.2026:

Overflater:

Gulv: Bred enstavs parkett i oppholdsrom, enstavs eikeparkett på kjøkken, fliser i entré og på våtrom, teppegulv på deler av soverom, gulvbelegg i bod og originalt tregulv på loft.

Vegger: Slette malte flater, fliser over kjøkkenbenk, fliser ved peisovn og fliser på våtrommene.

Himling: Slette malte himlinger med skråtak på loft og deler av bad/vaskerom.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2025 og har plassbygget innredning med profilerte fronter, kjøkkenøy og benkeplate i kompositt med stående fliser mot vegg. Utstyrt med underlimt Blanco-vask og ettgreps armatur med spylefunksjon. Faste installasjoner og hvitevarer inkluderer dampovn fra Gaggenau, Falcon-komfyr med fem kokesoner og tre ovner, oppvaskmaskin fra Miele, kombiskap fra Falcon og RørosHetta-ventilator med direkte utkast. Komfyrvakt og vannstoppesystem er montert.

Bad/vaskerom 2. etasje:

Bad og vaskerom fra 2022 med 60 x 60 cm fliser med varmekabler på gulv, stående 7 x 30 cm fliser i våtsonen og for øvrig slette malte vegger. Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, speil med sidebelysning, vegghengt høyskap og vegghengt spyletoalett. Dusjhjørnet har innfellbare glassvegger i herdet glass, innfelt armatur, hånddusj, regnfallsdusj og slukrenne. Bak skyvedører er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med overliggende skaplass. Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Bad ved soverom:

Bad opprinnelig fra ca. 1990, overflateoppusset i 2020 med flis på flis, 60 x 60 cm fliser med varmekabler på gulv og 20 x 20 cm fliser på vegger. Utstyrt med skuffeinnredning med heldekkende nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, gulvmontert toalett og innfliset badekar med inspeksjonsluke og plastsluk. Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.09.2026:

Bygning generelt:

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen er en tremannsbolig over 3 etasjer pluss loft, oppført i 1931 med tilbygg fra 2025.

Vinduer:

Boligen har flere ulike vindustyper av varierende alder og utførelse: Velux takvinduer i tre med 2-lags isolerglass, vinduer med 2-lags isolerglass i tilbygg fra 2015, vinduer med 3-lags akustikkglass i tilbygg fra 2025, vinduer med koblet glass fra byggeåret og enkelte eldre vinduer med 1-lags glass. Vinduer med 1-lags glass og koblet glass er av eldre dato, og på bakgrunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid og usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Dører:

Hoveddøren er en malt brann- og lydisolert dør (B30/DB35) med glassfelt og kodelås.

Terrassedør:

Til balkongen er det en malt balkongdør med koblet glass.

Balkonger / Terrasser:

Sørvestvendt altan på ca. 18 m² med utsikt. Altanen har rekkverk i tre, målt til ca. 90 cm høyde, som er lavere enn dagens krav. Altanen har utvendig belysning, stikkontakt og markise.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.09.2026:

Vannledninger:

Boligen har rør-i-rør-system til kjøkken og ett av badene, etablert i 2025. Det er enkelte eldre kobberrør til badet i 2. etasje. Hovedstoppekranen er lokalisert bak inspeksjonsluke ved badet i 2. etasje.

Avløpsrør:

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat fra Flexit, plassert på loftet. Alle rom har ventilasjonsventiler i himlingen. Det er en kjøkkenventilator fra RørosHetta som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Badet har mekanisk ventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank:

På loftet er det plassert en varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax, med produksjonsdato 12.08.2022. Varmtvannsberederen er plassert i et oppsamlingskar.

Varme:

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med vannbåren varme til radiatorer. Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. I tillegg er det peisovn i stuen samt varmekabler på badene og i entré.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Elvia, og ifølge fremlagt dokumentasjon ble alle registrerte avvik lukket 04.04.2025.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHold

Leiligheten går over tre plan og består av følgende rom:

- 1. etasje: Entré.
- 2. etasje: Kjøkken, stue, TV-stue, bibliotek, tre soverom, walk-in-closet, trimrom, bad/ vaskerom og to bad.
- Loft: Innredet rom og lagringsrom.

Boligen har en altan/takterrasse på 18 m². I tillegg disponerer boligen en garasje på 19 m² og en hagebod på ca. 4 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Parkering i egen garasje med separat adkomst fra gatetun på kjellernivå. Garasjen har elektrisk garasjeport og det er montert elbillader. Det er i tillegg biloppstillingsplasser på gårdsplassen, samt parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn i Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2 (S-3273), vedtatt 23.10.1991.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og

med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

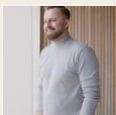
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

Tilstandsrapport



EK TAKST

 5-roms leilighet med utsikt.

 Setra vei 7 A, 0786 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 605, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 13.09.2026

Oppdragsnr.: 22136-1931

Eiendomsverdi ref nr: JG9388

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs

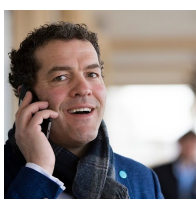


EK TAKST

Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over tre plan, med hovedetasjen plassert i byggets 2. etasje. Boligen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og utsyn med flott utsikt.

Boligen holder gjennomgående høy standard og er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier. Bad og kjøkken er fra 2025, og boligen har blant annet walk-in-closet, peisovn i stuen og altan med utsikt. Innvendige overflater er pusset opp av dagens eier.

Boligen har gode lagringsmuligheter, blant annet med et stort loftsrom. Det disponeres garasje plass samt biloppstillingsplass foran garasjen. Eiendommen har flere uteområder.

Sameiet fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og det pågikk oppussing/vedlikehold av fasadene på befaringsstidspunktet. Boligen holder samlet sett høy standard med normal slitasje. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte bygningsdelene.

5-roms leilighet med utsikt. - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takstein og papp/membran.

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Det pågikk vedlikehold/oppussing av fasadene på befaringsstidspunktet.

Boligen har vinduer av ulike typer og alder. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte vinduene.

Hovedytterdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør med glassfelt og kodelås. Til altanen er det en malt balkongdør med koblet glass.

Boligen har en sørvestvendt altan med utsikt og rekkverk i tre. Leiligheten har gode lagringsmuligheter med bod/kott i 2. etasje og kaldt loft med gode lagringsmuligheter. I tillegg disponerer boligen privat garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har bred enstavs parkett i de fleste oppholdsrom. Det er fliser på våtrom og i entré, teppegulv på deler av soveromsarealene og gulvbelegg i bod. Loftet har originalt tregulv.

Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. Samtlige overflater er pusset opp av dagens eier. Det er fliser over benkeplate på kjøkken, på pipe ved peis samt på våtrommene. Etasjeskillene er utført som isolerte trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med peisovn i stuen. Det er fliser på pipe/vegg i tilknytning til peisovnen.

Mellom etasjene er det malt tretrapp med lukkede opptrinn, rekkverk i tre og håndløper på én side.

Boligen har profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2025, da tilbygget ble oppført.

Kjøkkeninnredningen er plassbygget og har profilerte fronter. Det er kjøkkenøy med sitteplasser sentralt i rommet.

Det er enstavs eikeparkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Rommet har spotskinne og taklamper som belysning. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.

Benkeplaten er utført i kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det stående fliser.

Kjøkkenet har ventilator fra RørosHetta med avtrekk direkte ut fra kjøkkenet.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer og øvrige installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system samt enkelte eldre kobberør.

Hovedstoppekranen er lokalisert bak inspeksjonsluke ved badet i 2. etasje.

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og vask på kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat fra Flexit, plassert på loftet.

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatorer som varmekilde. Varmeanlegget inngår i sameiets ansvarsområde og er ikke videre tilstandsvurdert.

På loftet er det plassert en varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

5-roms leilighet med utsikt.

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

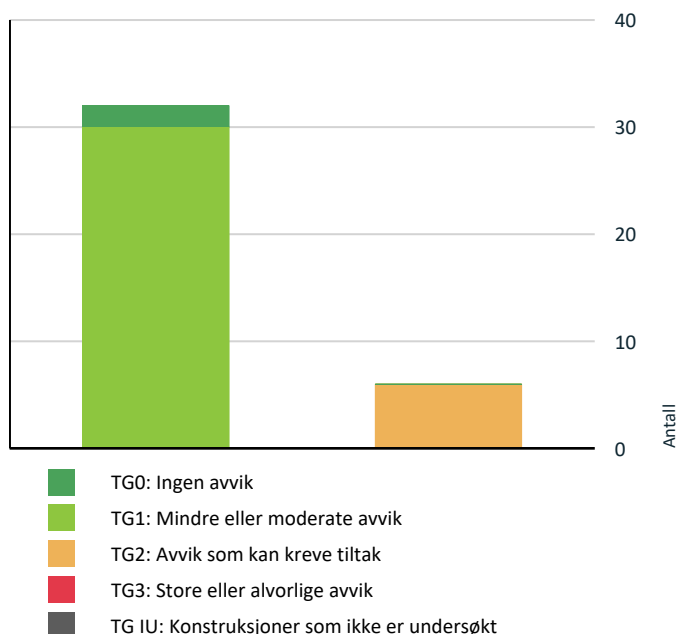
Det foreligger "ekspeditions-dokument" fra byggeåret

Tilbygg med ferdigattest 19.11.2025

Rom på loftet er innredet og benyttes som soverom, men er ikke godkjent som rom for varig opphold. Dagens bruk og planløsning avviker derfor fra godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

5-roms leilighet med utsikt.

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Generell [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

5-ROMS LEILIGHET MED UTSIKT.



Byggeår
1931

Kommentar
Tilbygg oppført i 2025

Anvendelse

Tremannsbolig over 3 etasjer + loft.

Standard

Leiligheten går over tre plan.

1. etasje inneholder entré/hall med trappeadkomst til hovedetasjen.
2. etasje er boligens hovedetasje og inneholder to soverom, to bad, TV-stue, stue, kjøkken, trimrom som også kan benyttes som soverom, gang samt hovedsoverom med walk-in-closet. Fra stuen er det utgang til takterrasse/altan. Fra hovedetasjen er det trapp opp til loftsetasjen. Loftet har lav takhøyde og inneholder et større lagringsrom samt et innredet rom. Det er privat garasje med ekstern inngang. Boligen holder gjennomgående høy standard med liten slitasje på innvendige overflater.

Vedlikehold

Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

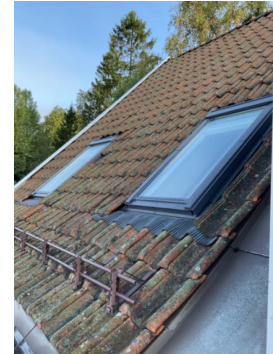
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takstein og papp/membran. Taket er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller tilstandsvurdert av takstmann.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

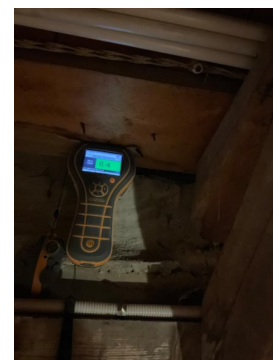
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av kaldt loft og lukkede skråtakskonstruksjoner.

Tilgjengelig undertak er visuelt kontrollert fra loftet. Det er i tillegg utført stikkprøvevis fuktkontroll med Protimeter med pigger. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjonen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke utført ytterligere undersøkelser eller tilstandsvurdering av konstruksjonen.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Pusset grunnmur utvendig, murpuss utvendig er utbedret i 2026

Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll av enkelte fasadebord med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell forhøyet fuktighet i treverket. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Det pågikk vedlikehold/oppussing av fasadene på befaringstidspunktet.

Ytterveggene er et fellesanliggende. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har flere ulike vindustyper av varierende alder og utførelse:

Velux takvinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer med 2-lags isolerglass i tilbygg fra 2015.
Vinduer med 3-lags akustikkglass i tilbygg fra 2025.
Vinduer med koblet glass fra byggeåret.
Enkelte eldre vinduer med 1-lags glass.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med 1-lags glass og koblet glass er av eldre dato og har en alder på over 35 år. På bakgrunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid og usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

- Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduene alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har glassfelt og kodelås.

Til balkongen er det en malt balkong dør med koblet glass.



! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt altan på ca. 18 m² med utsikt. Altanen har rekkverk i tre, målt til ca. 90 cm høyde. Dette er ca. 10 cm lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Altanen har utvendig belysning, stikkontakt og markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

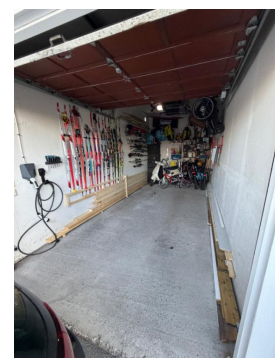
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! TG 1 Boder og Garasje

Beskrivelse

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med kott/bod i 2 etg, kaldt loft med store lagringsmuligheter, privat garasje samt hagebod på ca 4 kvm (ikke inkludert i areal) .

Garasjen har separat adkomst fra gatetun på kjellernivå.
Garasjen har støpt betongdekke og vegger i mur/betong. Det er elektrisk garasjeport og montert elbillader.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har bred enstavs parkett i de fleste oppholdsrom. Det er fliser på våtrom og i entré, teppegulv på deler av soveromsarealene og gulvbelegg i bod. Loftet har originalt tregulv.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. Samtlige overflater er pusset opp av dagens eier. Det er fliser over benkeplate på kjøkken, på pipe ved peis samt på våtrommene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som isolert trebjelkelag. Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i gulvene. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskiller kan forekomme og vurderes ikke som unormalt for denne typen konstruksjon.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i boligen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Det er peisovn med fliser i stuen.
Det er oppgitt tilfredsstillende trekk i peisovnen fra eier.

Pipen som har feierluker på loft inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert av takstmann.



Innvendige trapper

Beskrivelse

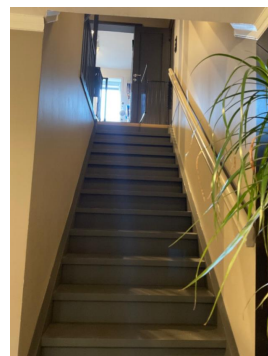
Det er malt tretrapp mellom etasjene med lukkede opptrinn, rekkverk i tre og håndløper på én side. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Badet er vurdert med utgangspunkt i byggt teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av ferdigattest, beskrivelse av utførte arbeider, kvitteringer samt enkelte bilder fra oppbyggingen av badet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har stående 7 x 30 cm fliser i våtsonen, sokkelfliser langs gulvet og for øvrig slette, malte overflater. Himlingen har malt overflate, og deler av badet har skråtak.
Rommet har innfelte spotter, vegglampe samt naturlig lysinnslipp fra vindu som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 41 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne, og det foreligger dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon, alder og synlige forhold på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinndredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Ved siden av servanten er det vegghengt høyskap. Over servanten er det veggmontert speil med vegglampe på hver side.

Badet har vegghengt spyletoalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i herdet glass. Dusjen har innfelt armatur, hånddusj og regnfallsdusj.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, plassert bak skyvedører. Over vaskemaskin/tørketrommel er det etablert skapplass.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk ventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest, og avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegger og badet er fra 2025 med gjeldende garanti. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det ble foretatt stikkprøvevis fuktsøk med Protimeter fuktindikator. Kontrollen viste ingen utslag utenfor normale verdier i de undersøkte områdene.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene på befaringstidspunktet og ikke må oppfattes som en garanti for våtrommets totale tilstand. Det ble ikke utført fuktmålinger i gulvkonstruksjonen.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra ca. 1990 og ble modernisert/overflateoppusset i 2020, blant annet med flis på flis.

Det rørtekniske anlegget er i hovedsak fra det opprinnelige badet og har med en alder på over 35 år passert forventet levetid.

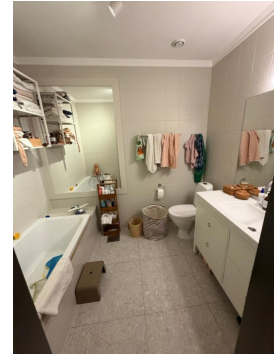
For vurdering av det rørtekniske anlegget er byggeregler fra før 1997 lagt til grunn. For overflater, tettesjikt og sanitærutstyr som ble fornyet i 2020, er byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK10) lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet fungerer som det skal i dag, men grunnet alder på bygningsdeler anbefales det på sikt å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens tekniske krav. TG2 settes for å påpeke forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på befaringstidspunktet. På grunn av alder på deler av våtromskonstruksjonen må det imidlertid påregnes økt risiko for svikt og at skader kan oppstå uten forutgående synlige tegn.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 20 x 20 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Rommet har spotbelysning samt lys over speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

Målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke dagens krav om at våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Badekaret har direkte avrenning til sluk.

Tettesjiktet/membranen ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige forhold på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktnntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinneordning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggmontert speil med belysning.

Badet har gulvmontert toalett og innfliset badekar med inspeksjonsluke.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk ventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest, og avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. Kontroll er utført via inspeksjonsluke fra tilstøtende rom. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025, da tilbygget ble oppført. Kjøkkeninnredningen er plassbygget og har profilerte fronter. Det er kjøkkenøy med sitteplasser og høye stoler sentralt i rommet.

Det er enstavs eikeparkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Rommet har spotskinne og taklamper som lyskilder. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer og installasjoner:

Dampovn fra Gaggenau

Komfyr fra Falcon med fem kokesoner og tre ovner

Oppvaskmaskin fra Miele

Kombiskap fra Falcon

Kjøkkenventilator fra RørosHetta

Vannstoppesystem

Komfyrvakt

Benkeplaten er utført i kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det stående fliser

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator fra Røros hetta som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system til kjøkken og ett av badene, etablert i 2025. Det er enkelte eldre kobberør til badet i 2. etasje.

Hovedstoppekranen er lokalisert bak inspeksjonsluke ved badet i 2. etasje.

Kobberørene gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soillrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat fra Flexit, plassert på loftet.

Alle rom har ventilasjonsventiler i himlingen. Anlegget har filter/filteroppsamler plassert ved aggregatet på loftet. Dagens eier opplyser at filter i ventilasjonsanlegget skiftes hver sjette måned i henhold til produsentens anvisninger.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen. Varmeanlegg i regi sameiet og ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På loftet er det plassert en varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax, med produksjonsdato 12.08.2022.

Varmtvannsberederen er plassert i et oppsamlingskar.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Elektrisk anlegg

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

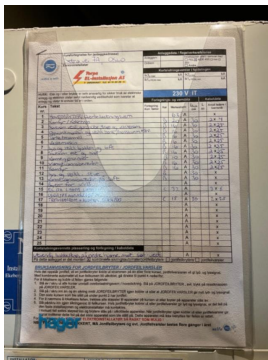
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A.

Det ble i regi av sameiet utført kontroll av det elektriske anlegget av Elvis. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble alle registrerte avvik lukket 04.04.2025.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

! TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer står for den primære oppvarmingen av boligen. I tillegg er det peisovn i stuen samt varmekabler på badene og i entré

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Murpuss utvendig er utbedret i 2026 Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

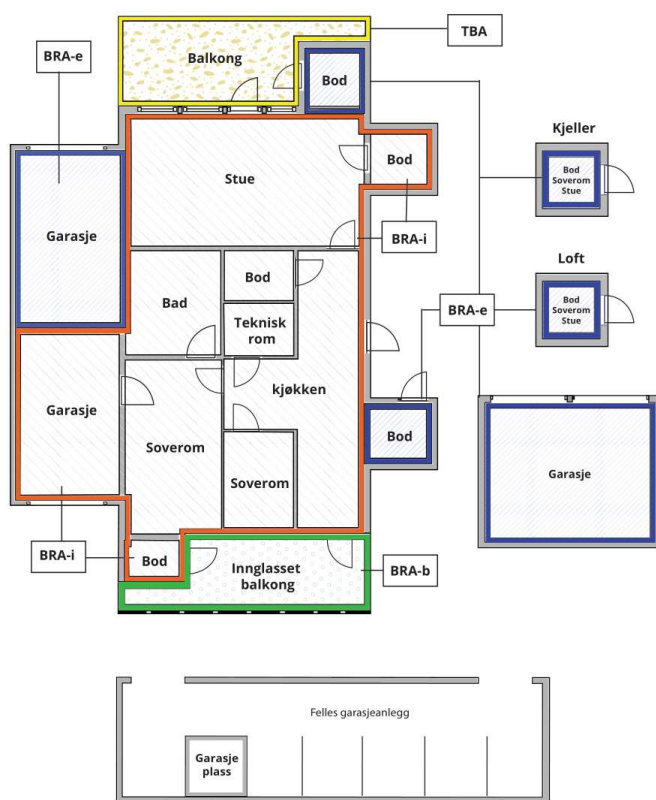
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

5-roms leilighet med utsikt.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	14			14			14
2.Etasje	161			161	18	7	168
Loft	22			22		69	91
Garasje		19		19			19
SUM	197	19			18	76	292
SUM BRA	216						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré / trapperom	Garasje	
2.Etasje	Bad/ vaskerom, bad ved soverom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, tv-stue, gang m/trapp, gang, trapperom, soverom 3, trimrom / soverom 4		
Loft	Lagringsrom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Garasjen har separat utvendig adkomst fra gatetun på kjellernivå. Arealet er medregnet som BRA-e. Garasje er oppmålt til 18,5 kvm avrundet til 19 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger "ekspeditions-dokument" fra byggeåret
Tilbygg med ferdigattest 19.11.2025

Rom på loftet er innredet og benyttes som soverom, men er ikke godkjent som rom for varig opphold. Dagens bruk og planløsning avviker derfor fra godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	605		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Setra vei 7 A

Hjemmelshaver

Haugland Lise Vullum, Haugland Magnus Vullum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktivt eiendom med fantastisk beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde på Holmenkollen. Holmenkollen er et meget attraktivt og familievennlig boområde med nærhet til skog og mark så vel som de mer urbane fasiliteter, og ikke minst Heming idrettsanlegg, Ready idrettsplass og Voksen Flerbrukshall.

Boligen ligger høyt til, med fantastisk utsikt og svært beskyttet mot innsyn. Det er kort avstand til skiløyper og turveier som fører rett inn i Nordmarka med adgang til naturopplevelser gjennom hele året på ski, sykkel, beina og til og med aking i Korketrekkeren. Gangavstand til det nye Holmenkollanlegget, Midtstuen og Frognerseteren ved innfallsporten til Nordmarkas innbydende tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter.

Kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og alle typer servicetilbud samt forretninger på blant annet, Slemdal, Vinderen og Røa. Gangavstand til nærbutikk med post på Besserud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Parkering i egen garasje. For øvrig er det parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Slakt skrånende tomt på 1174kvm. Gårdplass med garasje og biloppstillingsplasser. Gressplen, skifer, utvendige støpte trapper, prydbusker og trær på resterende uteareal.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameie

Sameie: Setra borettslag, Orgnr: 950474084

Denne seksjonen (Seksjon 3) har eksklusiv bruksrett ifølge vedtektene til:

- Uteområder nordvest på eiendommen.
- En eksisterende garasje(Vestre/øverst).
- Seksjonen har også vedlikeholdsansvaret for fire takvinduer.

Seksjon 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til:

- Uteområder nordøst på eiendommen. Seksjonene har også vedlikeholdsansvaret for området.
- Trapp til seksjonene 2 og 3, inkl. vedlikehold.

Diverse

Det vurderes å bytte vinduene i huset og det innhentes priser/tilbud på dette i sameiet. Eventuelt prosjekt er satt på vent. Sameiet har sjekket ut støtteordninger og de har fått tilbakemelding om at det er mulig å få 750kr/m2 vindusflate fra Oslo kommune.

Det er behov for reparasjon av murpuss på fasade, mot garasjer og ved utvendige trapper. Det er hentet inn tilbud, men foreløpig satt på vent og ikke vedtatt noe.

Det er pågående fasadearbeidet på bygget ved befaringstidspunkt.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader. Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring. Forside bildet er av eldre årgang og kan ikke brukes til observasjoner av dagens tilstand på bygningsdeler.

Nabolagsprofil

Setra vei 7A - Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holmenkollen Linje 1	7 min 0.5 km
Ryghs vei Linje 46	8 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.6 km

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	22 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

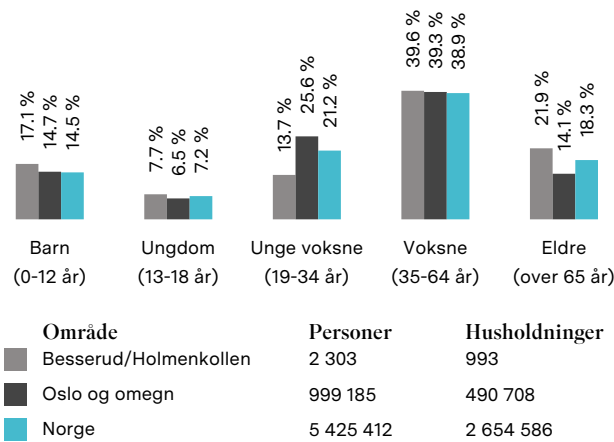
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Montessorribhg. Solsikken Gladheim (0-... 75 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport



Voksen skole
Aktivitetshall, fotball

14 min
1.1 km



Kragstegen
Ballspill

16 min
1.2 km



Holmenkollen Park - Fitness og Spa

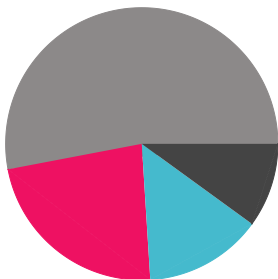
15 min



Hovseter Velvære

20 min

Boligmasse



53% enebolig
10% rekkehus
14% blokk
23% annet

«Herlig utsikt og jordnære,
rolige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Senter

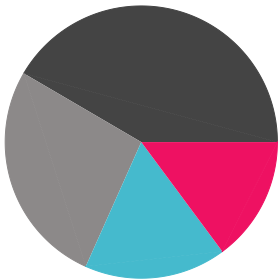
7 min



Boots apotek Slemdal

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Besserud/Holmenkollen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539173
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 605.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 33, bnr. 605.

GNR. 33 BNR. 605

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1930.

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

1175 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

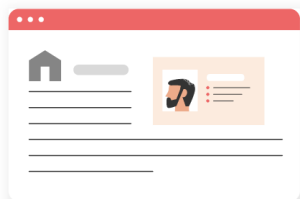
Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: CJM4715
Matrikkel: 301-33/605/0/3
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Lise Vullum, Magnus Haugland



Adresse:
Setra Vei 7 A, 0786
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 26 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
plejd_product_sheet_VRI-02_NB (5).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
plejd_product_sheet_VRI-02_NB (5).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
plejd_product_sheet_DIM-01-2P_NB (3).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
plejd_product_sheet_WRT-01_NB (2).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
plejd_product_sheet_WRT-01_NB (2).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
Samsvarserklæring - Ordre 69663	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2026-01-08
Sjekkliste - Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.3	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2026-01-08
Sluttkontroll Servicejobber (Lampe kjøkken. Dimmer entré).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
Samsvarserklæring (Lampe kjøkken. Dimmer entré).pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
39A88031-D5D5-489B-973E-7511574BD37D.jpg	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
2FA2C324-D6EC-4435-BDA4-2E33CEB90B90.jpg	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
A04F46B8-4A94-4F5C-B4A5-67F2455BDACE.jpg	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-12-22
RS16/2 P BRYTER PH	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15
SKRUE TGS 52 42X38 3709855	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15
MEMBRANNIPPEL T-GET 20-26 M40	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15
MEMBRANNIPPEL T-GET 14-20 M32	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15



Boligmappa

Post og kontakt

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt

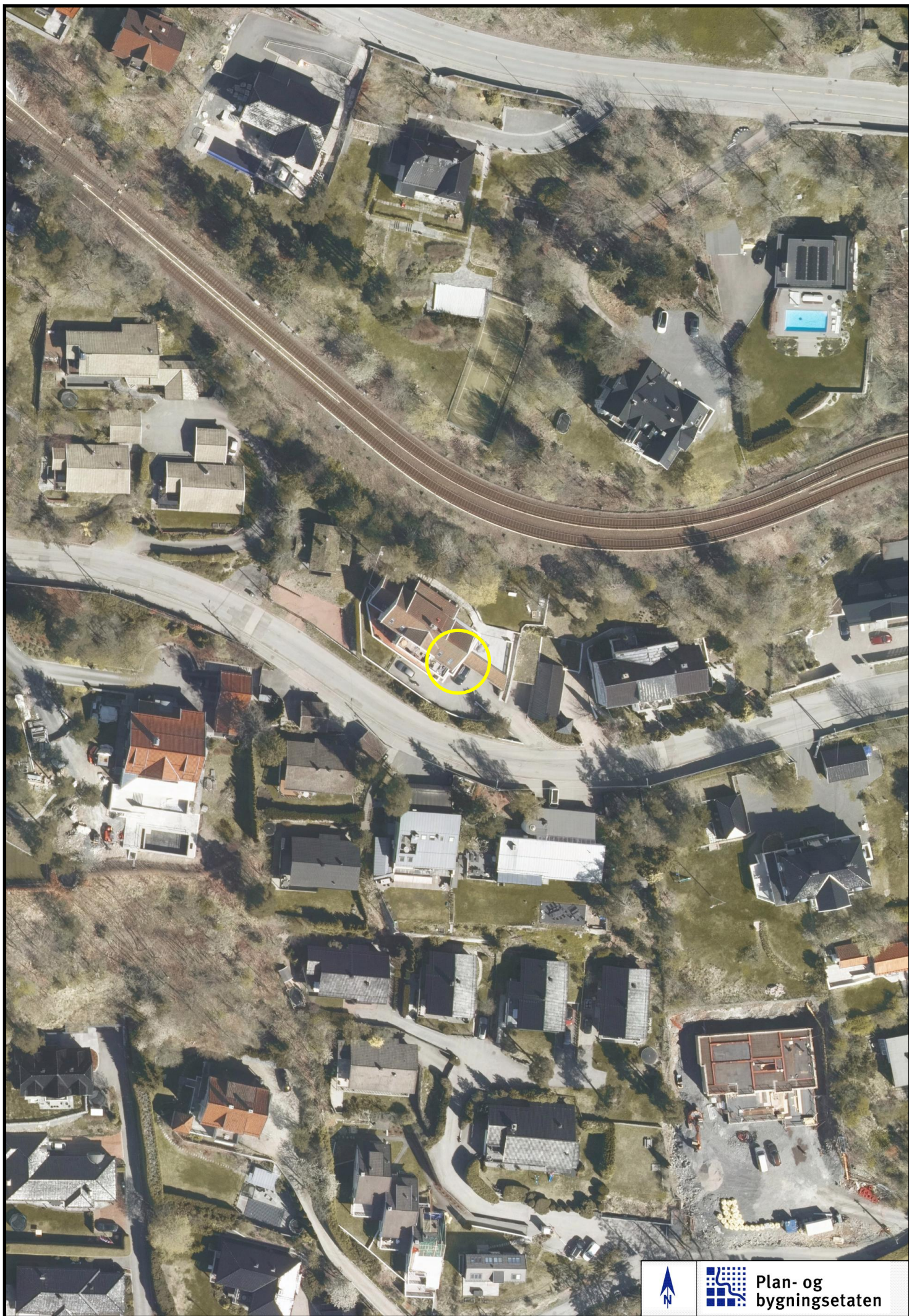
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
MEMBRANNIPPEL T-GET 7-10 M20	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15
Sluttkontroll Servicejobber (Utbedring avvik Elvia rapport)	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15
Samsvarserklæring (Utbedring avvik Elvia rapport)	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-15
Samsvarserklæring	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2022-12-15
Samsvarserklæring	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2022-10-07
Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2022-10-07
Dokumentasjon_NobÃ_VK_EntreÃ.jpg	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-15
Samsvarserklæring - Ordre 16761 [Setra vei 7A - varmekabler]	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2025-01-20
Sjekkliste - Risikovurdering	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2025-01-20
Sjekkliste - Sluttkontroll	ANSNES ELEKTRO AS	ELFAG	2025-01-20

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 8 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".





Plan- og
bygningsetaten

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198850019](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se endret reg.best. S-3469

Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).

Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)

Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.
2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
 - enkel behandling av enkle saker
 - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.

På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

Bestemmelser

- A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- B) Området reguleres til
 - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
 - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
 - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
 - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
 - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
 - Felles avkjørsel
 - Friområde (park, turvei, tursti)
 - Spesialområde bevaring (bolig)
 - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
- C) Plankrav

For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

 - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
 - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
 - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivarettatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødige skjemmende terreng-inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m's høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Bygeområdene

- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
- B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

- A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
- B) Veianlegg
Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
- C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomteareal som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnyttning og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

- A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
- B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje.
Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
 - Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
- På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m², selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.
- C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
- D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
- E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m² pr plass.
- F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

- A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
 - bebyggelsens etasjetall og møneretning
 - avgrensning av tomter og fellesarealer
 - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
 - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
 - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.
- B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten. På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.
- C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
 - plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
 - avgrensing av tomter og fellesarealer
 - behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
 - tidsperspektiver i utbyggingen.
 Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.

Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.

Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m². I bebyggelsesplaner skal minst 20 m² pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

*** SLUTT PÅ S-3273 ***

S-3469,15.2.1995

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
 - enkel behandling av enkle saker
 - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m². For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m².

På tomter opp til 8000 m², med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til

- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav

For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivarettatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødige skjemmende terreng-inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m's høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

- B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG. UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomte som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnyttning og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

- A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivarettatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

- B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:

- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m², selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

- C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

- D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

- E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m² pr plass.

- F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

- A) Bebyggelsesplan skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

- B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

- C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
 - avgrensning av tomter og fellesarealer
 - behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
 - tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.

Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.

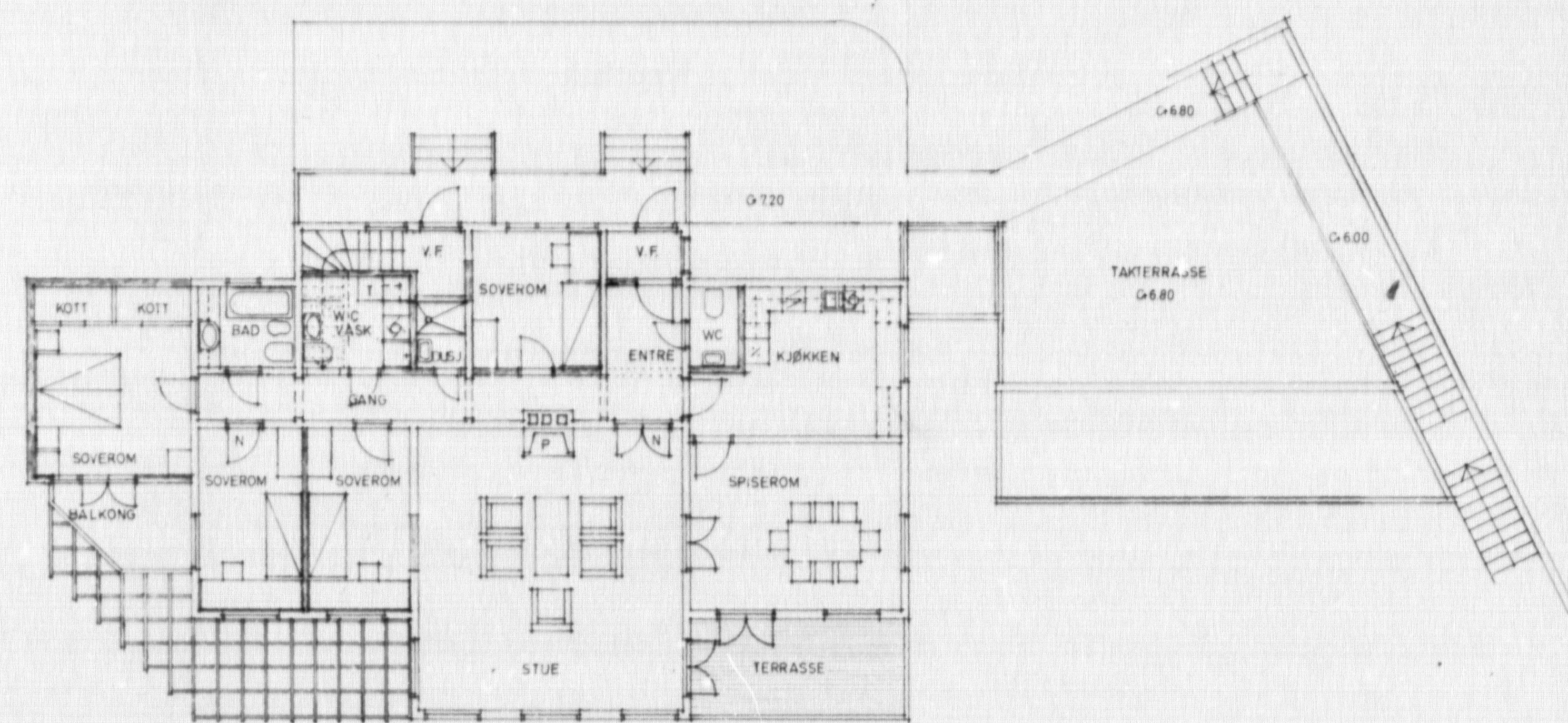
Arealer bratter enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

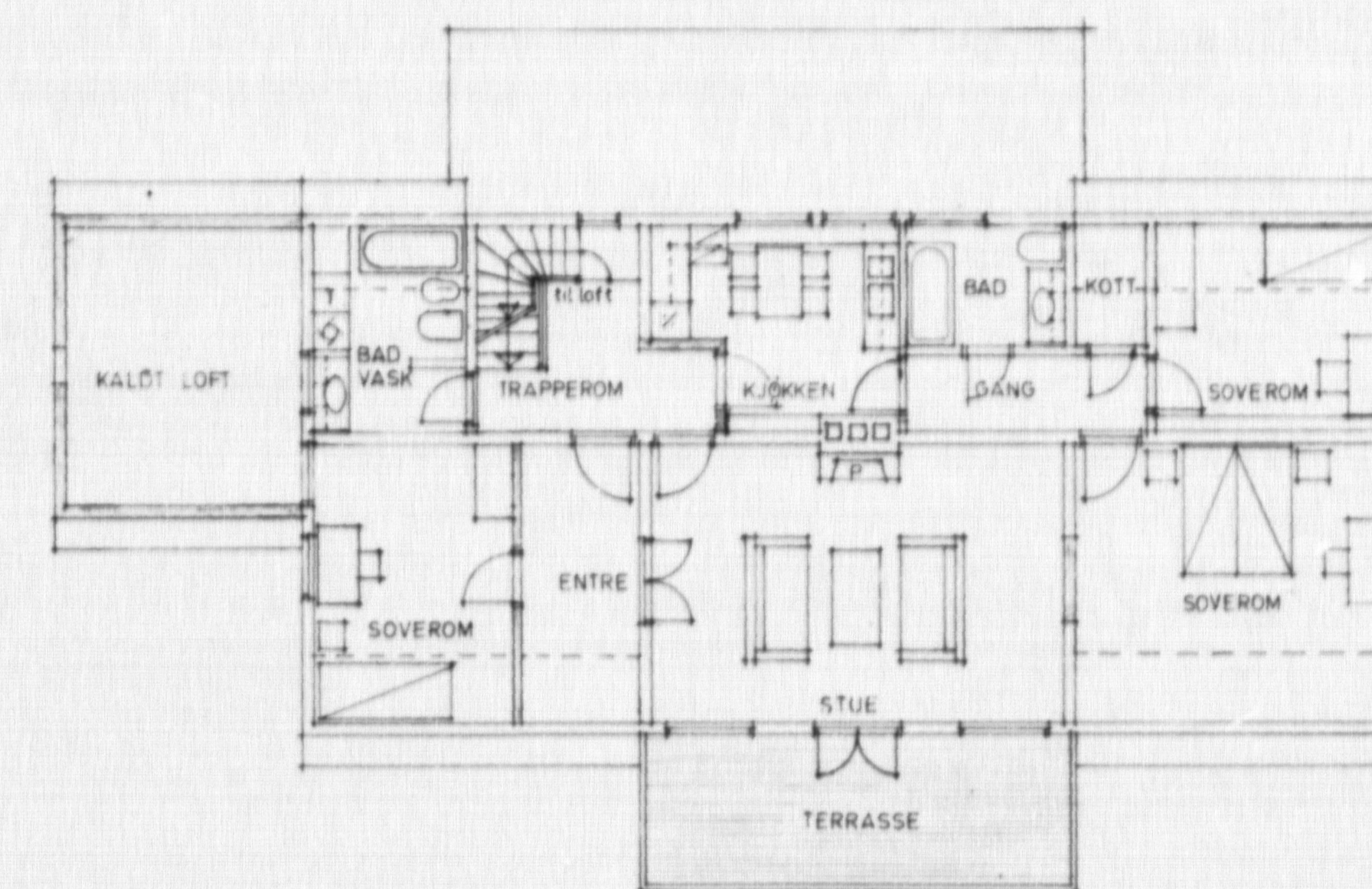
Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

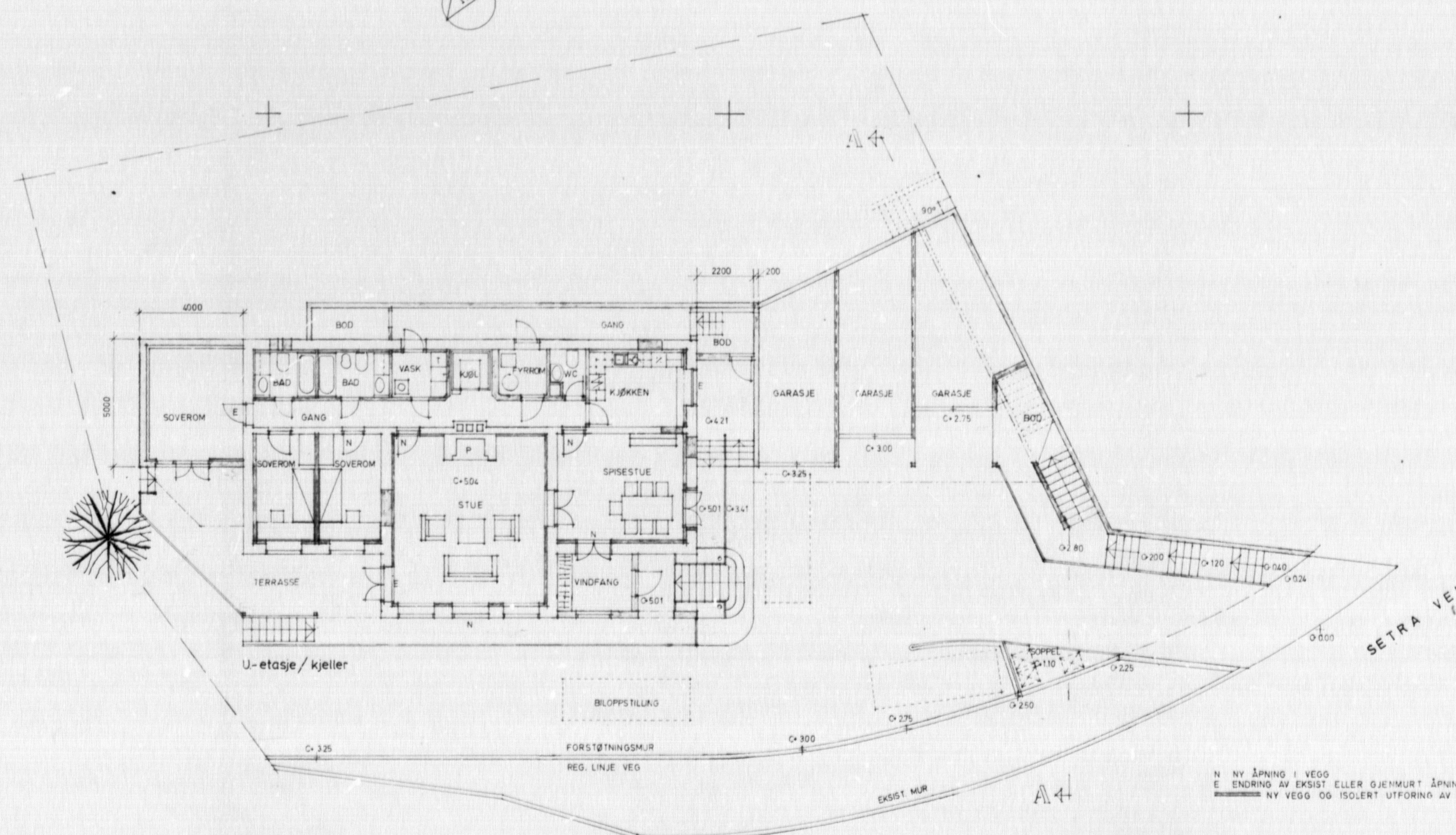
- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m². I bebyggelsesplaner skal minst 20 m² pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tiliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.



1. etasje



2. etasje



U-etasje / kjeller

D	21.89	ADJURERT MED DIV. ENDRINGER	DR
C	5.98	ENDR. KJØKKEN/STUE/STUE	DR
B	4.88	DIV. ENDR.	DR
A	22.88	REV. AV BYGGEMELD. TEKN. DIV. ENDRINGER	DR
REV	DATO		
SETRA VEI 7A			87090
OMBYGGING AV HORIZONTALDELT 2 MANNSBOLIG + GARASJE FOR 3 LEILIGHETER			
NYE PLANER			
arkitektkontoret dag reinar			
SIVILARKITEKT M.NAL. LØNSKONTROLL 459 2113 Skjetten, Tlf. 06-84.3195			

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Perspektiv Arkitekter AS
Stasminister Michelsens vei 68
5231 PARADIS

Dato: **12 MARS 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701516-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Chris Hartmann

Arkivkode: 531

Byggeplass: SETRA VEI 7A

Eiendom: 33/605

Tiltakshaver: Kyrre Grinde Andersen

Adresse: Nils Collet Vogts vei 55, 0766 OSLO

Søker: Perspektiv Arkitekter AS

Adresse: S.Michelsens vei 68, 5231 PARADIS

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - SETRA VEI 7A

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, Elektronisk


Viggo Johannes Aune
for avdelingsenhetsleder


Chris Hartmann
saksbehandler

Kopi til: Kyrre Grinde Andersen, Nils Collet Vogts vei 55, 0766 OSLO, kyrre@telioholding.no



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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/13623-4

Saksbehandler
Emilie Selby

Dato
19.11.2025

Adresse: Setra vei 7A
Eiendom: 33/605
Ansvarlig søker: Ansnes Entreprenør AS
Tiltakshaver: Magnus Vullum Haugland

Ferdigattest - Setra vei 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, mottatt 17.11.2025.

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

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.



Vennlig hilsen

Emilie Selby
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan_1_etasje
Situasjonsplan
Plan
Snitt
Fasader

Mottakere:
Ansnes Entreprenør AS, Mikael Lillevold

Kopi til:
Magnus Vullum Haugland

Arbeidets art

Støttemur.

Arbeidssted

Setra vei 7

Matr. nr.

Gnr. 33. bnr. 605

L.no

73/1605

☐ Byggherre

Oslo kommune
Veivesenet
Herslebsgt. 19

OSLO 5
HG/JG

☐ Ansvarshavende

Siv.ingeniør Ellif Eggen
Oslo Veivesen
Herslebsgt. 19

OSLO 5

Dato

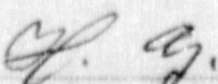
29. januar 1975.

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

Forbehold:

I henhold til bygningsvedtektenes § 97 har det vært overlatt til Oslo Veivesen å kontrollere statiske beregninger og arbeidets utførelse.

For bygningssjefen


Bygningssjefen
Hans Greftegreff

Aker Bygningssveien
Snr. 33
Blad nr. 77

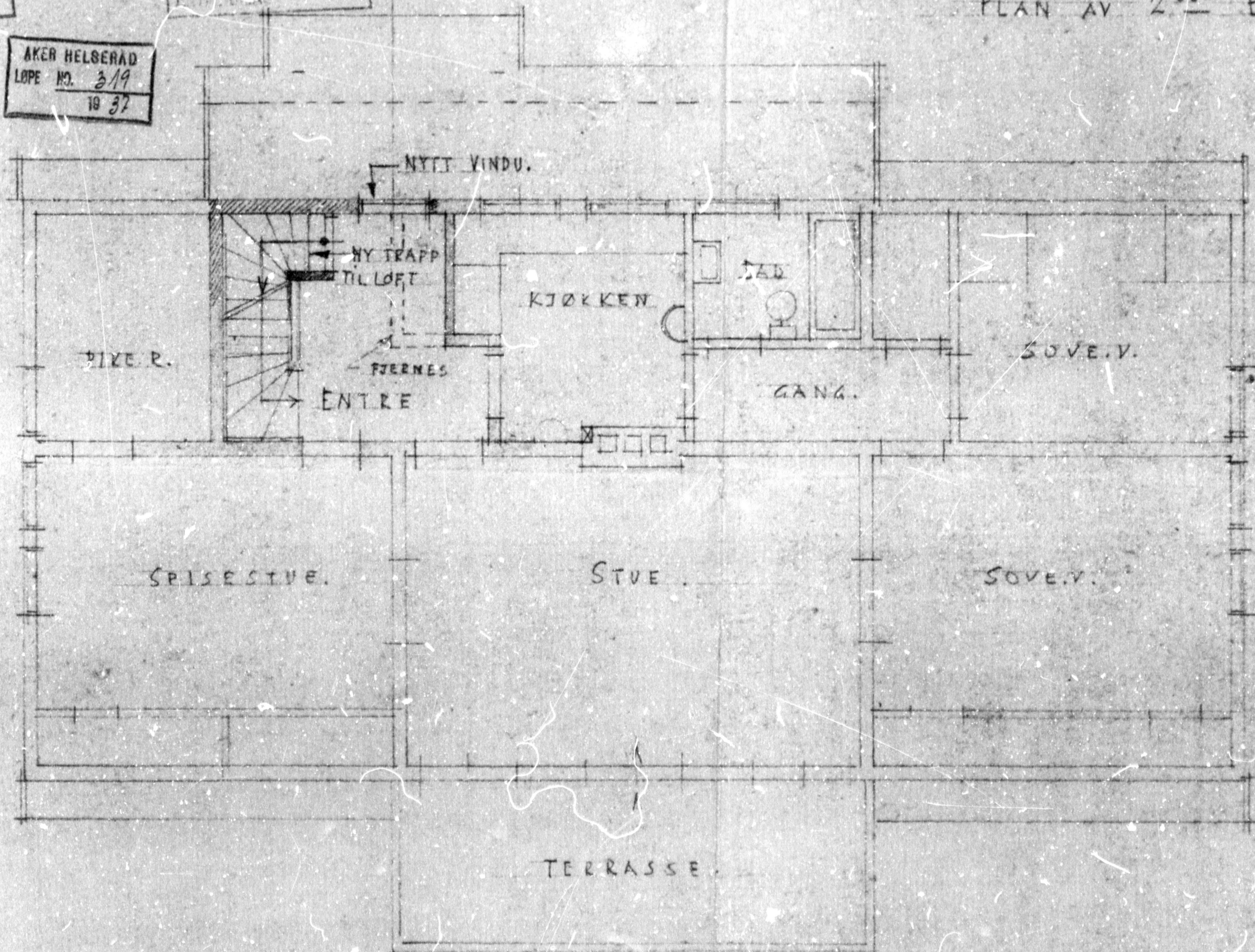
AKERS BYGNINGSKONTROLL
087.00 * 24 NOV. 1937

AKER HELSERAD
LOPE NO. 319
19 37

SÆTRA VEI NR. 7.

PLAN AV 2^{DEN} ETD. M. 1/50.

NEBETJENINGEN 19 37

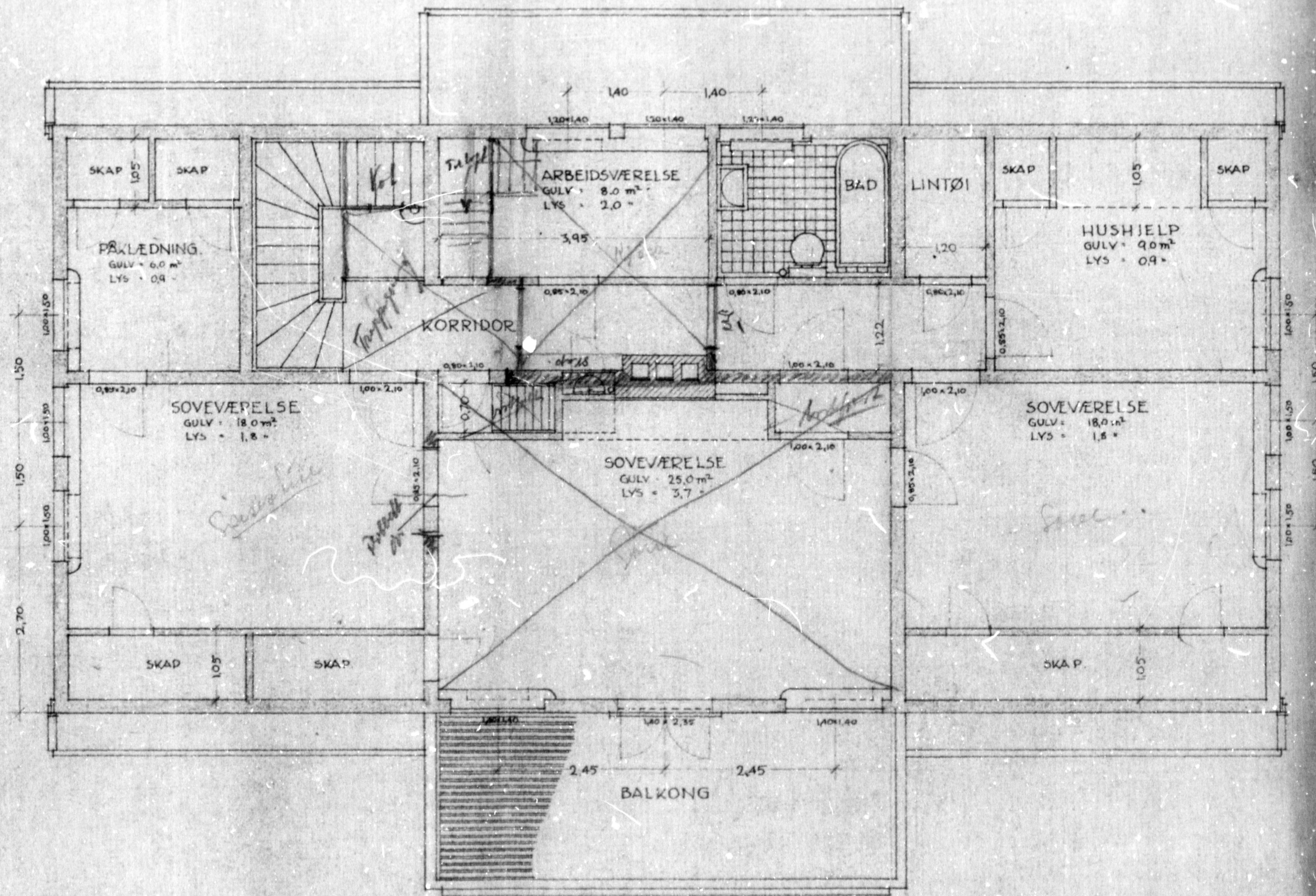


KARSTEN HANSEN
21/10 '37

Akers Bymåling
 S. nr. 33 s. nr. 605
 Kartblad
 Blag nr. 20

Akers Bymåling
 S. nr. 33 s. nr. 605
 Kartblad
 Blag nr. 20

KEDFOTOGERT-19 N



2. ETASJE M = 1:150.

FDR FRU JENTOFTE-BERGE
 ENEBOLIG VED JÆTRAVEIEN.

OSLO 9 OKT. 1930
 Peter Osmund Hoffmann
 ARKITEKT, M. A. S. L.

Peter Samuel Hoffman
ARCHITECT, M. C. A. L.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Oslo Vest

Oppdragsnr.

1-26-0094

Adresse

Setra vei 7 A

Postnr.

0786

Sted

OSLO

Selgers navn

Magnus Haugland

Selgers navn

Lise Langholm Vullum

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP5773999

Våtrom

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av badetrom ved bibliotek/TV-stue i regi av Ansnes Entreprenør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Foreligger komplett dokumentasjon på membran, fra rørlegger og elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på gulv og vegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny rennesluk og soilrør i etasjeskillet

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

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

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

Nye varmekabler, nytt elektrisk anlegg, ny belysning

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørarbeid utført ifm. oppgradering av badetrom i 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Foreligger dokumentasjon fra JN Rørservice AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt tak på påbygg mot nord i 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Foreligger dokumentasjon og kvitteringer på utført arbeid.

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradering av murfasade(pusset del) og skifte av kledning med skader i 2026

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer fra utførende entreprenør Murer Ekspert AS og Håndverker Robinson AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Påbygg mot nord i 2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Ansnes Entreprenør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt ventilasjonsanlegg i 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på utført arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Deler av loft er innredet og isolert, antatt ca. 1987 - ikke godkjent for varig opphold Påbygg byggemeldt og foreligger ferdigattest fra 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon av elbillader i 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Forklar:

Foreligger kvittering på utført arbeid.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for påbygg fra 2025.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

12.09.2026

Signert av

Magnus Haugland

Signert av

Lise Langholm Vullum

Initialer selger:

M H

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boa

Foretaksnavn: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS Foretaksregisteret: 913 439 880 Dato: 11.09.2026 Oppdragsnr.: 1-26-0094 Megler: Tommy Friestad Telefon: +47 95 99 53 20 Epost: tommy@boaeiendom.no (e-posten skal besvares til: afrim@boaeiendom.no)

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Setra vei 7 A

Hjemmelshaver(e): Magnus Vullum Haugland Lise Vullum Haugland

Eiendom: gnr. 33, bnr. 605, snr. 3 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 33, bnr. 605, snr. 3 i Oslo
Adresse: Setra vei 7 A
Onr. 1-26-0094

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd	3488,-
------------------------	--------

Felleskostnader inkluderer Forsikring, felles strøm, kommunale avgifter, snømåking

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	_____
	avdrag	Kr	_____
	og driftsutgifter	Kr	_____

Utestående krav: pr

Forsikret i	IF	Polisenr	SP5773999	Forfall	Betalt
-------------	----	----------	-----------	---------	--------

Andel felles gjeld kr. 0 pr

Långgiver / lånenr. _____

Lånets totale saldo _____ pr _____

Lånetype _____ : _____ Antall terminer årlig : _____

Årlig rentesats _____ pr _____

Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr

Total formue kr. 0 pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Boa

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja garasje+biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Ole Andre Brokhaug
Adresse:	Setra vei 7A
Telefon:	990 07 003
Fax:	
E-post:	olebrokhaug@gmail.com

Dato og sted: 11/09.26 – Oslo

Magnus V. Haugland (styremedlem Sameiet Setra vei 7A)

Forretningsførers stempel/underskrift

Vedtekter for Sameiet Setra vei 7A, 0786 Oslo

Gnr. 33, Bnr. 605

1. Beskrivelse av Sameiet

Sameiet består av fellesarealer samt 3 eierseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt som følger:

- Seksjon 1; 34/100
- Seksjon 2; 38/100
- Seksjon 3; 28/100

2. Fellesutgifter

Fellesutgiftene i Sameiet skal dekke alle utgifter på eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene dekkes i hht. sameiebrøk, med unntak av fyringsutgifter. Disse dekkes i hht. brøk mellom seksjonene 2 og 3.

Størrelsen på fellesutgiftene fastsettes av det ordinære sameiermøtet (årsmøte).

Sameiermøtet skal utarbeide et budsjett for fellesutgifter for påfølgende år. Seksjonseierne skal betale inn sin andel av fellesutgiftene forskuddsvis den 25. I hver måned, evt. kvartal eller på annen måte etter avtale mellom seksjonseierne.

3. Bruk av fellesarealer og adgang fyrrom

Balkonger, terrasser ol. Som bare har direkte adkomst fra en seksjon hører under denne seksjonens eksklusive bruksrett.

Videre har seksjon 1 eksklusiv bruksrett til uteområder foran terassen inklusiv parkeringsplass, seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til tak terassen over garasjene og seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til uteområder nordvest på eiendommen. Seksjonene 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til uteområder nordøst på eiendommen. Områdene er avmerket på kart vedlagt vedtektene.

I hht. de ovenstående eksklusive bruksretter har de enkelte seksjonseierne full bruksrett til alle gjenstående områder. På disse områdene kan seksjonene ha lekeapparater stående fast etter behov. Fellesområdene må ikke brukes slik at andre unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til en eksisterende garasje (høyre/nederst) samt carport. Seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til en eksisterende garasje (venstre/øverst).

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til første garasje til høyre ved innkjøring til eiendommen, før trapp til seksjonene 2 og 3.

Seksjonene 2 og 3 har adgang og nøkkel til fyrrom via kjellerdør i underetasjen for service og betjening av felles varmeanlegg for seksjonene. De er ansvarlige for å holde

kjellerdøren lukket og låst, samt at uvedkommende ikke gis adgang. Adgangen gjelder i tidsrommet 08.00-20.00 med mindre annet er nødvendig. Gangen skal gi fri passasje. Videre har seksjonene 2 og 3 adgang til å avlese strømmåler for fyrkjelen i bakgang/kjeller i seksjon 1, etter behørig varsel, dersom eier av seksjon 1, ikke kan eller ønsker å lese av strømmåleren på vegne av seksjonene 2 og 3.

4. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig med sin seksjons sameiebrøk for utgifter til utvendig vedlikehold.

Utvendig vedlikehold omfatter hele huset, inklusive terrasser som er festet/har sitt utspring fra huset. I tillegg omfattes adkomstvei, gjerde rundt eiendommen og de fellesområder som alle seksjonseierne disponerer.

Der hvor seksjonseieren har eksklusiv bruksrett har seksjonseieren selv ansvar for utvendig vedlikehold.

På de arealer hvor seksjonseieren har eksklusiv bruksrett er han/hun også ansvarlig for vanlig stell (rydding, rengjøring, gressklipping etc). Balkonger og terrasser skal måkes slik at snetyngde ikke kan forårsake skade, og avløp skal renses for skitt og løv etc.

For indre vedlikehold av den enkelte bruksenhet samt garasjer og carport som vedkommende bruker eksklusivt er den enkelte seksjonseier ansvarlig. I tillegg er den enkelte seksjonseier ansvarlig med sin brøk (forholdsmessig) for vedlikehold av tekniske installasjoner som seksjonseieren bruker eller har adgang til å bruke.

For innvendig vedlikehold av arealer hvor seksjonseier er gitt adgang skal seksjonseier bidra med vedlikehold i samsvar med hver enkelts bruk.

Seksjon 1 har ansvar for å etterse og betjene sikringsskap for felles utestrom på vegne av seksjonseierne. Forøvrig betjener seksjonseierne varmekablene i oppkjørselen utvendig på veggen foran carporten i fellesskap.

Minst en gang i året, fortrinnsvis på våren, skal sameierne i fellesskap gjennomføre en dugnad på eiendommens fellesarealer (luke, rake løv etc). Alle sameierne skal bidra. Arbeidsoppgavene fordeles mellom sameierne. En sameier kan utsette å gjøre sine tildelte arbeidsoppgaver innen et rimelig tidsrom.

Hvis en sameier velger å ikke/ikke kan delta betales en sum til sameiets konto, pt. kr. 500 pr. dugnad. Beløpet fastsettes på sameiets årsmøte.

Jevnlig vedlikehold, f.eks. klipping av gress på fellesareal, gjøres av sameierne i fellesskap.

5. Rettslig råderett

De enkelte seksjonseierne står fritt til å råde rettslig over sik seksjon, inkl. Eksklusiv bruksrett, herunder å selge eller leie ut til hvem han/hun måtte ønske.

6. Endring av sameievedtektene

Endringer i vedtektene krever to tredjedels flertall blant sameierne. Hver seksjon gis en stemme.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets høyeste organ. Dette utgjøres av samtlige sameiere. Dersom en sameier møter med representant må denne være utstyrt med fullmakt fra sameieren. I tillegg har ett husstandsmedlem fra hver seksjon (eks. leietaker, ektefelle) møte- og uttale rett.

Sameiemøtet skal innkalles med minst 14 dagers varsel, med mindre kortere frist er påkrevet for å avverge skade eller vesentlig ulempe for Sameiet.

8. Sameiets styre

Sameiet skal ikke ha et styre. Styrets funksjoner skal etter Eierseksjonsloven utøves av sameierne i fellesskap.

Sameierne velger hvert år en av sameierne til å forestå betaling av fellesutgifter ol.. Vedkommende plikter å betale utgifter ved forfall så sant det er dekning på konto for fellesutgifter, og i motsatt tilfelle i god tid varsle de øvrige sameierne.

Alle sameiere varsler de øvrige om forhold av betydning for Sameiet.

9. Sikkerhet

Det stilles sikkerhet for forpliktelser til Sameiet med 1. prioritets pant i hver seksjon for et beløp stort kr. 15.000,-

10. Utstyr

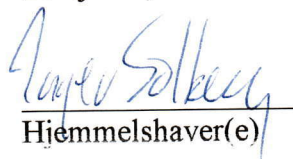
Gressklipper

Diverse vanningsutstyr

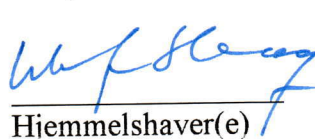
Avtalene er utferdiget i tre eksemplarer med ett til hver av partene. Avtalen underskrives denne side i tillegg til at hver av sidene paraferes.

Oslo, 30/1-2000

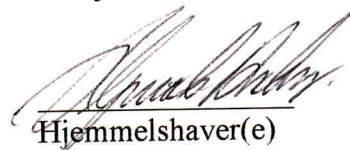
Seksjon 1;


Hjemmelshaver(e)

Seksjon 2;


Hjemmelshaver(e)

Seksjon 3;


Hjemmelshaver(e)

[illegible]



Adresse

Setra vei 7A, 0786 OSLO

Dato for energimerking

12.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-349388

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80093993

Gårdsnummer

33

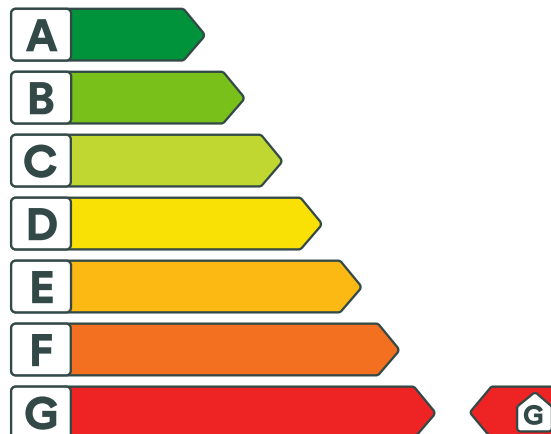
Bruksnummer

605

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1930

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

197,0 m²

Oppvarmet bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

290,33



Setra vei 7A, 0786 OSLO

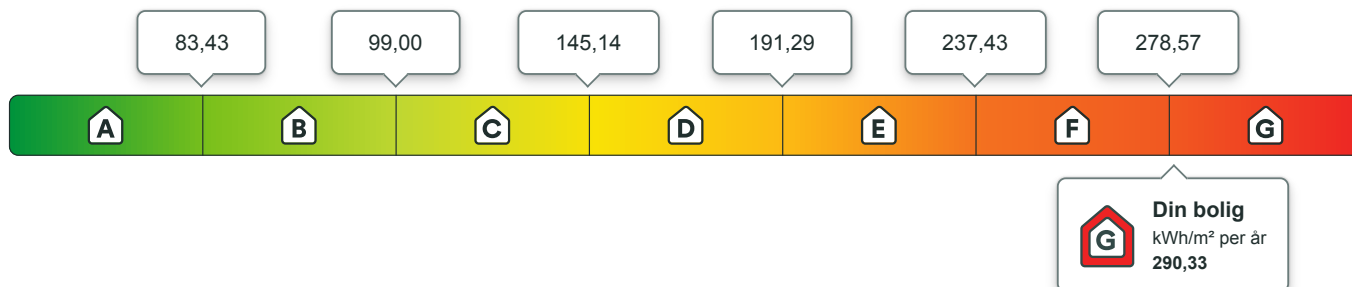


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
53 325,25

kWh/m² per år
290,33

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Setra vei 7A, 0786 OSLO



Detaljering

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

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



Setra vei 7A, 0786 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 27: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 28: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.