

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post [stensrud@boaeiendom.no](mailto:stensrud@boaeiendom.no)

## GROTTENVEIEN 2 B

**PRISANTYDNING**  
**25 800 000,-**

Stor og lekker enebolig | Fantastisk fjordutsikt | Sol fra morgen  
til kveld | Totalrenovert 2018 | Hybel | Garasje m/el.

**BRA-I**  
**280 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Grottenveien 2 B er en ettertraktet enebolig med idyllisk beliggenhet på Bekkelaget. Eneboligen har topp moderne standard fra gjennomgående oppussing og ombygging 2018, hvor du her kan flytte rett inn og nyte dagene både inne og ute. I tillegg kan hjemmet skilte med attraktive fasiliteter som stor terrasse, fantastisk utsikt, hybel med egen inngang og garasje.

I 2018 ble eneboligen bygget om, totalrenovert og utvidet med ny etasje. Arbeidene omfattet blant annet montering av to nye kjøkken, oppussing av alle fire badерom samt vaskerom, fornyelse av alle overflater, nytt el-anlegg og utskifting av vinduer samt balkongdører. I tillegg ble vannrør og avløpsrør skiftet, og det ble montert ny utvendig kledning. Farge- og materialvalgene er nøye gjennomtenkt, og du kan her flytte rett inn i et moderne og stilrent hjem. Det er enkelt å se at ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Hjemmets flotte terrasseområde måler hele 55 kvm, og vil være et utmerket sted å tilbringe tid i sommerhalvåret. Her får du gleden av gode solforhold og fantastisk utsikt. I tillegg inkluderer eiendommen en hyggelig hage med beplantning.

Hybeldelen har egen utvendig adkomst i tillegg til adkomst via hoveddelen. En praktisk del av hjemmet som potensielt kan bidra med gode ekstra-inntekter i utleid tilstand.

Her vil du bo i et familievennlig område på Bekkelaget/Nordstrand med kort vei til skole, barnehage, forretninger og kollektivtransport. Få minutters gange unna finner du koselige Holtet som er et hyggelig handelssentrum med diverse forretninger og caféer.

- Moderne enebolig 0/3 etasjeplan
- Panoramautsikt over Oslofjorden - må oppleves
- Sol fra tidlig morgen til sen kveld
- Fullstendig rehabilitert, ombygget og påbygget i 2018
- Svært romslig og moderne planløsning, med 4(5) soverom og 4 bad
- Stort Svane-kjøkken, med bl.a. to oppvaskmaskiner, spiseplass og direkte utgang til terrasse
- Stor og luftig entrè med elegant og romslig oppbevaringsløsning
- Stor åpen peis i tillegg til vedovn
- Vannbåren varme i alle gulv
- Stor terrasse, vinterhage med varme i gulv og med foldedører som kan åpnes helt opp mot terrassen
- Romslige, solrike og pent opparbeidede uteområder
- Hybel med egen inngang og gode utleieinntekter
- Garasje med el-lader
- Stille og tilbaketrukket
- Kort vei til Holtet
- Nærhet til trikk og buss (6 min. til Bjørvika)
- Nærhet til sjø, bad og båtliv

Velkommen til Grottenveien 2B - her er det bare å flytte rett inn!

### **NØKKELINFORMASJON**

Boligtype	<b>Enebolig</b>
Eierform	<b>Fast eiendom</b>
Primærrom (P-ROM)	<b>280 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>299 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>280 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>19 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>947 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>7</b>
Antall soverom	<b>5</b>
Byggeår	<b>1967</b>
Utbyggingsår	<b>2018</b>

### **ØKONOMI**

Prisantydning	<b>kr 25 800 000,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 417,-</b>
Primær formuesverdi	<b>kr 3 996 918,-</b>
Sekundær formuesverdi	<b>kr 12 344 143,-</b>
<b><u>Omkostninger</u></b>	
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	<b>kr 19 900</b>
Dokumentavgift	<b>kr 645 000</b>

## INNHold OG BESKRIVELSE

---

### Terrasse og hage

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er det flott terrasseområdet som måler hele 55 kvm. Her kommer du ut til et romslig og dekorativt uterom, hvor øvre del er opparbeidet med fliser, og nedre del samt trapp er opparbeidet med terrassebord. Uteplassen har gode solforhold, og byr på fantastisk utsikt over fjorden. Et utmerket sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret. Legg også merke til at uteplassen er utstyrt med elektrisk markise og dekorativ belysning.

Tomten for øvrig inkluderer en hyggelig hage med plen og beplantning, og er pent opparbeidet med blomsterbed og dekorative trapper. Hagen har godt med areal for avslapning og rekreasjon, og passer godt for både ballspill, lek og annen moro. I likhet med terrassen har hagen gode solforhold, og byr på flott fjordutsikt fra alle vinkler.

### Entré

Eneboligens hoveddel har adkomst i underetasjen. Inngangsparti er pent opparbeidet, og du kommer her inn til en lys og romslig entré, som er dekorativt innredet med flislagt gulv og lysmalte veggflater. Det brede garderobeskapet byr på rikelig med lagringsplass for yttertøy og sko, og den nyere inngangsdøren fra 2018 slipper inn godt med naturlig lys via glassflatene. Herfra har du adkomst til hybelen, vaskerommet og boden i tillegg til trappesatsen til første etasje.

### Vaskerom

Vaskerommet ble oppusset 2018, og er stilrent innredet med lyse fargetoner og flislagt gulv med varmekabler. Rommet er praktisk utstyrt med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, servant og tørkesnorer, og har godt med lagringsplass i et smart hyllesystem. Et praktisk rom - bygget for å gjøre de ukentlige rengjøringene så effektive og enkle som mulig.

### Hybel

Hybelen har egen adkomst fra siden av eneboligen, i tillegg til adkomst via hoveddelens entré. Denne delen er utformet som en studioleilighet, inkludert stue/kjøkken/soverom og bad. Hybelen har en estimert utleiepris på kr. 12. 000,- pr. mnd, noe som gjør denne delen til et svært lukrativt gode i utleid tilstand. Dersom du ikke ønsker å leie ut hybeldelen, vil delen kunne fungere utmerket som gjesteavdeling, ungdomsrom eller ekstra tv-stue.

Hybelen ble oppusset samtidig med hoveddelen 2018, og holder en moderne standard fra dette året. Stuen/kjøkkenet har gode lysforhold, og er praktisk innredet med en stilren kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer. Hvitevarene inkluderer koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Baderommet er innredet med heldekkende servant, servantskap, speil med lys, veggmontert toalett og dusj.

### Stue/kjøkken

I første etasje møter man en romslig sosial sone bestående av stue, spisestue og kjøkken. De ulike sonene er adskilt med klart definerte soner, men er allikevel åpnet forbundet. En god løsning som gjør at alle deler oppleves særdeles lyse og luftige.

Stuen/spisestuen har en flott plassering i hjemmet som byr på nydelig fjordutsikt fra vinduene samt særdeles god takhøyde opptil 3,05m. Rommet er nydelig innredet med én-stavs parkett, lysmalte veggflater og spilebelagt himling, og inkluderer både peisovn og åpen peis som sammen vil bidra med lun stemning i vinterhalvåret. I tillegg finner du her en hyggelig utestue vegg i vegg, som er pent innredet og utformet. Stuen/spisestuen har godt med areal for spisebord og sofagruppe, og vil være et hyggelig sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret. I 2018 ble alle hjemmets overflater fornyet/oppgradert eller lagt nytt. Det ble også lagt vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.

Kjøkkenet finner sin rettmessige plass på motsatt side av den sosiale sonen, og er nydelig innredet med en topp moderne Svane kjøkkeninnredning fra 2018. Innredningen er pent utformet med mørke heltre fronter og corian benkeplater, og inkluderer et rikt utvalg integrerte hvitevarer. Et vakkert og moderne kjøkken du vil få mye glede av. De integrerte hvitevarene inkluderer Bosch stekeovn, Bosch mikrobølgeovn, to oppvaskmaskiner fra Asko og bred induksjon platetopp m/nedfelt ventilator fra Miele. Bred nisje for kjøleskap.

Kjøkkenrommet har rikelig med plass til et spisebord, og er pent innredet i tråd med stuen/spisestuen. Rommet har gode lysforhold fra vinduene, og byr på flott utsikt over fjorden.

## **Stue**

I tillegg til den sosiale sonen i første etasje, inkluderer hjemmet en romslig stue i andre etasje. Denne delen ble bygget ny 2018, og er pent utformet og innredet. Ypperlige lysforhold og fantastisk utsikt beskriver rommet, og du kan her nyte rolig og avslappende omgivelser.

## **Soverom**

Eneboligens totalt fire soverom legger godt til rette for en større husholdning. Et av soverommene – masterrommet – er plassert i hjemmets andre etasje, mens de tre øvrige er plassert i første etasje. Master soverommet inkluderer eget bad og walk-in closet, og har rikelig med areal for dobbeltseng og nattbord. Garderoberoommet er pent innredet med skap-innredning fra PAX, som byr på rikelig med oppbevaringsplass for klær og tilbehør. Det tilhørende baderommet er innredet med dobbel servant, bred regnfallsdusj, toalett og badekar.

Hjemmets øvrige tre soverom vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle har godt med areal for innredning og møblering, og har gode lysforhold og luftige atmosfærer.

## **Bad**

Eneboligen inkluderer hele fire baderom, hvor alle ble bygget nye 2018. Et ettertraktet gode, hvor du her får gleden av en rekke topp moderne baderom å starte dagene på. Et av baderommene er tilknyttet hybeldelen, mens de tre øvrige er fordelt på hoveddelens første og andre etasje. Hovedbadet har direkte adkomst fra hovedsoverommet i andre etasje, mens de to øvrige har adkomst fra kjøkkenet og et av soverommene i første etasje.

## **Område**

Grotteveien 2 B ligger nydelig til i et veletablert boområde på Bekkelaget. Plasseringen er rolig og familievennlig, med kort vei til barnehager, skoler og flotte turområder. Et herlig bosted for barn og voksne i alle aldre.

## **Servicetilbud**

Fra huset kan man spasere bort til Holtet på om lag 13 minutter. Et lokalt handelssentrum med flere forretninger og kollektive forbindelser. Legg gjerne turen innom Åpent Bakeri for en kopp kaffe, lunsj eller deilige bakverk. På kveldstid samme sted tar Lofthus Samvirkelag over og kan skilte med både skjenkebevilling og byens kanskje beste pizza.

På Holtet ligger også velrenommerte Jacob's, delikatesseforretningen som er viden kjent for sin ferskvarerisk med gode råvarer og er en hyggelig nærbutikk for hverdagslige innkjøp. I tillegg finner du søndagsåpen butikk på Joker like ovenfor.

Om du ikke tar turen ned til sentrum, venter større shoppingmuligheter på Lambertseter senter som inneholder et rikt utvalg butikker og servicetilbud som apotek, postkontor og bank, Vinmonopolet og koselige spisesteder samt bibliotek og Symra kino. Ved senteret ligger også Lambertseter T-banestasjon med gode forbindelser mot sentrum.

## **Offentlig transport**

Nederst i Bekkelagsveien er det gode bussforbindelser på Mosseveien. Her går hyppige avganger av 81-, 83- og 85-bussen som tar deg til sentrum på ca. 6 minutter. Fra "Sportsplassen" kan du ta trikkens linje 19 som har kort reisetid inn til sentrum. Trikken har hyppige avganger med ny avgang hvert 10. minutt.

## **Skole og barnehage**

Kun et par minutters gange unna huset finner man nærmeste barnehage, Bekkelagsveien barnehage. Det er heller ikke lang vei til Symrahagen familiebarnehage, som ble startet i 1996 og har siden den tid mottatt gode tilbakemeldinger samt toppkarakter i foreldreundersøkelsen til utdanningsdirektoratet. Nedre Bekkelaget skole, som adressen sogner til ligger ca. 12 minutters gange unna hjemmet.

## **Rekreasjonsområder**

Eiendommen er omringet av flott natur, og en rekke hyggelige turveier. Først og fremst kommer man ned til Nedre Bekkelaget og sjøen på ca. 10 minutter. Her er flere populære badesteder et stort pluss, deriblant Bekkelagsbadet og flere fine steder på Ormøya og Ulvøya. For lengre utflukter har Østmarka storslått natur med tallrike turmuligheter, deriblant populære utfartsmål som Østmarkskapellet og Rustadsaga.

Legg gjerne turen til Skulpturparken og Ekebergrestauranten. Herfra kan du velge å gå videre ned Ekebergskrenten til Oslo Hospital og i retning Gamlebyen eller den nye Fjordbyen.

## **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](mailto: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.

## **Oppgjør**

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

## **Bakgrunn for salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## **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.

## BILDEGALLERI







Første etasje







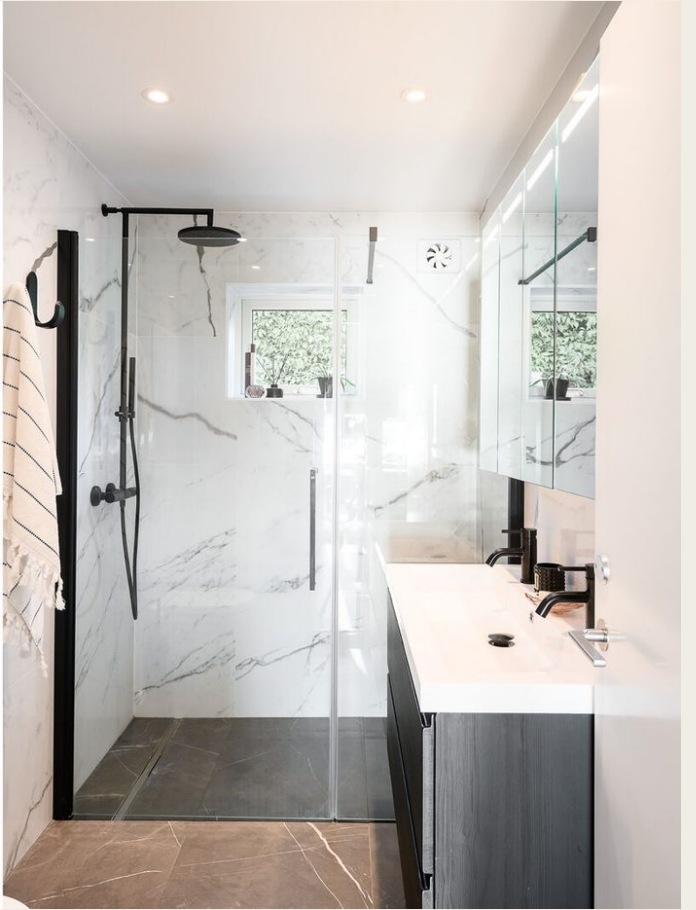




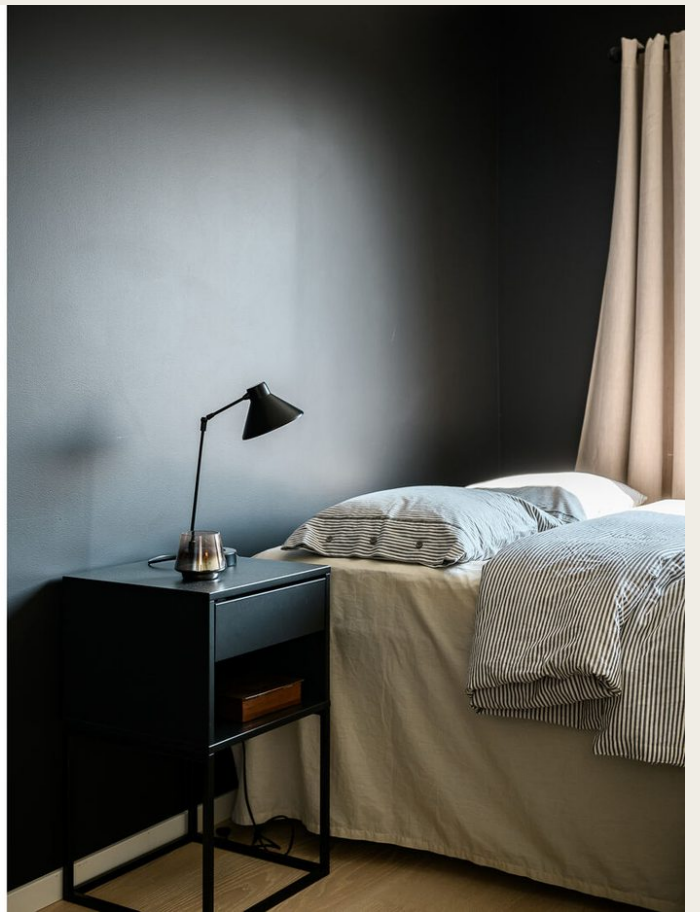










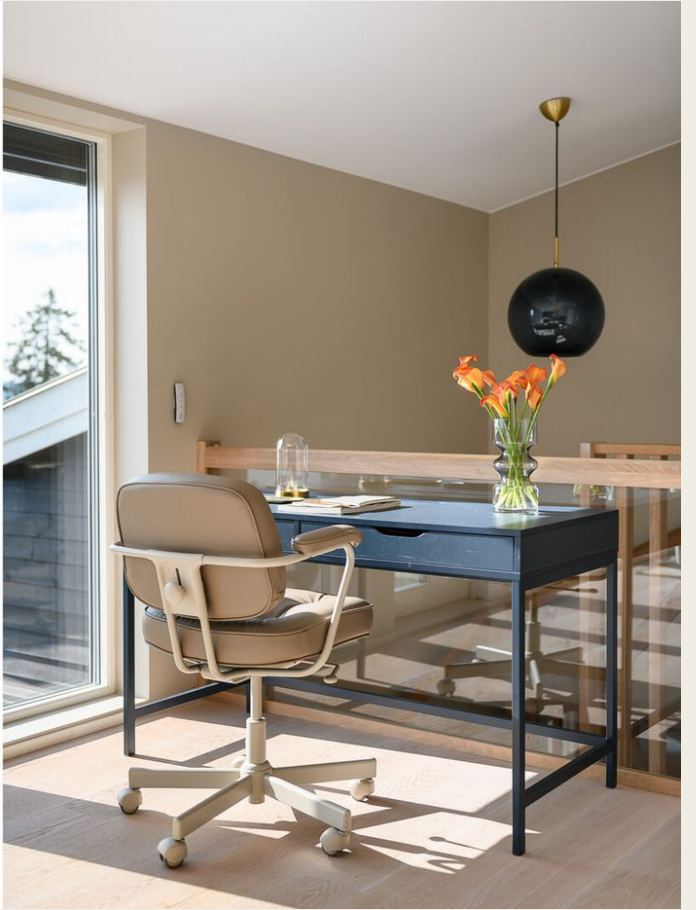




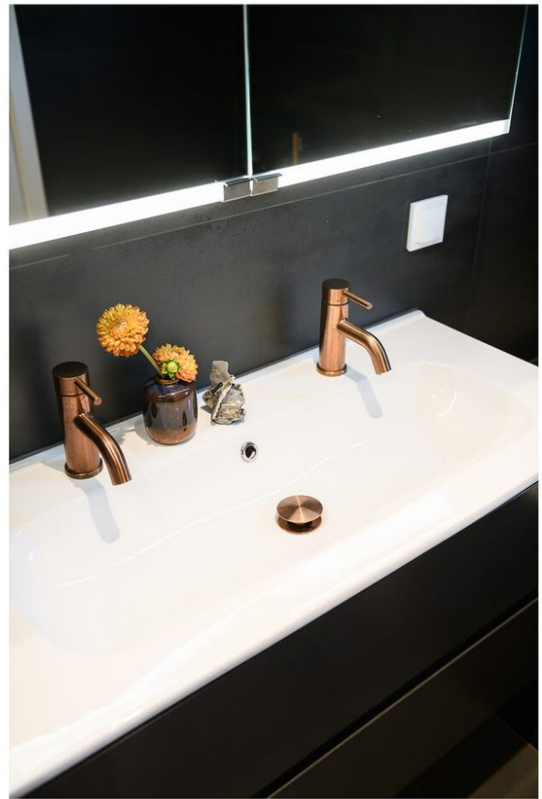


Andre etasje











Underetasje





# Hybel

**Leieinntekter på 12.000,- per mnd.  
(144.000,- per år)**

Å leie ut en del av egen bolig er skattefritt dersom resten av boligen benyttes som primærbolig og har høyere utleieverdi enn hybelen.

En slik skattefri leieinntekt dekker netto rentekostnad for et lån på 3,35MNOK etter følgende regnestykke:

$3.350.000,- \times 5,5\% \text{ lånerente} = 184.250,-$

22% rentefradrag av 184.250, utgjør 40.535,- som du får igjen på skatten, gitt tilstrekkelig skattbar inntekt.

Etter skattefradrag sitter du igjen med 143.715,- netto rentekostnad som dekkes av leieinntektene på 144.000,- . Avdrag og eventuelle andre kostnader vil kunne tilkomme.



# UTLEIEMEGLEREN



## UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Grottenveien 2B, 1177 OSLO  
GNR.197 BNR. 470 SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedsituasjon, er vårt leieprisestimat:

**Månedsløse:** **12 000 - 13 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nabolaget og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsløse er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

*Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdiløsing av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.*

Dato for leieprisestimatet: 30/08-2024

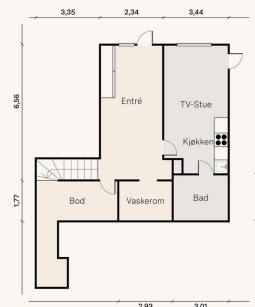
For mer informasjon besøk oss på internett: [www.utleiemegleren.no](http://www.utleiemegleren.no)

Utleiemegleren Frogner AS

**Ilker Daniel Yilmazer**

92224438

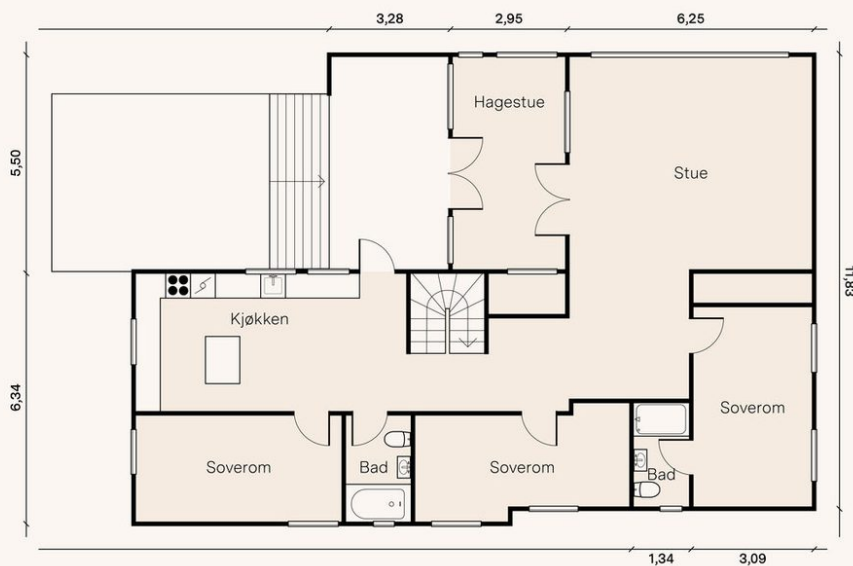
ilker.daniel@utleiemegleren.no



Grottenveien 2B

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

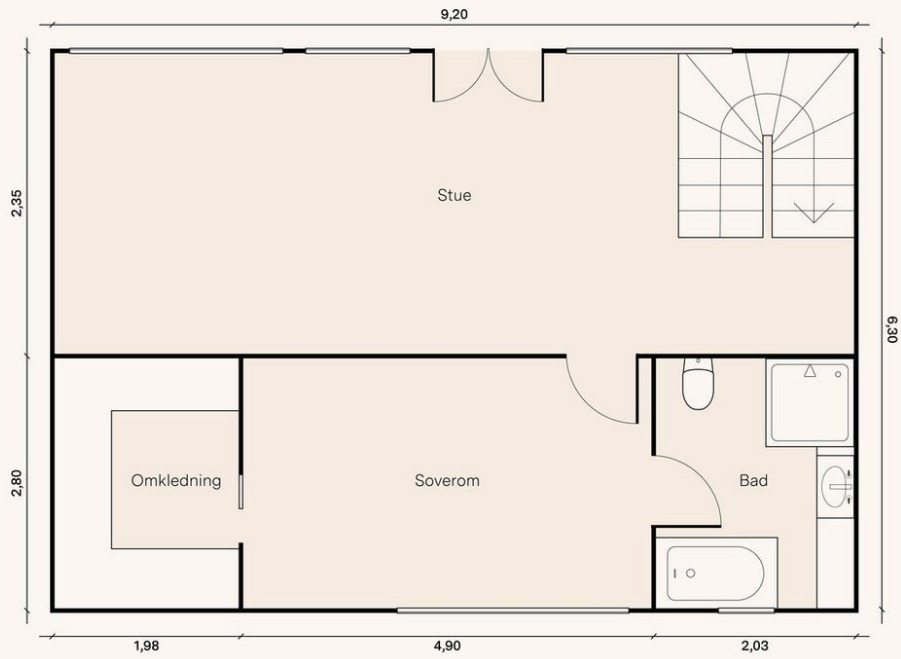
# Boa



Grottenveien 2B

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

# Boa



Grottenveien 2B

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

# Boa



















## STANDARD

---

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Vegger med malte flater, eike-spiler og fliser.

Himlinger: Himlinger med malte plater.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning heltre, profilerte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate corian. Avtrekksvifte. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn og 2 oppvaskmaskiner samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator. Bred nisje for kjøleskap. I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkken (u. etasje): Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte og plate over benken. Integrrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Vaskerom: Vaskerom med nedfelt skyllekum i benkeplate + benkeskap. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad: Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg/dør.

Bad (v/soverom): Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg/dør.

Bad (u. etg): Bad med heldekkende servant, servantskap, høyskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad (v/kjøkken): Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg/dør.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Grunnmur av Leca . Grunnmurene har ingen observerbare sprekker. Kryp Kjellere i bakre del av U. etasje.
- \* Gulv i U. etasje på støpt plate på komprimerte masser, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
- \* Yttervegger av isolert bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende og stående kledning.
- \* Vinduer og balkong-/terrassedører med isolerglass fra byggeåret/1982. Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav og vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med papp, som ble lagt ny i 2018.
- \* Fra kjøkken og hagestuen er det utgang til terrasse på ca 55 m<sup>2</sup> og videre til hage.

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

Vedrørende avvik fra tegningene:

Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger av bakre del av U. etasjen og dagens situasjon. Det er bygget de samme rommene, men intern plassering av bod, vaskerom og badet har blitt endret.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden på den øvre del av terrassen ble målt til 80 cm - som er lavere enn dagens forskriftskrav på min. 100 cm.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon:

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i

vaskerom og alle 4 badene. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak: INGEN

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

Frittliggende enebolig med eiet tomt

## INNHold

---

2. etasje: Stue m/trapp, soverom, omkleddingsrom og bad.

1. etasje: Stue/spisestue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, dusjbad v/soverom, dusjbad ved kjøkken og 3 soverom.

U. etasje: Entre m/trapp, vaskerom, bod, entre/stue/kjøkken og bad.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via privat felles oppkjørsel.

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Boligens avløpsrør i U. etasjen er ledet til kum med pumpe, som pumper til kommunal ledning i veien.

## **PARKERING**

---

Det er garasje plass og biloppstillingsplass i oppkjørsel.

Nytt sikringsskap i 2025, ikke ledningsnett.

Montert elbillader.

Ny leddport i 2024.

Rekkegarasjen ble bygget i 1993.

Asfaltert oppkjørsel.

Forøvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## **OVERTAKELSE**

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alle bad samt vaskerom var nye ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av Øivind Fjeld Bygg og Tømrermester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Ja

Beskrivelse Se ovenfor

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse Ferdigattest foreligger

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt nytt ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av Østensjø Rør

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

Beskrivelse Antydning til fuktinnslag innerst i bod i kjeller ifm ekstremværet høsten 2023

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt nytt ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av Elektrikergruppen

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt nytt ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av Øivind Fjeld Bygg og Tømrermester AS

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

Beskrivelse Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse Del av rammetillatelse

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

Beskrivelse Tilstandsrapport

## 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 meglereforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles for 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.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

- Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

- S-4768

PLANBESTEMMELSER BEKKELAGET RENSEANLEGG Detaljregulering for Bekkelaget renseanlegg (Ormsundveien 5)

- S-4644

Saken gjelder: REGULERINGSBESTEMMELSER for NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Disse følger vedlagt.

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. 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.

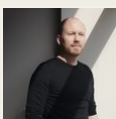
Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

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.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

# Tilstandsrapport

📍 Grottenveien 2 B, 1177 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 197, bnr. 470

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m<sup>2</sup> BRA-i: 280 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 16520-26040

Referansenummer: JM1062

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 straktiltak 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

Romslig enebolig over i alt 3 plan hvor del av U. etasjen er innredet med hybel, som også har egen inngang. Fra kjøkken og hagestuen er det utgang til terrasse på ca 55 m<sup>2</sup> og videre til hage.

Nåværende eiere overtok boligen i 2017 og fikk i 2018 utført omfattende oppgraderinger samt ombygninger og påbygg, som i hovedtrekk bestod av:

- \* Eneboligen ble totalt ombygget samt påbygget med 2. etasje.
- \* Det ble montert 2 nye kjøkkeninnredninger + bygget 4 nye bad og vaskerom.
- \* Alle vinduer og terrasse-/balkongdører ble skiftet eller montert nye, bortsett fra 2 vinduer i 1 soverom, 3 små vinduer i bad og 3 vinduer i vinterhage, hvorav 1 i yttervegg.
- \* Det ble montert ny utvendig kledning og opprinnelige yttervegger ble både innvendig og utvendig foret ut og tilleggsisolert.
- \* Det elektriske sprede- og fordelernettet ble lagt nytt og det ble samtidig montert 2 nye sikringsskap.
- \* Det ble lagt vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra vinterhagen - hvor det i 2018 ble lagt varmekabler.
- \* Det ble montert dobbeltmantlet varmtvannsbereder, 240 l forbruksvann og 110 l for gulvvarme.
- \* Det ble lagt nye vannrør, som er lagt med fordelerskap.
- \* Det ble lagt nye avløpsrør i boligen + at det ble montert pumpe på avløpet fra U. etasjen. Øvrig del av boligen har naturlig fall.
- \* Alle innvendige flater ble fornyet/oppgradert eller lagt nytt.
- \* Opprinnelig peis ble pusset + at det ble montert ny peisovn.
- \* Utvendig ble det lagt ny takpapp på taket over stuen i 1. etasje.
- \* Terrassen ble utvidet.
- \* Uteareal ble vesentlig oppgradert ved inngangssiden med trapper og støttemurer av granitt-blokker.
- \* I 2020 ble det bygget utebod i oppkjørsel.
- \* I garasjen ble det i 2025 montert ladepunkt for el-bil og nytt sikringsskap samt ny leddport i 2024.

Samlet sett gir det en romslig og innholdsrik bolig hvor det ved gjennomførte ombygninger og oppgraderinger er lagt vekt på praktiske løsninger samt kvalitet på utstyr og materialer. Boligen holder en god standard.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Gulv i U. etasje på støpt plate på komprimerte masser, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
- \* Yttervegger av isolert bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende og stående kledning.
- \* Vinduer og balkong-/terrassedører med isolerglass. I 2018 ble alle vinduer og terrasse-/balkongdører skiftet eller montert nye, bortsett fra 2 vinduer i 1 soverom, 3 små vinduer i bad og 3 vinduer i vinterhage, hvorav 1 i yttervegg.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med papp som ble lagt ny i 2018.
- \* Fra kjøkken og hagestuen er det utgang til terrasse på ca 55 m<sup>2</sup> og videre til hage. Fransk balkong ved stuen i 2. etasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv-, vegg- og himlingsflater er ok, etter normal bruk. Alle flater ble fornyet/oppgradert eller bygget nye i 2018.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje:

- \* Flislagt bad.

1. etasje:

- \* 2 flislagte dusjbad.

U. etasje:

- \* Flislagt bad.

- \* Vaskerom med flislagt gulv.

Vaskerom og alle 4 bad ble bygget nye i 2018-19.

Eiere har dokumentasjon for bruk av påføringsmembran med mansjetter samt bruk av wedi-våtromsplater som underlag for veggfliser samt at det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje:

Stor kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og benkeplater av Corian.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.

U. etasje:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i vaskerom og alle 4 badene samt i begge kjøkken.
- \* Vannrør av plastrør, lagt nye i 2018.
- \* Avløpsrør i plast, lagt nye i 2018. Det er montert pumpe på avløpet.
- \* Det er vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra bod i U. etasje og vinterhagen - I vinterhagen er det varmekabler.
- \* Dobbeltmantlet varmtvannsbereder er stemplet produksjonsår 2017 og har varmtvannsmagasin på 240 l og 110 l for gulvvarmen.
- \* Murt/pusset peis + peisovn i stuen.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet anlegg som ble lagt nytt i 2018 og det ble samtidig montert 2 nye sikringsskap. Seriemåler for del av U. etasjen. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i 2018-19, datert 3.9.2019

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

\* Grunnmur av Leca,, med støpte søler på fjell. Grunnmurene har ingen observerbare sprekker. Kryp Kjellere i bakre del av U. etasje.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

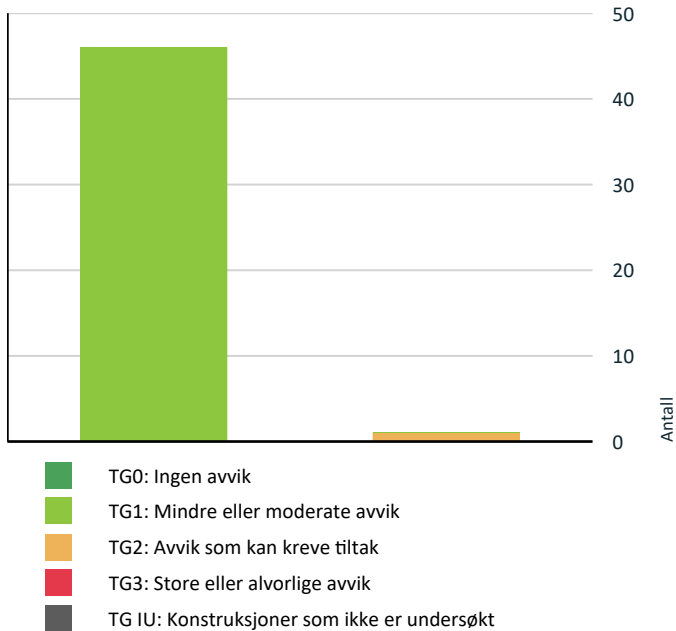
Vedrørende avvik fra tegningene:

- \* Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger av bakre del av U. etasjen og dagens situasjon. Det er bygget de samme rommene, men intern plassering av bod, vaskerom og badet har blitt endret.

- \* Vinterhage er fullt ut innredet til boligstandard, og er medtatt/vurdert som BRA-i.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten baserer seg i all hovedsak på befaring i juni 2024 + at den er oppdatert etter enkel befaring 25.2.2026, hvor det ble gjort fuktsøk i hulltakinger ved to bad.

Det lå snø på terreng, terrasse og tak ved befaringen.

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og senere tilbygg. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1967

### Kommentar

Antar byggeår

### Standard

Boligen har normalt god standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging	I 1991 ble del av terrassen innbygget, ferdigattest for tiltaket er datert 6.3.1991
Påbygg	I 2018 ble boligen noe ombygget samt påbygget med 2. etasje, ferdigattest for tiltaket er datert 15.1.2021

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er kun besiktiget fra bakken og innvendig fra stigen til lagringsloft.  
Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med takpapp, som ble lagt ny i 2018.

### Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.  
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert, som ble lagt nye i forbindelse med omlegging av taktekkningen i 2018.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.  
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets og senere påbyggs krav. Veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.  
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er kun besiktiget fra bakken og innvendig fra stigen til lagringsloft.  
Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med takpapp, som ble lagt ny i 2018.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

### Vinduer

Vinduer med trekarmer og isolerglass.

I 2018 ble alle vinduer skiftet eller montert nye, bortsett fra 2 vinduer i 1 soverom, 3 små vinduer i bad og 3 vinduer i vinterhage, hvorav 1 i yttervegg.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.  
Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

## ! TG 1 Dører

\*2 inngangsdører i U. etasje, noe falmet inngangsdør til hoveddel.

\* Terrasse-/balkongdører med trekarm og isolerglass.

I 2018 ble det montert nye terrasse-/balkongdører.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.  
Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

2. etasje:  
Fransk balkong ved stuen.

1. etasje:  
Fra kjøkken og vinterhagen er det utgang til terrasse på ca 55 m<sup>2</sup> og videre til hage.

## Andre utvendige forhold

Motorisert markise ved terrassen.  
2 utvendige screens ved stuen i 2. etasje.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Gulv:  
Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Vegger:  
Vegger med malte flater, eike-spiler og fliser.

Himlinger:  
Himlinger med malte plater og

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.  
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.  
Støpt plate på komprimerte masser i U. etasje.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Stue og soverom.

1. etasje) Stue og kjøkken.

U. etasje) Entre m/trapp og stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik, med høydeforskjeller under 15 mm.

## TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn og murt/pusset peis i stuen i 1. etasje.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak.

## TG 1 Krypjkjeller

Det er krypjkjeller/hulrom under del av 1. etasje.

\* Krypjkjellere har atkomst via veggluker i bod.

Det er ventiler i grunnmuren og dette gir muligheter for gjennomlufting. Det ligger vannrør i krypjkjellere, slik at disse vil være utsatt for eventuell frost - dette har i følge eier ikke vært noe problem.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Krypjkjeller/kryperom ansees for å være en utsatt konstruksjon.

Konsekvens:

Krypjkjeller/hulrom er en konstruksjonstype som generelt er mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige deler av bygningen. Temperaturforskjeller og begrenset luftutskifting kan over tid gi risiko for fukt, lukt eller påvirkning av materialer, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av hulrommet, herunder vurdering av ventilasjon og fuktforhold. Eventuelle tiltak bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller materialpåvirkning.

## TG 1 Innvendige dører

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Andre innvendige forhold

Garderobeinnredning i omkleddingsrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2018.

Eiere har dokumentasjon for bruk av påføringsmembran med mansjetter samt bruk av wedi-våtromsplater som underlag for veggfliser.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, med downlights.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er 25 mm opp under dørterskel. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees for å være oppfylt.

Fall i dusj er ok.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, som ble lagt i 2018.

Det er synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg/dør.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra stuen bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2018.

Eiere har dokumentasjon for bruk av påføringsmembran med mansjetter samt bruk av wedi-våtromsplater som underlag for veggfliser.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, med downlights.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er 35 mm flislagt oppkant under dørterskel. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees for å være oppfylt.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, som ble lagt i 2018.

Det er synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg/dør.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

## 1. ETASJE > DUSJBAD V/SOVEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegg i dusjhjørnet, eier opplyser at dette badet er mindre brukt enn badet ved kjøkkenet og at de har samme oppbygging.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### Generell

Flislagt dusjbad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2018.

Eiere har dokumentasjon for bruk av påføringsmembran med mansjetter samt bruk av wedi-våtromsplater som underlag for veggfliser.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, med downlights.

# Tilstandsrapport

Det er montert vindu i våtsonen, med flislagt smyg og malt karm. Det antas at vinduet, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er 25 mm opp under dørterskel. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees for å være oppfylt.

Fall i dusj er ok.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, som ble lagt i 2018.

Det er synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg/dør.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

## 1. ETASJE > DUSJBAD VED KJØKKEN

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fukt-detektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## U. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med flislagt gulv, med varmekabel i gulvet.

Vaskerommet ble bygget nytt i 2018.

Eiere har dokumentasjon for bruk av påføringsmembran med mansjetter.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er malte.

Himling er malt.

# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør + at det er 15 mm opp under terskel.  
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, som ble lagt i 2018.

Det er synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med nedfelt skyllekum i benkeplate + benkeskap.  
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte/-ventil.

## U. ETASJE > VASKEROM

### Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke gjort hulltaking i vegger rundt vaskerommet på grunn av at:  
\* Vaskerommet ligger i enden av etasjen samt mot flislagt bad eller murvegger.  
\* Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

## U. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble bygget nytt i 2018.  
Eiere har dokumentasjon for bruk av påføringsmembran med mansjetter samt bruk av wedi-våtromsplater som underlag for veggfliser.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, med downlights.

# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med gulvvarme.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, som ble lagt i 2018.

Det er synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med heldekkende servant, servantskap, høyskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

## U. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilleggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjhjørnet ligger mot etasjens omsluttende vegger/grunnmur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning heltre, profilerte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate corian. Avtrekksvifte. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og 2 oppvaskmaskiner samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator. Bred nisje for kjøleskap.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

## U. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte og plate over benken. Integreert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## U. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som ble lagt nye i 2018 og med fordelerskap i bad og fordelerstokk i bod.

Stoppekraner i bod i U. etasje, gulvsluk under plastflisene på gulvet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Det er montert pumpe på avløpet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i vaskerom og alle 4 badene samt begge kjøkken.

Naturlig avtrekk ansees for å være en enkel løsning i dag.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

## Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. Eventuelt oppgradere for å lukke avviket.

## TG 1 Varmesentral

Det er montert dobbeltmantlet varmtvannsbereder som gir varme til vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra bod i U. etasje og vinterhagen. I vinterhagen er det varmekabler.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder er stemplet produksjonsår 2017 og har varmtvannsmagasin på 240 l og 110 l for gulvvarmen. Varmtvannsbereder er montert i bod, med gulvsluk.

## TG 1 Andre installasjoner

\* Downlights i bad og stue i 2. etasje samt i vinterhage, kjøkken og begge bad i 1. etasje samt stue/kjøkken og bad i hybeldel. Lamper fungerer.

\* Astrour på utvendig belysning.

\* Varmekabler i vinterhagen.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som ble lagt nytt i 2018 og det ble samtidig montert 2 nye sikringsskap. Seriemåler for del av U. etasjen.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapene.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i 2018-19, datert 3.9.2019

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i 2018-19, datert 3.9.2019**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

Boligen er fundamentert på fjell i skrånende terreng, og det er noe fall mot grunnmuren i overkant av boligen. Uvisst om grunnmur/såler er drenert, men det er noe synlig grunnmursplast.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Grunnmur/såler er fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Takvann er ikke i rør ledet bort fra grunnmuren.

Huset er fundamentert/bygget slik at det ikke er rom som ligger under terreng.

Huset ligger i skrånende terreng, og det er vanskelig å få fall i fra grunnmuren/sålene på oversiden.

# Tilstandsrapport

Hvis det er drenert er drenerings levetid avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Det er dermed begrensede muligheter for opplysninger om dreneringen.

## Grunnmur og fundamenter

Krypkjellere/hulrom er kun inspisert ved å se inn i hulrommene fra lukene i boden.

Grunnmur av Leca, med støpte såler på fjell. Grunnmurene har ingen observerbare sprekker.  
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Krypkjellere/hulrom i bakre del av U. etasje.

Synlig skjøt/gjenstående pussarbeid på grunnmur mot nord - etter tidligere terrengnivå.

## Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong eller granittblokker - det er ikke montert rekkverk på støttemurer.

## 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 befaringsstidpunktet.*

## Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings- HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

\* Støttemurer av betong eller granittblokker - det er ikke montert rekkverk på støttemurer.

Konsekvens:

Støttemurer av betong eller granittblokker uten rekkverk kan innebære fallrisiko der høydeforskjellen er betydelig. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av uteområdet.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av rekkverk der høydeforskjellen tilsier behov for sikring.

\* Rekkverkshøyden på den øvre del av terrassen ble målt til 80 cm samt 100 cm ved øvrig del av terrassen - dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens:**

Terrasserekkverk med høyde på 80 cm er lavere enn det som kreves i dag. Dette gir redusert fallsikring sammenlignet med nyere løsninger og kan innebære økt risiko ved bruk av terrassen.

**Tiltak:**

Det anbefales å vurdere forhøyning eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1993

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Rekkegarasje med gulvareal på 14 m<sup>2</sup>. Støpt gulv. Vegger av åpent bindingsverk og Leca. Saltak i trekonstruksjon, som er tekket med betongstein.

Ladepunkt for el-bil.

Leddport med elektrisk portåpner.

Høyde og bredde ved garasjeporten er henholdsvis 1,98 og 2,19 m.

I garasjen ble det i 2025 montert ladepunkt for el-bil og nytt sikringsskap samt ny leddport i 2024.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Frittstående utebod



### Anvendelse

### Byggeår

2020

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Utebod på ca 5 m<sup>2</sup>. Gulv av trykkimpregnerte terrassebord på bjelkelag på avrettet og drenerende masser. Vegger av bindingsverk. Pulttak i trekonstruksjon, som er tekket med papp.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

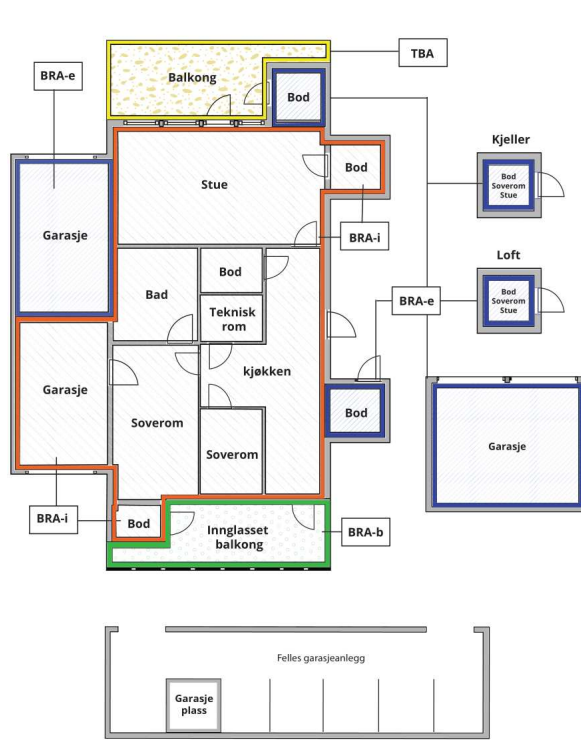
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	58			58	
1. etasje	159			159	55
U. etasje	63			63	
<b>SUM</b>	<b>280</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>280</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue m/trapp, soverom, omklingsrom, bad		
1. etasje	Stue/spisestue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, dusjbad v/soverom, dusjbad ved kjøkken, 3 soverom		
U. etasje	Entre m/trapp, vaskerom, bod, entre/stue/kjøkken, bad		

### Kommentar

Påbygget enebolig over 3 plan, hvor del av U. etasjen har inn- og utvendig atkomst.

Boligen er innredet med:

2. etasje:

Stue m/trapp, soverom, omklingsrom og bad.

Romhøyde 2,34 m.

Fransk balkong ved stuen.

1. etasje:

Stue/spisestue m/trapp, vinterhage, kjøkken m/spiseplass, 2 bad og 3 soverom.

Romhøyde opptil 3,05 m i stuen.

Fra kjøkken og vinterhagen er det utgang til terrasse på ca 55 m<sup>2</sup> og videre til hage.

U. etasje:

Entre m/trapp, vaskerom og bod samt del av U. etasjen har inn- og utvendig atkomst og er innredet med: Entre/stue/kjøkken og bad.

Romhøyde 2,30 m.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vedrørende avvik fra tegningene:

\* Det er noe avvik fra byggemeldt tegninger av bakre del av U. etasjen og dagens situasjon. Det er bygget de samme rommene, men intern plassering av bod, vaskerom og badet har blitt endret.

\* Vinterhage er fullt ut innredet til boligstandard, og er medtatt/vurdert som BRA-i.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Rekkegarasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Rekkegarasje		Garasje	

## Frittstående utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Bod	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Finn H. Bjørntvedt Harald Jachwitz Andersen, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	197	470		0	946.4 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Grottenveien 2 B

### Hjemmelshaver

Tone Malmstedt Eriksen og Harald Jachwitz Andersen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Påbygget, romslig enebolig med skjermet og attraktiv beliggenhet på Bekkelaget. Boligen har meget gode solforhold og flott utsikt. Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Holtet. Kort avstand offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder på Brannfjell, Ekeberg eller ved fjorden. Parkering i rekkegarasje eller ved siden av denne samt i oppkjørsel opp til inngangspartiet.

### Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via privat felles oppkjørsel med varmekabler i kjøresporene.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning. Boligens avløpsrør i U. etasjen er ledet til kum med pumpe, som pumper til kommunal ledning i veien.

### Regulering

Området/eiendommen er regulert i AB-området etter Reguleringsbestemmelsene S-4644 for småhusområder i Oslo ytre by, datert 11.02.2012.

Lokale bestemmelser for detaljer i planen må eventuelt undersøkes nærmere.

### Om tomten

Skrånende tomt med relativt flat hage ved siden av boligen - som er pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert oppkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

Eiere betaler egne kommunale avgifter og bygningsforsikring.

For andel av driftskostnader av fellesanlegg i oppkjørsel + for strøm og forsikring av garasjen betales det kr 5.000,- pr år + for eventuell lading av el-bil.

### Bebyggelse

Eneboligen ble ferdigstillet i 1967. I 2018 ble den totalt ombygget samt påbygget med 2. etasje. Boligen er oppført på eiet tomt som er 946,4 m<sup>2</sup>.

Rekkegarasje ble bygget i 1993.

I 2020 ble det bygget utebod i oppkjørselen.

- \* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 16.5.1973
- \* Det er utstedt ferdigattest for innbygging av del av terrassen, datert 6.3.1991
- \* Det er utstedt ferdigattest for påbygging av boligen, datert 15.1.2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshavere og tomtestørrelse.	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 16.5.1973	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for innbygging av del av terrassen, datert 6.3.1991	Innhentet		Nei
Ferdigattest/påbygg		Det er utstedt ferdigattest for påbygging av boligen, datert 15.1.2021	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i 2018-19, datert 3.9.2019	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM1062>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-197/470</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 36 216,57
Eiendomsadresse:	Grottenveien 2B 1177 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 875,00
Fakturamottaker:	Andersen Harald Jachwitz Strandveien 10 3186 HORTEN		
Eiernavn:	Andersen Harald Jachwitz	<b>Totalt</b>	<b>NOK 43 091,57</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Vann- og avløpsgebyr	25 796,36
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	10 184,21
Eiendomsskatt	6 875,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>43 091,57</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-24-0067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Malmstedt Eriksen	Harald Jachwitz Andersen
Gateadresse	
Grottenveien 2 B	
Poststed	Postnr
OSLO	1177
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	2947177

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle bad samt vaskerom var nye ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av

Øivind Fjeld Bygg og Tømrermester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Se ovenfor

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt nytt ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av

Østensjø Rør

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Antydning til fuktinnslag innerst i bod i kjeller ifm ekstremværet høsten 2023

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt nytt ifm påbygg og total rehabilitering i 2018/2019

Arbeid utført av

Elektrikergruppen

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Malmstedt Eriksen	2e45f92311c48987fb4c215 b5ee308ed752a7343	16.09.2025 12:34:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Jachwitz Andersen	80119e22801a60fe362f9d 1d98c5eedbfc17467b	18.09.2025 09:05:46 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Nabolagsprofil

Grottenveien 2B - Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 73 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Sportsplassen Linje 13, 19	6 min 🚶	0.4 km
🚶 Sportsplassen Linje 74	6 min 🚶	0.4 km
🚶 Brattlikollen Linje 1, 4	26 min 🚶	1.9 km
🚶 Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 🚶	3.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶	4.2 km

## Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	9 min 🚶	0.6 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 192 elever, 21 klasser	13 min 🚶	0.8 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	23 min 🚶	1.7 km
Karlsruud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	6 min 🚶	2.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	17 min 🚶	1.3 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	13 min 🚶	1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min 🚶	2.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

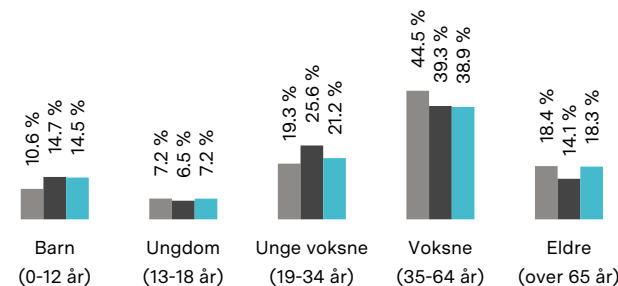
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelaget	1 167	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	6 min 🚶	0.4 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 🚶	0.6 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 🚶	0.8 km

## Dagligvare

Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶	0.7 km
Jacobs Holtet	10 min 🚶	

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Buss



### Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100



### Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 84/100



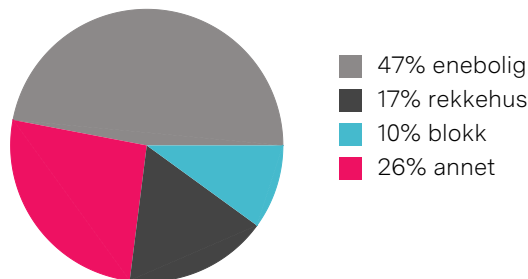
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

-  Bekkelaget skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Nedre bekkelaget 13 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Best Trening 10 min 
-  Mudo Nordstrand 24 min 

## Boligmasse



## «Solfyllt og rolig område»

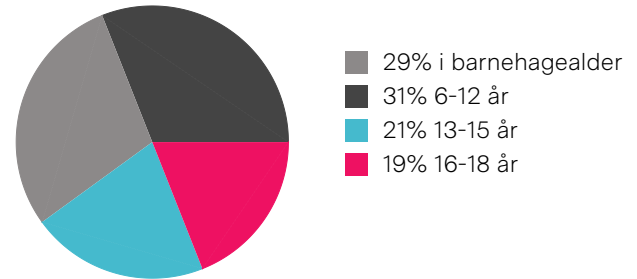
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 6 min 
-  Apotek 1 Holtet 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn






### Enslig u. barn



### Flerfamilier

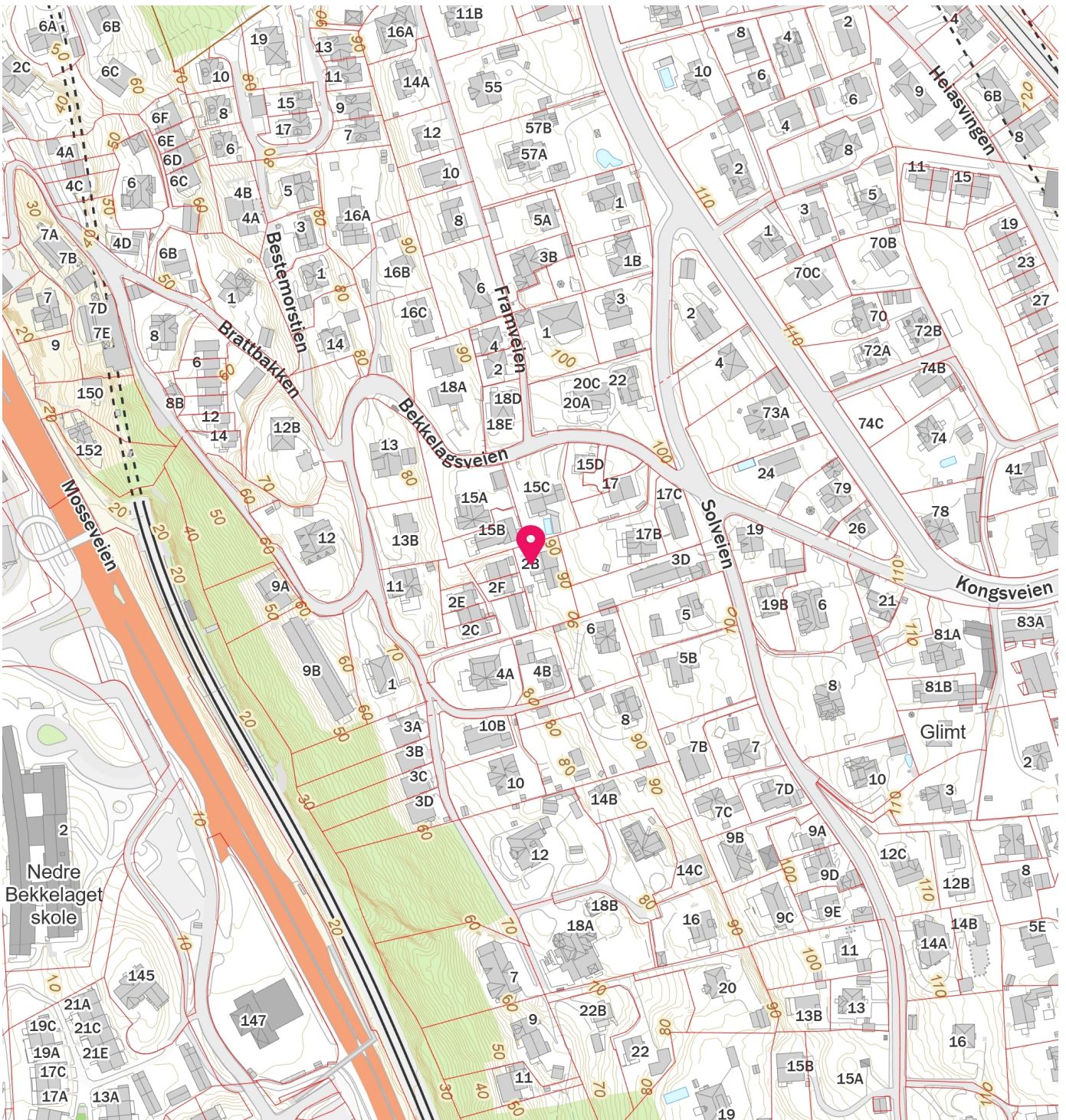


0% 47%

-  Bekkelaget
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Kommunens saksnr.

201714848

Prosjektnr.

Nullstill



## Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12

Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	197	470					OSLO
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	GROTTENVEIEN 2B			1177	OSLO		

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
ØSTENSJØ RØR AS	920262678

Ansvarsrett erklært dato		Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
-----------------------------	--	---	--	------------------------------

Ansvarsområde	
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF)
	UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde
	Sanitærinstallasjoner

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområdet innenfor denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområdet og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)			
Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk?		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen:		Dato	Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor
Type arbeider			

Ferdigattest	
<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.	
<input type="checkbox"/>	Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt
<input checked="" type="checkbox"/>	Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
05.12.2019.	<i>Alexander Trøfi</i>	ØSTENSJØ RØR AS



**MØLLER MUR OG BYGG AS**

Øivind Fjeld Bygg og Tømmermester AS  
Årrundkroken 8  
0588 Oslo

Linjeveien 36 A, 1087 Oslo  
Telefon: 22 10 80 66  
Telefax: 22 10 33 45  
E-mail: ole@mmbbygg.no  
F.reg.: 963 433 212 MVA  
Bank: 6039.06.49528

Grottenveien 2B

Produkter som er brukt på bad og vaskerom, utført i 2018/2019

Gulv.

Støpning med Heydi F1 Støp med Heydi nett.

Membran Heydi Cemflex med nødvendige mansjetter fra PCI

Vegger.

Wedi våtromsplater.

Heydi smørermembran med nødvendige mansjetter fra PCI

Lim, fuge samt silikone fra PCI

Arbeidet utført etter leverandørs anbefalinger.

Med vennlig hilsen

Ole Møller

Møller Mur og Bygg a/s



Skatteetaten

Dato  
16.06.2024

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 197      Bnr 470      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Grottenveien 2B, 1177 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 3 996 918
Som sekundærbolig:	kr 12 344 143

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck  
GROTTENVEIEN 2B

Dato: 10.06.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86493008  
7873211

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.197 BNR. 470

---

Vi viser til bestilling av 20240610 for GROTTENVEIEN 2B.

## **GNR. 197 BNR. 470**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1966.

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

**947 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



### **Plan- og bygningsetaten**

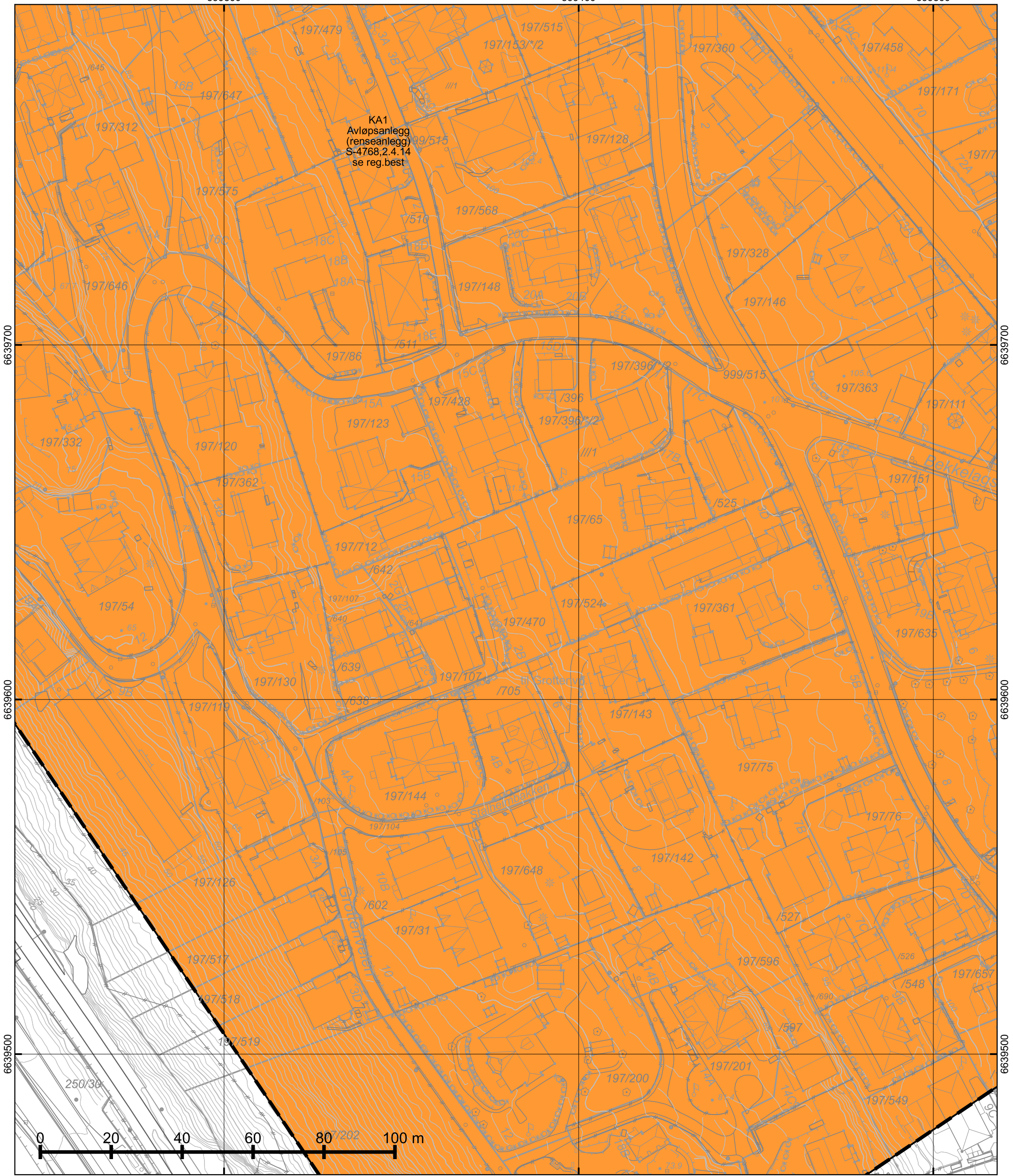
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)


Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

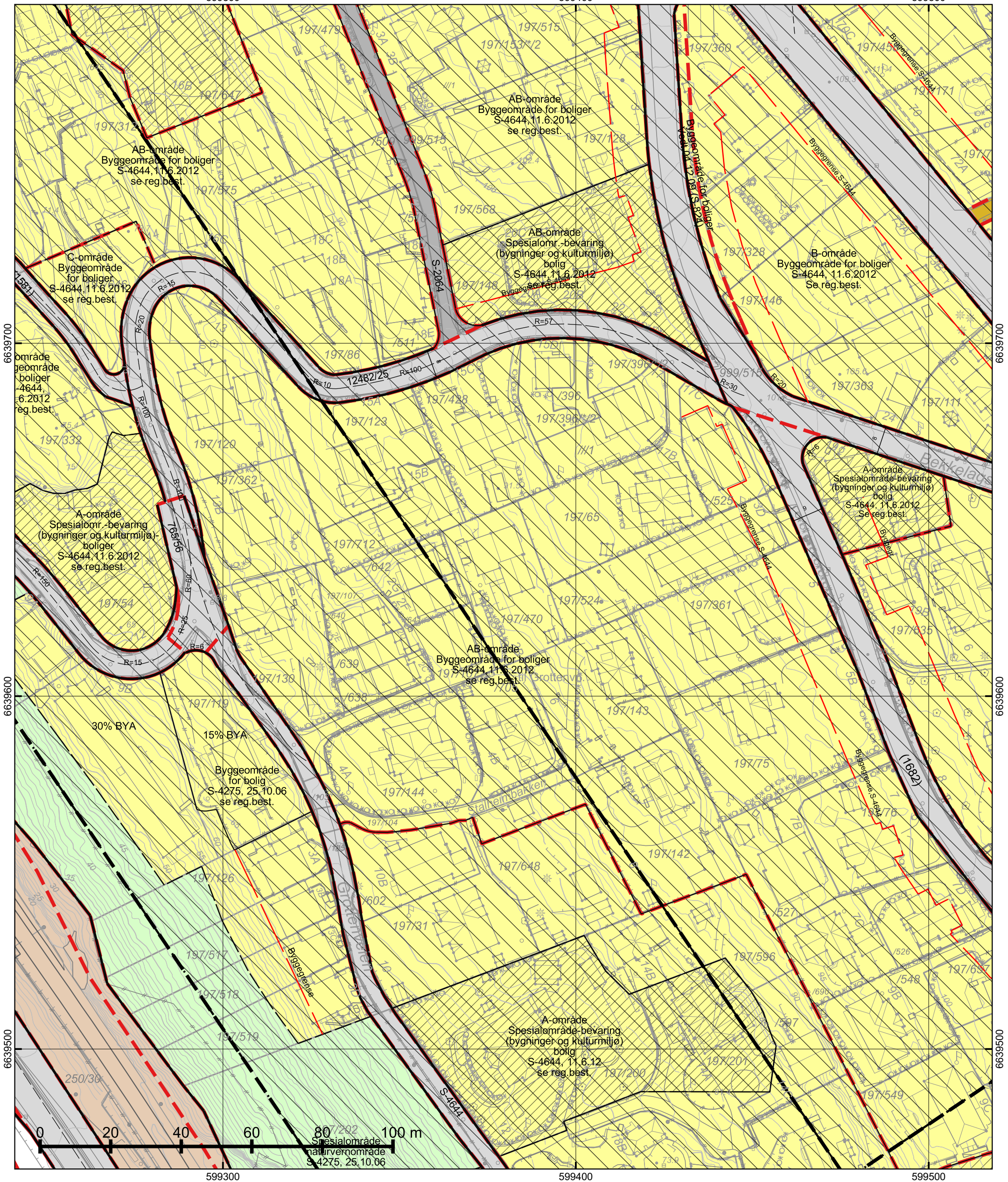




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 10.06.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 131235/ 86493008	Deres ref.: 18838/ 18838FALCK	
	Adresse: GROTTENVEIEN 2B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 197/470			



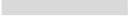


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 10.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 131235/ 86493008	Deres ref.: 18838/ 18838FALCK	
	Adresse: GROTTENVEIEN 2B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 197/470			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	611 - Naturvernområde


 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg


 660 - Spesialområde bevaring bolig


 RbBevaringGrense

 RpSikringSone


 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 913 - Formålavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVÆIEN 5 III \* OSLO 1

OVe/JG

**KOPI**

Oslo, den 16.mai 1973.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 197. bnr. 107 av 31. Grottenveien 2B.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Enebolig.

Byggherre

Hanne Dahl. Grottenveien 2B. Bekkelaget.

Byggemelder

Hanne Dahl. Grottenveien 2B. Bekkelaget.

Ansvarshavende

Tømmermester David Mc Intyre. Ringhusstubben 6. Bekkelagshøgda.

Journalnr.

66/937  
Avsluttende synsforretning

9.5.1973.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

*OVe*

Distriktsingeniør

XXXXXXXXX  
Overingeniør  
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidets art Innbygging del av terrasse

Arbeidssted Grottenveien 2 B	Matr.nr. Gnr.197, bnr.0470	J.nr. 84/4831
---------------------------------	-------------------------------	------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Svein Dahl  
Grottenveien 2 B

1177 OSLO 11

AS/lw

Dato

06.03.1991

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

**Forbehold:**

Arbeidet er utført uten byggetillatelse, da approbasjonsbetingelsene, pkt. A, ikke er oppfylt.

For bygningssjefen

.....  
Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BRIT SEJERSTED BØDTKER SIV ARK MNAL  
Bernhard Herres vei 12  
0376 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 15.01.2021  
201714848 - 19 Vebjørn Isaksen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: GROTTENVEIEN 2B Eiendom: 197/470/0/0  
Tiltakshaver: HARALD JACHWITZ ANDERSEN Søker: BRIT SEJERSTED BØDTKER SIV ARK MNAL  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Påbygging

## Ferdigattest - Grottenveien 2 B

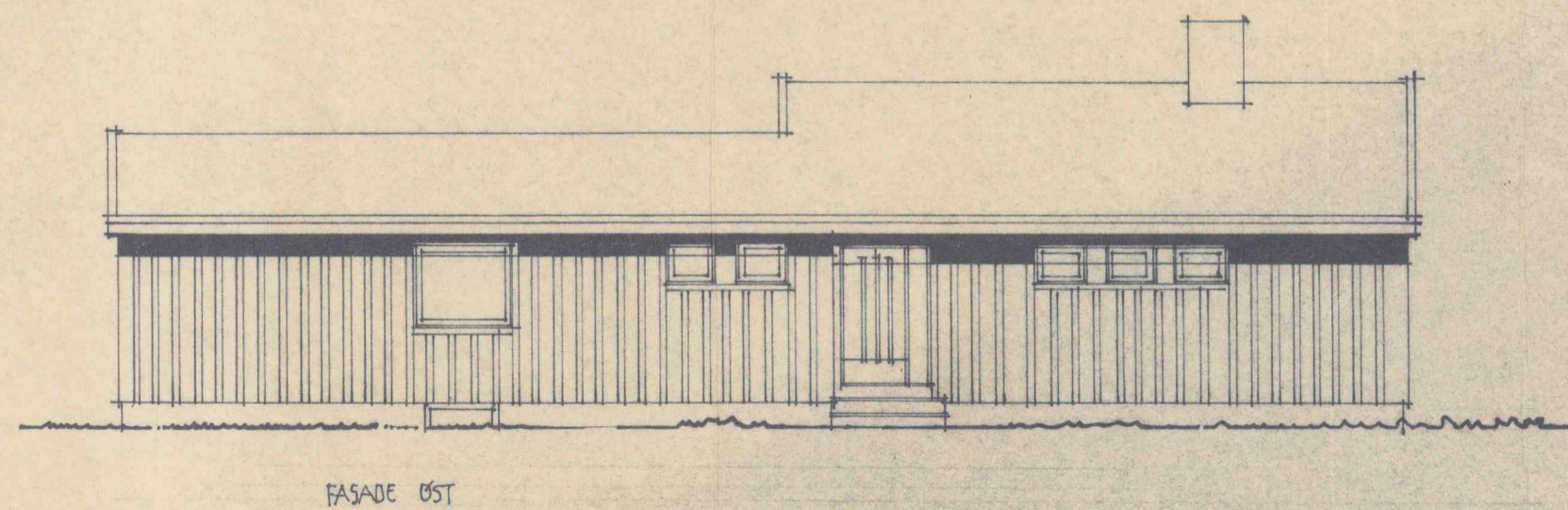
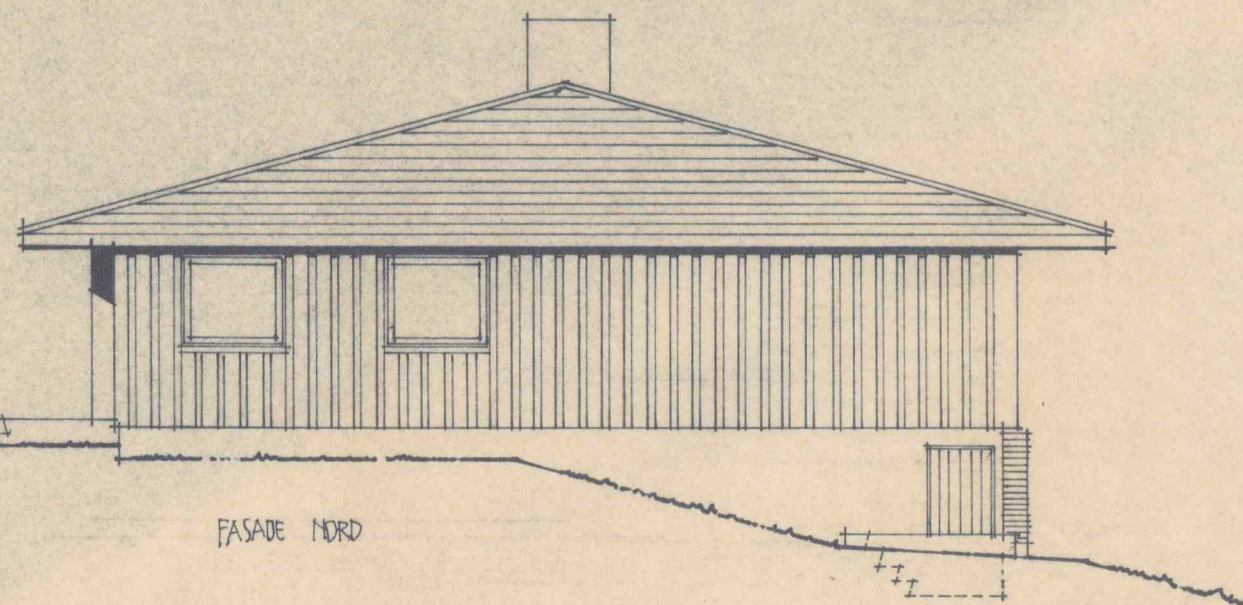
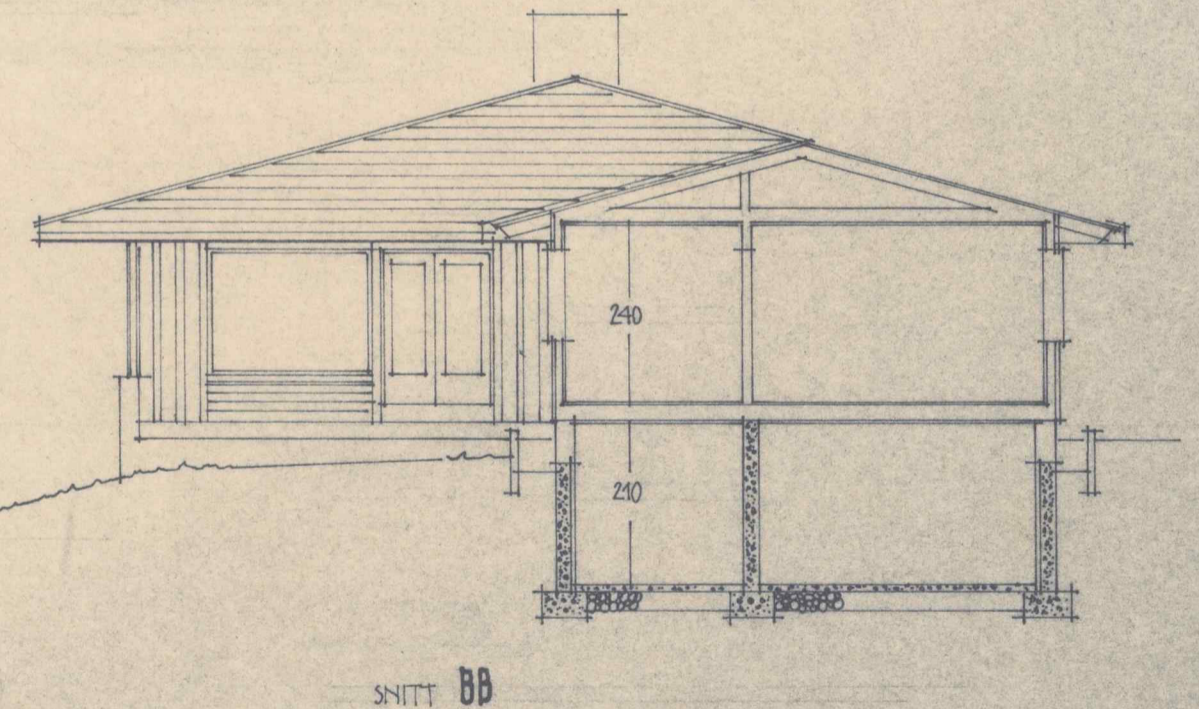
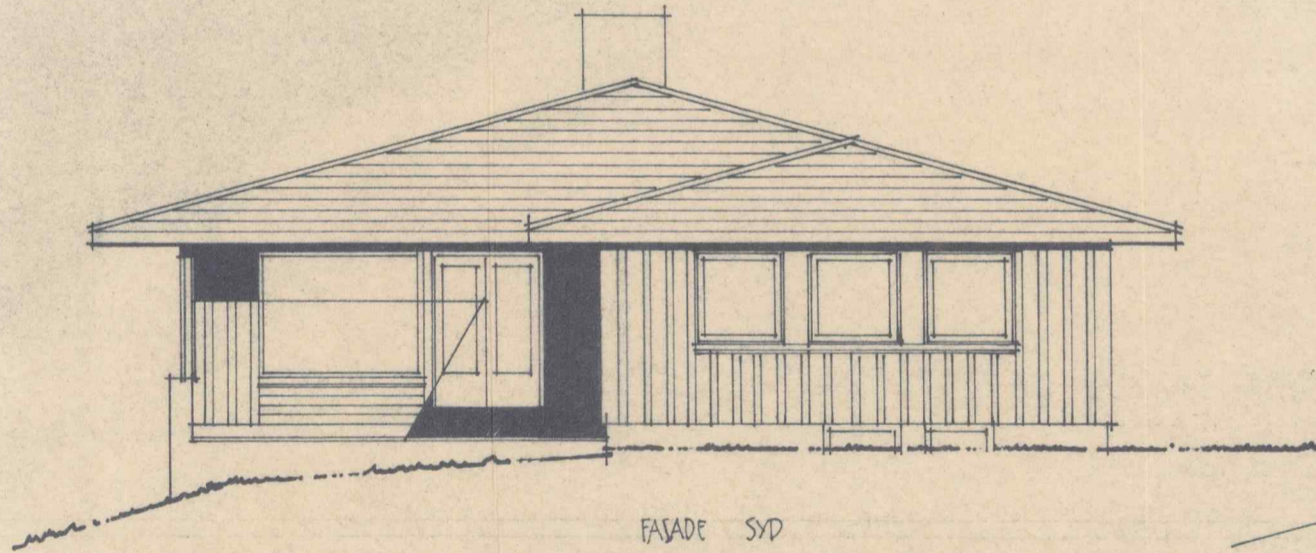
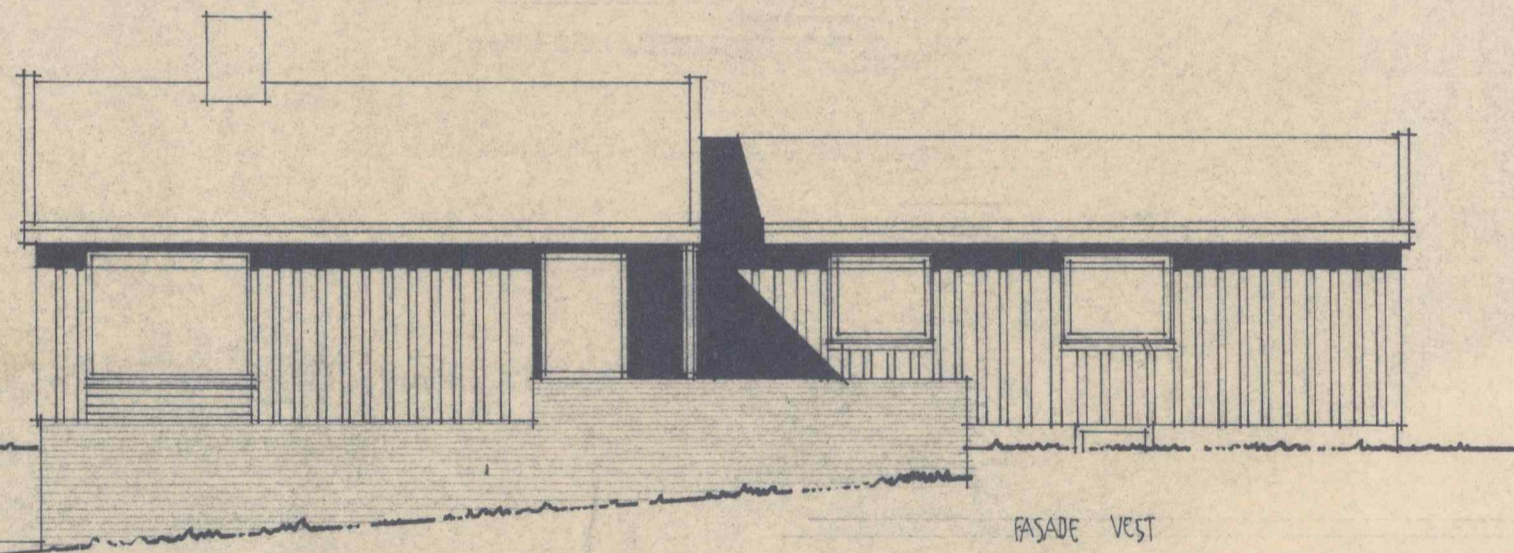
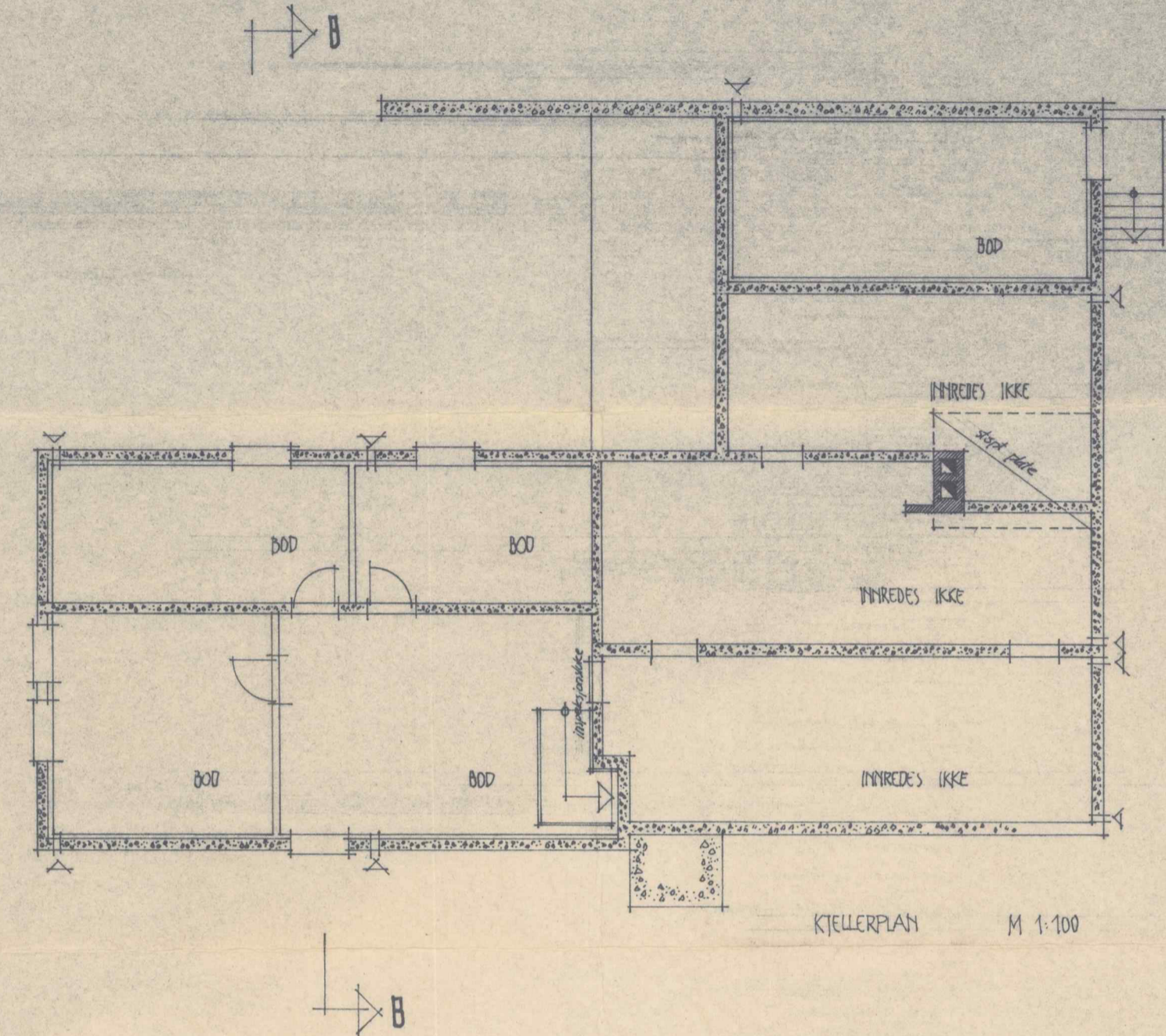
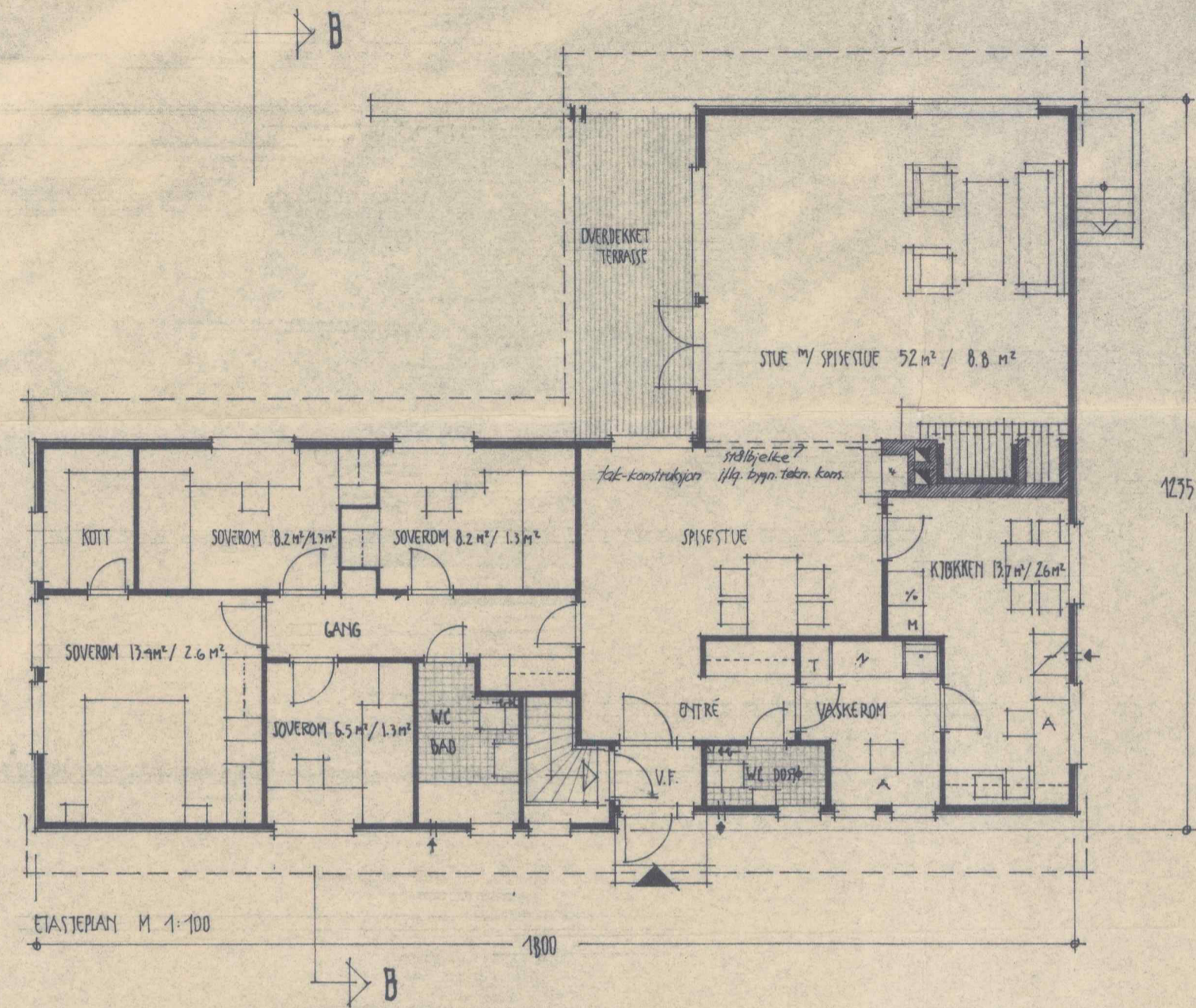
**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og fasadeendring, mottatt 03.11.2020.**

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 og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714848</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Plan underetasje	A4.002	08.08.2017	1/15
Plan 1.etasje	A4.001	08.08.2017	1/16
Plan 2. etasje	A4.003	08.08.2017	1/17
Snitt A-A	A4.151	08.08.2017	3/7





ANMELDSESTEGNING M 1:100

ENEBOLIG FOR FRU HANNE DAHL ~ GROTTENVEIEN ~ OSLO

ARKITEKT MIAL \* FRANK WERSTAD \* SKIEN 21.3.66  
PORSGRUNN VILLYBYGG A/S

**Tegn.nr.: A4.002**

**BYGGEPLASS:** Grottenveien 2 B  
**EIENDOM:** Gnr. 197 Bnr. 470  
**KOMMUNE:** OSLO

**FASE:** SØKNAD OM TILTAK  
**TILTAK:** PÅBYGG/FASADEENDRING

**TILTAKSHAVER:**  
Harald J. Andersen og Tone M. Eriksen  
Grottenveien 2 B  
1177 Oslo  
hja@virke.no

SIVILARKITEKT MNAL PETTER K TANDSTAD  
Grensen 3  
0159 OSLO  
Tel. 959 21 477  
arkitekt@pktandstad.no  
Org.nr.: 979 128 894

**PLAN U.ET.**

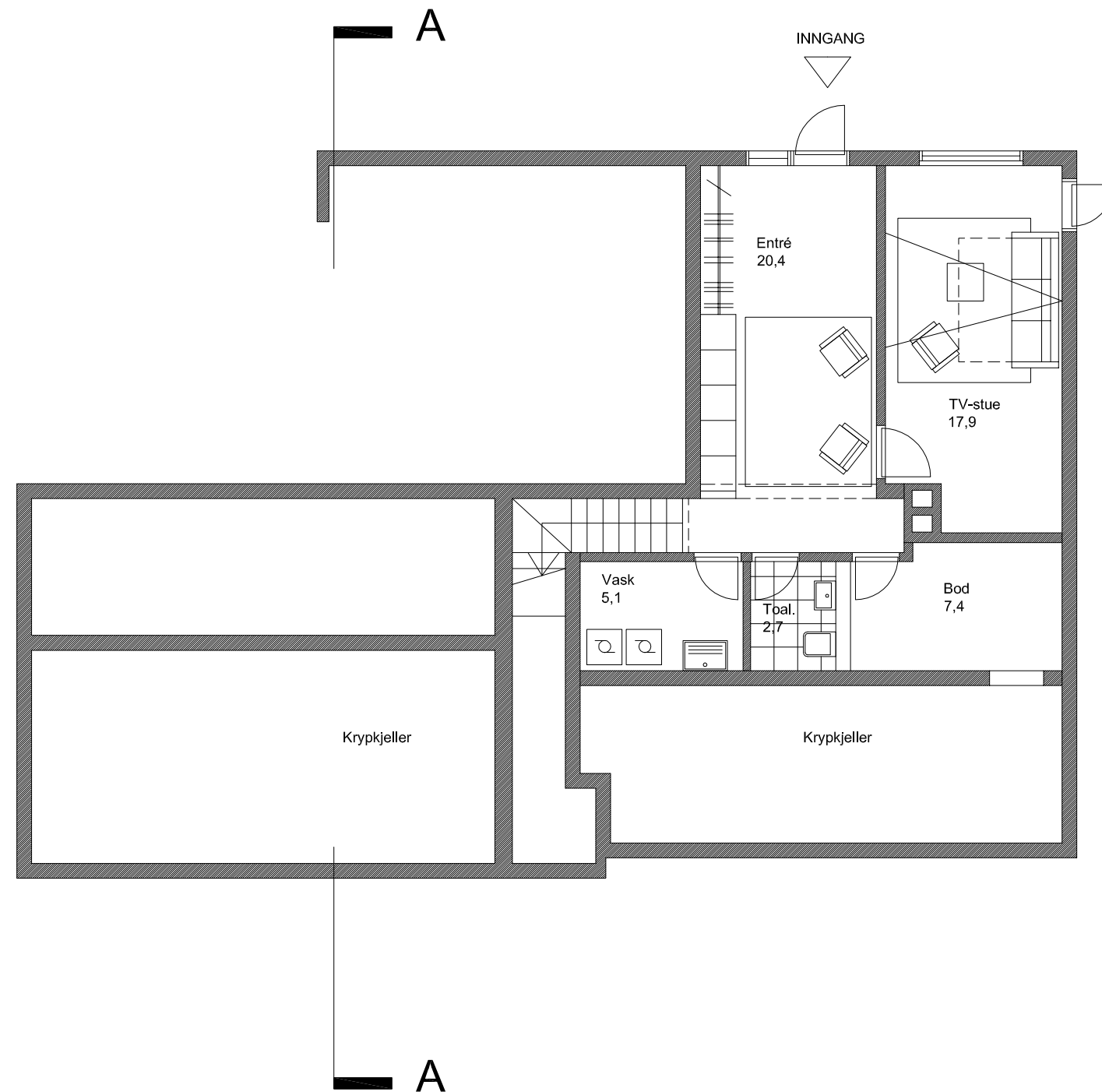
**MÅLESTOKK -** 1:100  
**DATO -** 08.08.2017

**Sign.** PKT

**PROSJEKTNR.:** 1705

**REVIDERT:**

SIVILARKITEKT MNAL  
**PETTER K TANDSTAD**



Tegn.nr.: A4.001

**BYGGEPLASS:** Grottenveien 2 B  
**EIENDOM:** Gnr. 197 Bnr. 470  
**KOMMUNE:** OSLO

**FASE:** SØKNAD OM TILTAK  
**TILTAK:** PÅBYGG/FASADEENDRING

**TILTAKSHAVER:**  
Harald J. Andersen og Tone M. Eriksen  
Grottenveien 2 B  
1177 Oslo  
hja@virke.no

SIVILARKITEKT MNAL PETTER K TANDSTAD  
Grensen 3  
0159 OSLO  
Tel. 959 21 477  
arkitekt@pktandstad.no  
Org.nr.: 979 128 894

**PLAN 1.ET.**

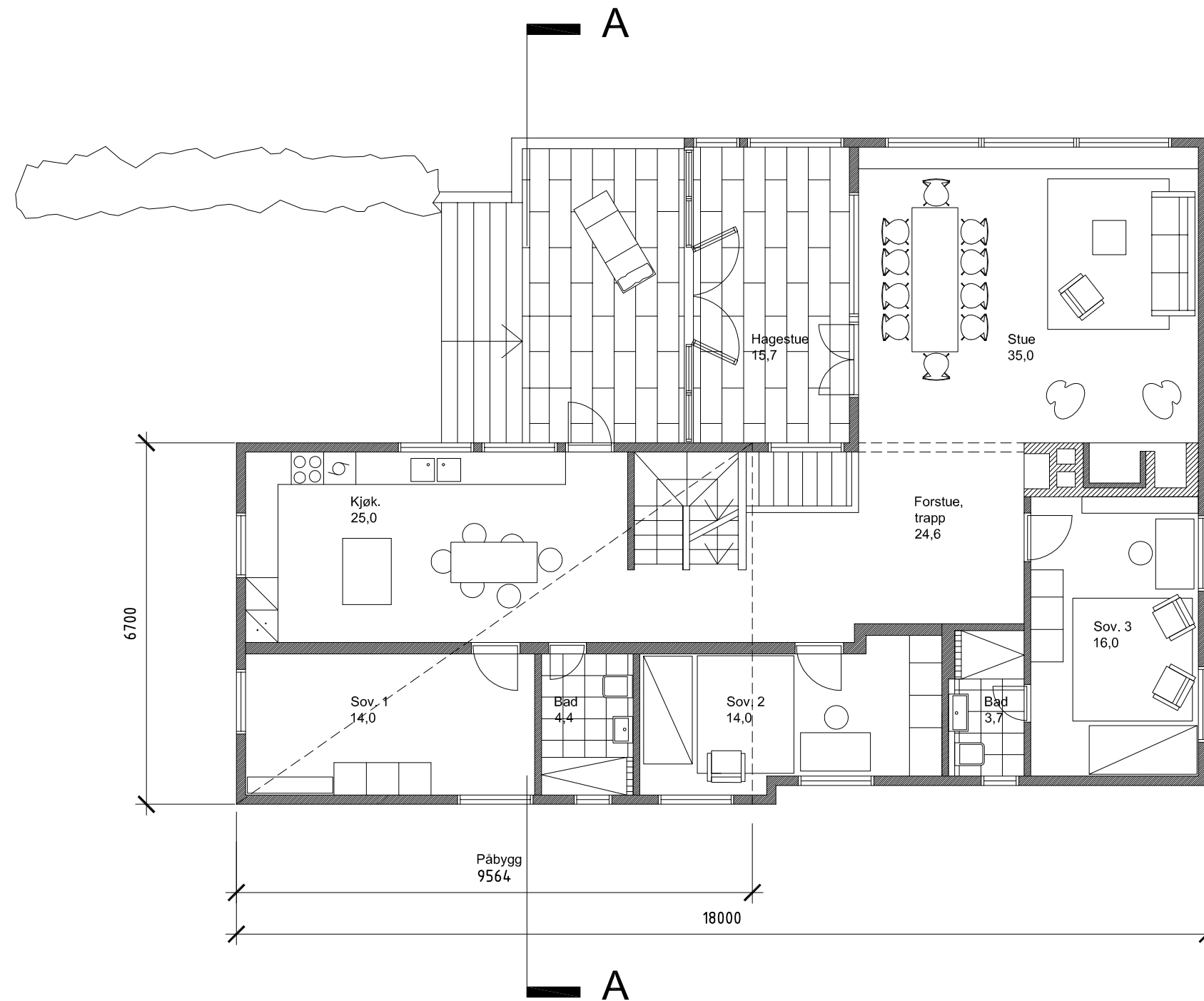
**MÅLESTOKK -** 1:100  
**DATO -** 08.08.2017

**Sign.** PKT

**PROSJEKTNR.:** 1705

**REVIDERT:**

SIVILARKITEKT MNAL  
**PETTER K TANDSTAD**



Tegn.nr.: A4.003

**BYGGEPLASS:** Grottenveien 2 B  
**EIENDOM:** Gnr. 197 Bnr. 470  
**KOMMUNE:** OSLO

**FASE:** SØKNAD OM TILTAK  
**TILTAK:** PÅBYGG/FASADEENDRING

**TILTAKSHAVER:**  
Harald J. Andersen og Tone M. Eriksen  
Grottenveien 2 B  
1177 Oslo  
hja@virke.no

SIVILARKITEKT MNAL PETER K TANDSTAD  
Grensen 3  
0159 OSLO  
Tel. 959 21 477  
arkitekt@pktandstad.no  
Org.nr.: 979 128 894

## PLAN 2.ET.

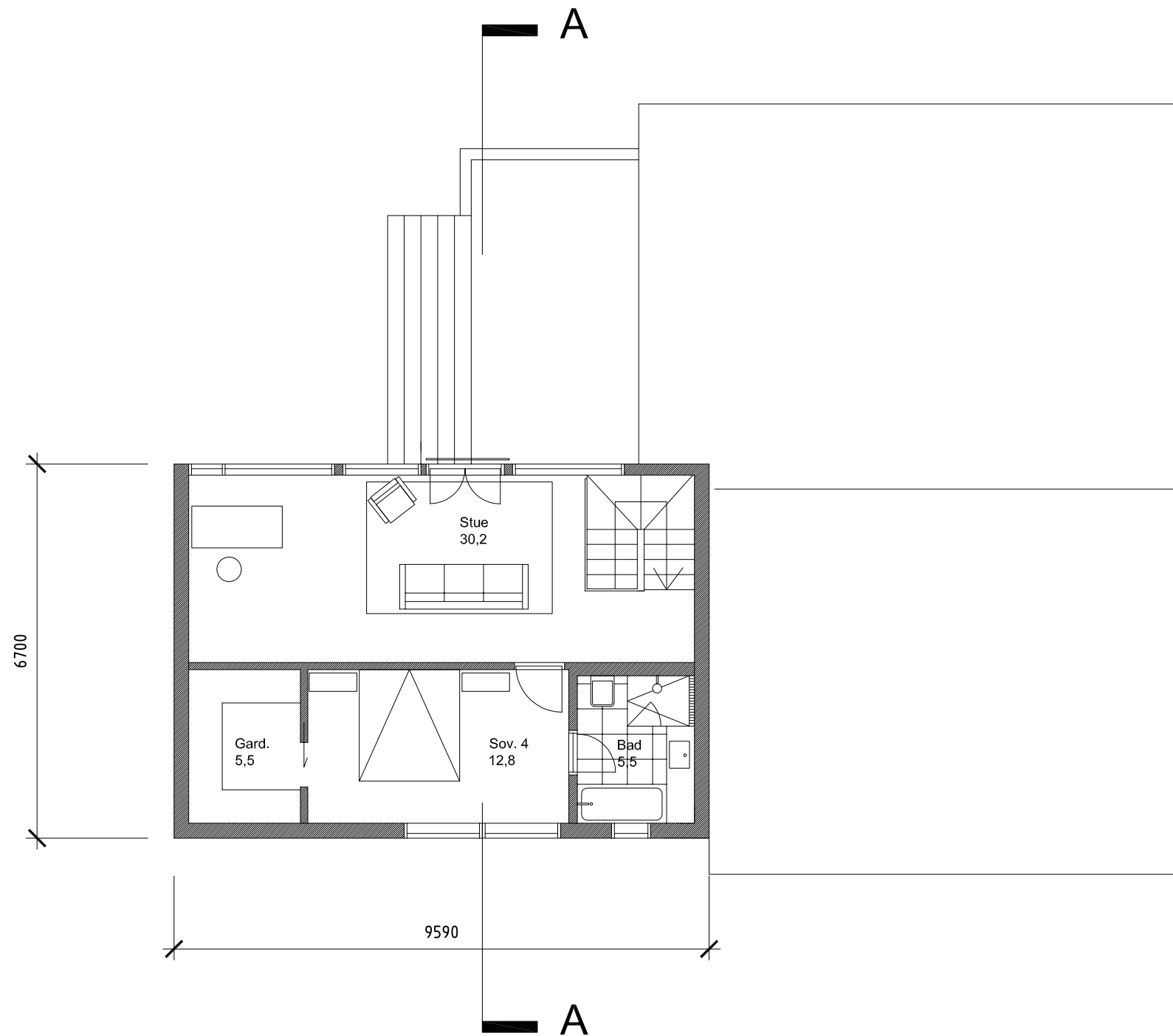
**MÅLESTOKK** - 1:100  
**DATO** - 08.08.2017

**Sign.** PKT

**PROSJEKTR.** 1705

**REVIDERT:**

SIVILARKITEKT MNAL  
**PETER K TANDSTAD**



**Tegn.nr.: A4.151**

**BYGGEPLASS:** Grottenveien 2 B  
**EIENDOM:** Gnr. 197 Bnr. 470  
**KOMMUNE:** OSLO

**FASE:** SØKNAD OM TILTAK  
**TILTAK:** PÅBYGG/FASADEENDRING

**TILTAKSHAVER:**  
Harald J. Andersen og Tone M. Eriksen  
Grottenveien 2 B  
1177 Oslo  
hja@virke.no

SIVILARKITEKT MNAL PETTER K TANDSTAD  
Grensen 3  
0159 OSLO  
Tel. 959 21 477  
arkitekt@pktandstad.no  
Org.nr.: 979 128 894

**SNITT A-A**

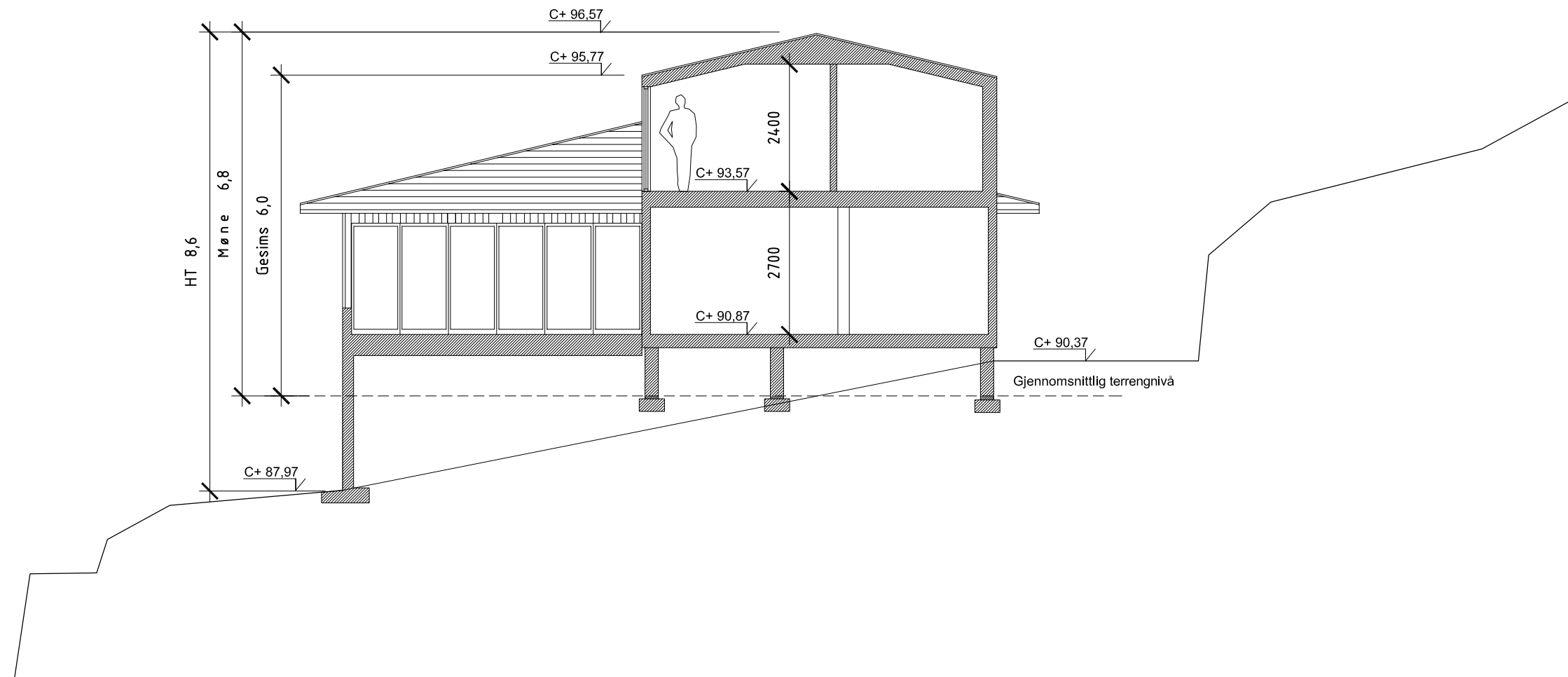
**MÅLESTOKK -** 1:100  
**DATO -** 08.08.2017

**Sign.** PKT

**PROSJEKTNR.:** 1705

**REVIDERT:**

SIVILARKITEKT MNAL  
**PETTER K TANDSTAD**



## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### **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**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



**Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:  
Raskt, enkelt og komplett**

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

**Du får**

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

**Hva inneholder den digitale byggesøknaden?**

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på [oslo.kommune.no/byggesak](https://oslo.kommune.no/byggesak)

**Vi tilbyr bedriftsbesøk**

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





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>

## 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. Ansvar 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, eksemplarfremstilling 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, eksemplarfremstilling 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.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



## **S-4644**

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.06.2012

**Vedtatt av:** Bystyret

**Vedtaksdokumenter:** [200900490](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

*Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.*

### § 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

### § 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bygeområder:

Boliger, bolig/kontor industri, allmenntilgjengelig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:

Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:

Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:

Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,

Naturvernområde

Fellesområder:

Felles avkjørsel, felles gangvei

### § 3. Bygeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

#### § 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m<sup>2</sup> pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

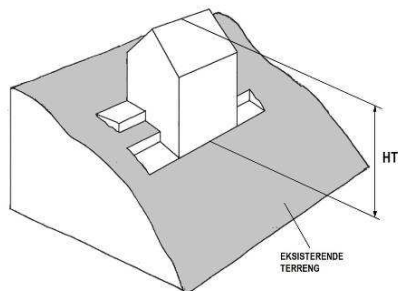


Fig. 1

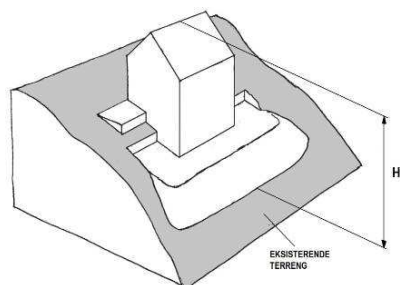


Fig. 2

### § 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m<sup>2</sup>. Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m<sup>2</sup> med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.
2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.  
Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på træs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.
3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegroppa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.  
Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.  
Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.  
Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

### § 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.

I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.

Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

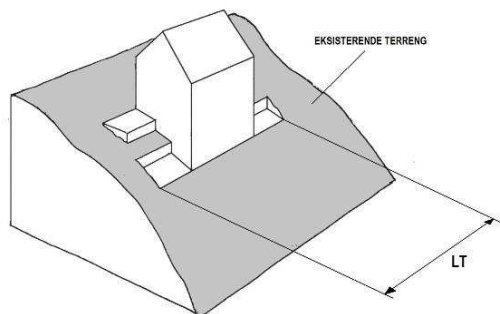


Fig. 3

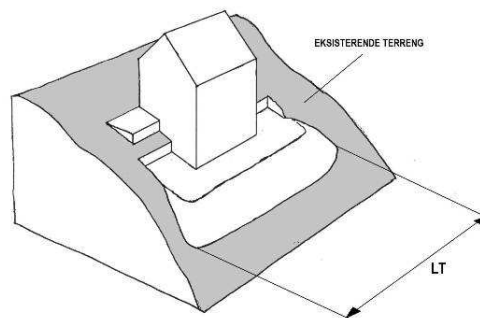


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

#### § 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

#### § 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:

- minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger
- minimum 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger
- minimum 100 m<sup>2</sup> for boliger med BRA lik eller større enn 100 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m<sup>2</sup> for boliger med BRA mindre enn 100 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

#### § 3.6. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

#### § 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m<sup>2</sup>. Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

### § 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.
2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.
3. Utomhusplan skal vise:
  - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
  - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
  - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.
4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
  - Bebyggelse.
  - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
  - Vegetasjon.
5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng, inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.
6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.
7. Overvannshåndtering  
Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drenevann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.
9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest. Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

### § 3.9. Strøktjenelig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenelig virksomhet, samt bruksendring til disse formål, tillates forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenelig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

#### § 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

#### § 5. Offentlige trafikkområder

##### § 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

##### § 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

##### § 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

#### § 6. Friområder

##### § 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

##### § 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

##### § 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

#### § 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

##### § 7.1. Generelt

Alle søknadsppliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

- § 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse  
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.
- § 7.3. Gjenoppføring  
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.
- § 7.4. Ny bebyggelse  
Forbud mot nybygg:  
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.  
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:  
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m<sup>2</sup> BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.  
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.
- § 7.5. Tilbygg og påbygg  
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.
- § 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold  
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.
- § 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap  
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.
- § 7.8. Offentlige og private veier  
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.
- § 7.9. Nordstrand Stasjon  
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.  
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøktstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.
- § 7.10. Felles avkjørsel  
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

## § 8. Spesialområde naturvernområde

Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

## § 9. Fellesområder

- § 9.1. Felles avkjørsel  
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.  
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

**§ 10. Støy og luftforurensning**

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

**§ 11. Jordforurensning**

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

## S-4768

BEKKELAGET RENSEANLEGG Delatjregulering for Bekkelaget rensesanlegg (Ormsundveien 5)

**Vedtaksdato:** 02.04.2014

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200900754](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200900754

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

**PLANBESTEMMELSER BEKKELAGET RENSEANLEGG (Ormsundveien 5)****§ 1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OIS-200900754, datert 18.03.2013, revidert 31.07.2013.

**§ 2 Arealformål og hensynssoner**

Reguleringsplanen gjelder i vertikalnivå 1 og 2, med eget reguleringskart for hvert nivå.

## § 2.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1):

KA1 - Avløpsanlegg (renseanlegg)

KA2 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2):

JT4/BE, JT5/BE - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg – Jernbane/Energianlegg

## § 2.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

H190\_1, 2, 7, 8 - Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7):

R/A 1-3, 19 - Midlertidige rigg- og anleggsområder

**§ 3 KA1: Avløpsanlegg (renseanlegg)**

a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomhet som har tilknytning til dette.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for bergrommet, og utstrekningen av dette er illustrert på plankartet. Sikringssonen gjelder området rundt anlegget fra kote -25 og opp til 54 meter over anlegget. Det er ikke tillatt å utføre arbeid med tunneldriving, sprengning, spunting, hullboring, påføring av tilleggslaster eller gjennomføre andre tiltak som kan medføre skade på renseanlegget uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

**§ 4 JT4/BE, JT5/BE og KA2**

## § 4.1 Fellesbestemmelser JT4/BE, JT5/BE og KA2

a) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum kan tiltak som sprenging, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

b) I område med bergoverdekning mindre enn 17 meter kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

## § 4.2 JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med energianlegg

Eksisterende energianlegg (Hafslundtunnelen) skal benyttes til anlegg for og drift av jernbanetiltak (Follobanen), samt til anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg.

## § 4.3 KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)

Tunnelen forutsettes benyttet som transporttunnel for anlegg for jernbanetiltak (Follobanen) og anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E18 skal stenges etter avsluttet anleggsarbeid.

**§ 5 Hensynssoner**

#### § 5.1 H190\_1

Sikringssone for renseanlegg i fjell. Denne gjelder fra 25 meter under terreng ned til kote -25. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

#### § 5.2 H190\_2

Sikringssone for renseanlegg og jernbane i fjell med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongkulvert. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

#### § 5.3 H190\_7

Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

#### § 5.4 H190\_8

Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongtunnel/kulvert. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

### § 6 Bestemmelsesområder

#### § 6.1 Midlertidige rigg- og anleggsområder R/A 1–3

Områdene R/A 1-3 kan benyttes som riggplass/anleggsområde for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg (fase 1). Senest ett år etter at anleggene er ferdigstilt tilbakeføres områdene til den stand de var ved oppstart, og til det til enhver tid gjeldende reguleringsformål.

#### § 6.2 Midlertidig kjøreatkomst fra E18 Mosseveien: R/A 19

Området R/A 19 er forutsatt å fungere som portalsone for transporttunnel mellom Hafslundtunnelen og E18 Mosseveien (jfr. arealformål KA2), og er forutsatt benyttet som kjøreatkomst til E18 for anleggstrafikk i tilknytning til jernbanetiltak (Follobanen) og utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggenes avslutning, tunnelåpning mot E18 skal stenges. Eventuelt stengt påkjøringsrampe til E18 fra Bekkelagsveien skal da gjenåpnes.

### § 7 Miljøhensyn

a) Bygge- og anleggsarbeidene skal gjennomføres slik at krav iht. Forskrift om begrenning av støy (tillegg til helseforskriftene for Oslo by) overholdes. Tilsvarende gjelder for driftsfasen.

b) I anleggsfasen skal massetransport og annen tung anleggstrafikk ikke foregå i Ormsundveien. Plan for massehåndtering skal forelegges Fylkesmannen før det gis igangsettingstillatelse.

c) Tunneler og fjellhaller skal tettes slik at ikke grunnvannsstanden endres. Det skal etableres grunnvannsbrønner for å overvåke grunnvannsnivået før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen.

d) Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

### § 8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner etter kulturminnelovens bestemmelser skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved  
bystyrets vedtak av 02.04.2014, sak 87.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.04.2014

Signy Volden, bem



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### 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 FN's 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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### 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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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](http://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, dvergås, 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA

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

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](http://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](http://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 edelløvsog, kalkfurusog 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 edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

S k j ø t e

12944  
13 SEP 1966

Undertegnede, fru Aslaug Slottan, f. 16/6. 1907, skjøter og overdrar herved min faste eiendom gnr. 197, bnr. 470, Grotteveien 2 B, i Oslo, til fru Hanne Dahl, for en kjøpesum, stor kr. 25.000,- - femogtyvetusen - som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer forøvrig på følgende måte:

Selgeren gir kjøperen stedsevarende rett til adkomstvei såvel for kjøring som for gang over gnr. 197, bnr. 107, og til å anlegge garasje sammen med selgeren på eiendommen.

Selgeren forplikter seg til å felle det antall trær på sin eiendom, som er nødvendig for å skaffe den nødvendige utsikt fra gnr. 197, bnr. 470.

Oslo, den 31. august 1966.

Aslaug Slottan (sign)

---

Undertegnede bekrefter at fru Aslaug Slottan egenhendig har undertegnet nærværende skjøte og at hun er over 21 år.

Oslo, den 31. august 1966.

Svein Dahl (sign)

Svein Dahl  
advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes:  
A. S.

Kjøpekontrakt av 18 / 11 19 65 stemplet for kr. 260, forevist.  
Merkene kassert 19 / 11 19 65 av Byskriveren i Oslo  
Oslo byskriverkontor, Aker distrikt  
Aker distrikt, den 13 / 9 19 66  
for byskriveren Th. Hilde (s)

Avskriftens riktighet bekreftes!  
A. A.

8388 17 JUNI 1966

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. 2<sup>a</sup> Grotteveien

9. nr 197, b. nr 470

gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-

reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 16.10. 1966

Hanne Dahl

Skjøteinnhaver

Oslaug Hoffau

Eier

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes:  
TK

**DAGBOKFØRT**

H

02.AUG.84 038906

**BYSKRIVEREN I OSLO**

## E R K L Æ R I N G

**AKER DISTRIKT**

Hjemmelsinnehaver av gnr. 197 bnr. 107, Oslo, gir herved hjemmelsinnehaver av gnr. 197 bnr. 470, Oslo, evigvarende adkomstvei fra Grottenveien over gnr. 197 bnr. 107. Fra biloppstillingsplassens nordre ende, jfr, vedlagte situasjonskart som ansees som del av denne erklæring, skal adkomstveien gå langs østre grense til gnr. 197 bnr. 470 i en bredde av 2,5 meter frem til grenselinje mot gnr. 197 bnr. 123, og her skal det avsettes en snuplass i en bredde av 2,5 meter og i en lengde av 4 meter langs grenselinje mot gnr. 197 bnr. 123. Omkostningene med opparbeidelse av nevnte adkomstvei og snuplass bæres av nuværende hjemmelsinnehaver av gnr. 197 bnr. 107 og skal være ferdig opparbeidet innen gnr. 197 bnr. 107 er ferdig bebygget. Forstøtningmur mot gnr. 197 bnr. 470 skal i forbindelse med opparbeidelse av adkomstveien vederlagsfritt for eier av gnr. 197 bnr. 470 sikres på forsvarelig måte.

I tillegg til heftelse tgl. 13/9. 1966 på gnr. 197 bnr. 107, som gir hjemmelsinnehaver av gnr. 197 bnr. 470 rett til å anlegge garasje på gnr. 197 bnr. 107, skal hjemmelsinnehaver av gnr. 197 bnr. 470 også ha rett til å disponere en biloppstillingsplass på gnr. 197 bnr. 107.

Denne erklæring er en heftelse på gnr. 197 bnr. 107 og kan ikke avlyses uten samtykke av hjemmelsinnehaver av gnr. 197 bnr. 470.

Oslo, den 31. juli 1984

**BATIR**  
Hjemmelsinnehaver

B Svalastog)

gnr. 197 bnr. 107

  
(Svein  
Dahl)

Hjemmelsinnehaver

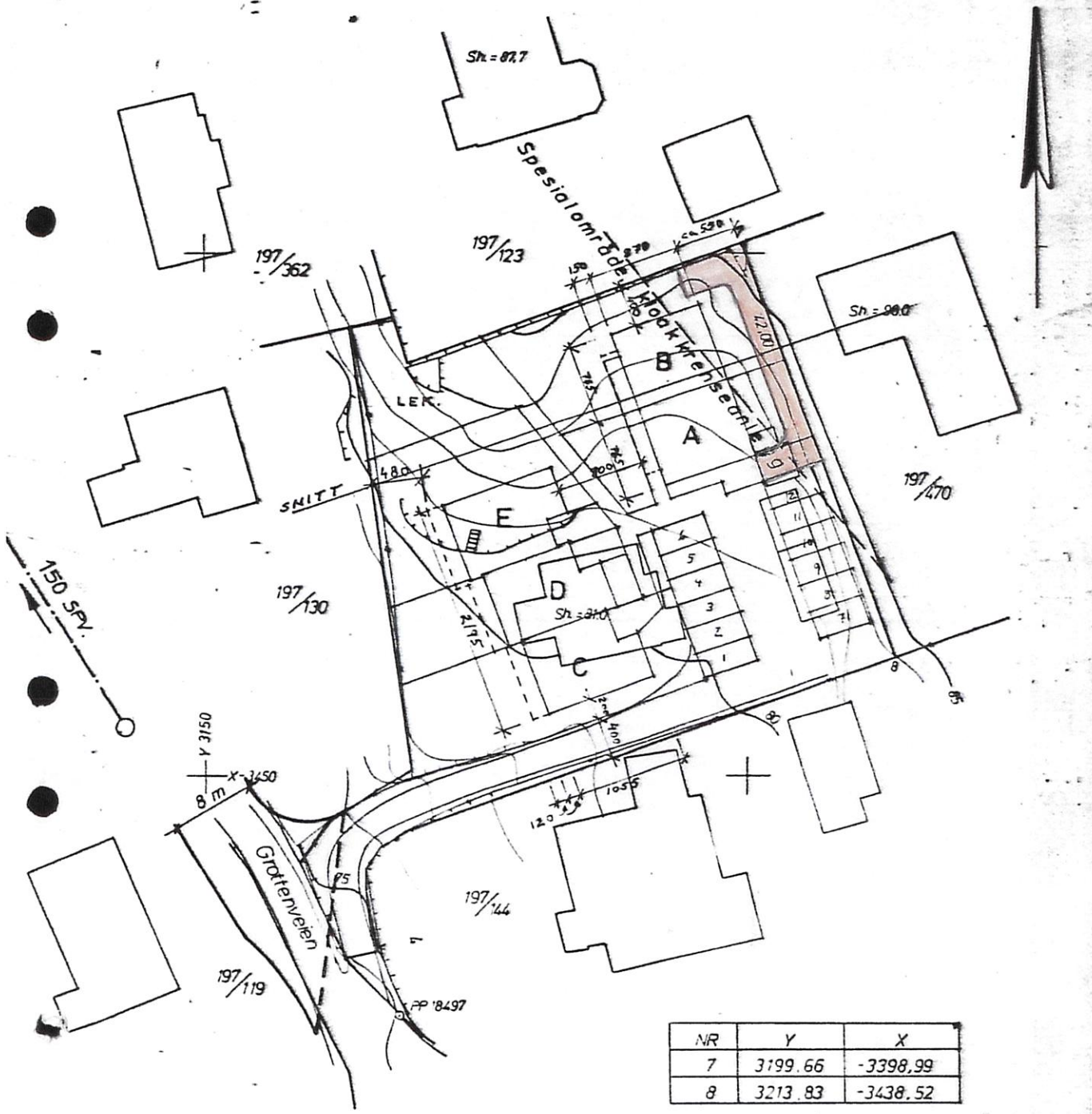
gnr. 197 bnr. 470

# SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m



REGISTERNR. gnr 197 bnr 107 AV BNR ..... AREAL 1889,5 m<sup>2</sup>  
 ADRESSE Grottenveien 2 KARTBLAD S006 E67  
 Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 16.11 19 83 S.j.nr 1165/83 SS/AB  
 Ajourført, ..... / ..... 19 ..... S.j.nr .....



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.