

Boa



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

HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 1 M

PRISANTYDNING
15 500 000,-

Funkis enderekkehus fra 2022. Hage. Stor takterrasse med påkostet pergola. Utleiedel. Barnevennlig område.

BRA-I
159 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til et innholdsrikt og moderne enderekkehus fra 2022 med god planløsning, flere uteplasser og egen utleiedel.

Dette er et moderne og energieffektivt hjem, beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Ullern. Boligen er en endeseksjon, noe som gir ekstra privatliv og mer lys. Hjemmet holder en gjennomgående høy standard, med materialvalg som 1-stavs eikeparkett, Silestone benkeplate på kjøkkenet, tre moderne badrom samt sunscreens, vannbåren varme og balansert ventilasjon. Her er det kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Påkostet enderekkehus oppført i 2022
- Mye medfølgende inventar
- Innholdsrikt med tre etasjer, tre bad, totalt 3 soverom og sovealkove
- Utleiedel i underetasjen med egen inngang gir god skattefri leieinntekt
- Eksklusiv bruksrett til hage samt felleshage
- Stor takterrasse med pergola, samt to balkonger og markterrasse
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Parkeringsplass i carport med elbillader

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	159 m²
BRA-I	159 m²
Tomteareal	1827 m²
Antall rom	6
Antall soverom	3
Byggeår	2022
Energimerking	A - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 15 500 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 300,-
Primær formuesverdi	kr 4 550 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 15 500 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 387 500

VISNINGER

- 23.08.2026 kl. 12:00 –13:00
- 26.08.2026 kl. 18:00 –19:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

1. ETASJE:

Du ønskes velkommen inn i flislagt entré med gulvvarme. Her er det plass til å henge fra seg ytterklær i garderober. Det er åpen stue og kjøkkenløsning som gjør rommet mer sosialt. I forbindelse med entreen er et separat toalettrom. Rommet har flislagt gulv, gulvvarme og er utstyrt med et vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og et vegghengt speil.

Kjøkkenet er innredet i en praktisk form og har godt med skaplass. Sigdal Amfi innredning med glatte fronter og kompositt benkeplate med underlimt vask. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Stuen har plass til flere møbleringsmuligheter for å enkelt tilpasse dine behov. Her er flere store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. I tilknytning til kjøkkenet, kan spisebord enkelt plasseres i stor nisje. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med trapp ned til hage med eksklusiv bruksrett og treplattung som fungerer som en forlengelse av stuen på varme sommerdager.

2. ETASJE:

Videre byr boligen på tre gode soverom, alle beliggende i samme etasje. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og stor skyvedørsgarderober med god oppbevaringsplass. Rommet har tilgang til eget en-suite bad og utgang til egen balkong. Delikat baderom som er flislagt med grå fliser og har varmekabler i gulv.

De to andre soverommene er praktisk utført med god plass til seng, tilhørende møblement og stort garderobeskap på det ene. Ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I forbindelse med de to øvrige soverommene er det tilknyttet et romslig bad utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, samt baderomsinnredning med servant og speilskap.

Standard Kjeller og uteplasser:

Boligen har hybel med åpen kjøkken- og stueløsning med tilstøtende sovealkove og romslig bad. Hybelen har parkettgulv med vannbåren gulvvarme, malte vegger og downlights i himlingen. Det er egen inngang til kjelleren direkte via dør og utvendig trapp. Rommet er godkjent for varig opphold. Se pkt. ferdigattest for mer informasjon. Hybelen har et delikat og flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Dette badet er innredet med grå fliser og har samme farge på baderomsinnredning som bad i 2. etasje. Badet er innredet med et veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt baderomsinnredning med servant og vegghengt speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Vaskerommet har flislagt gulv med vannbåren varme og slettmalte vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Kjelleren er innredet med både en bod og et teknisk rom som gir gode lagringsmuligheter.

UTEPLASSER:

Det er utgang fra gang i 2. etasje og trapp opp til en nydelig takterrasse på ca. 29 m² med mye boltreplass for liten og stor. På taket skinner solen uforhindret hele dagen og det er i tillegg flott utsikt over Oslo by og fjord. Det er installert en vedlikeholdsfri Pergola i aluminium på ca 12 kvm, med lameller og screens på to sider. I tillegg er det 2 stk. IR-varmelamper og integrert led-lysstripe.

Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til en overbygd balkong på ca 4 m² hvor både sola og utsikten kan nytes. Stuen har utgang til overbygd balkong på 5 m² med trapp ned til en treplattung på ca. 22 m² og videre adkomst til hagen. Her er det god plass til å møblere med både hagemøbler og grill. Uteområdene på taket og i hagen oppleves som en forlengelse av boligen på sommerhalvåret, et samlingsted for familie og gode venner.

Budgivning

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

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

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

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, befarng 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

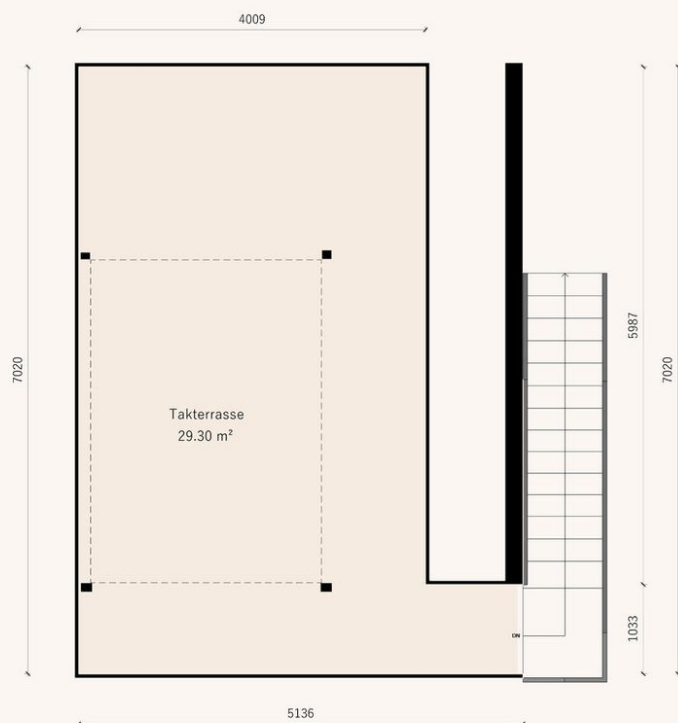
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

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.



Les mer om
arealberegningen



Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

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

Boa





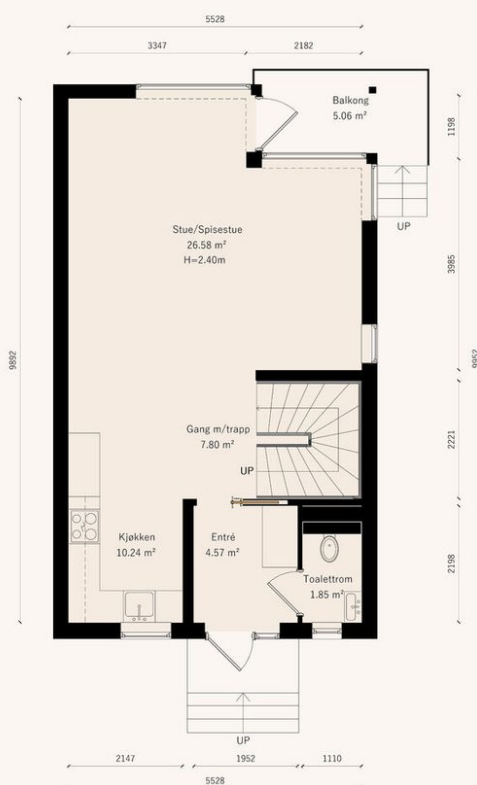




Første etasje



Les mer om
arealberegningen

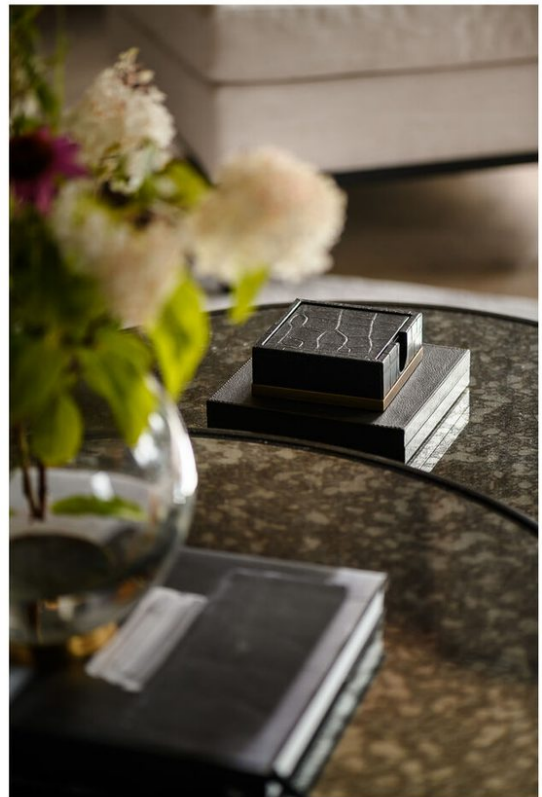
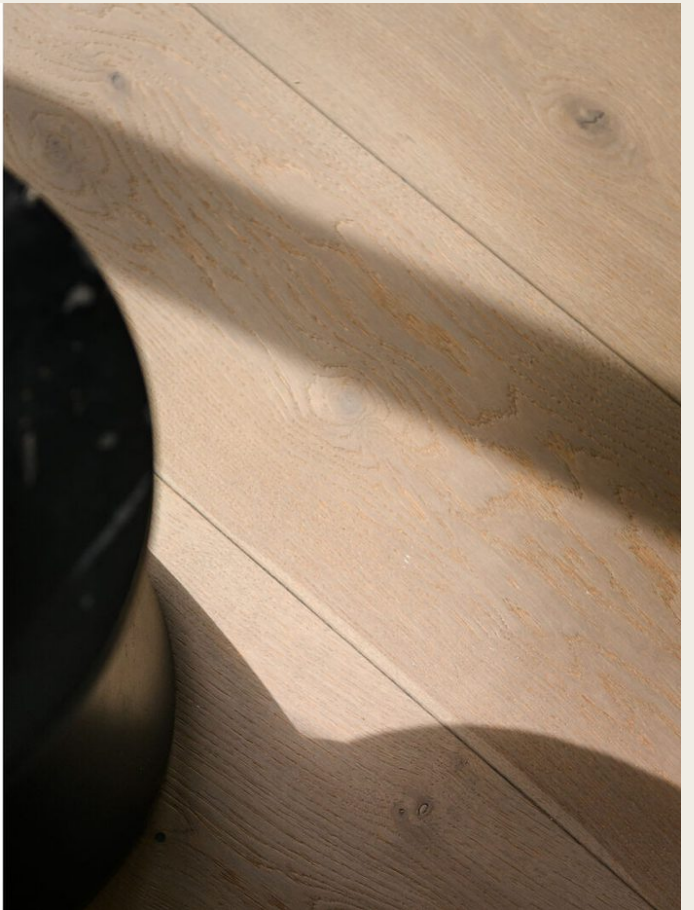


Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

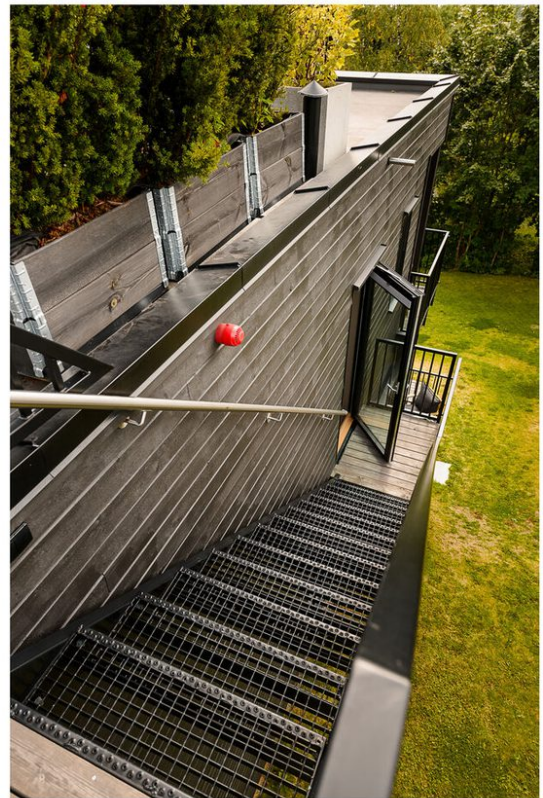
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

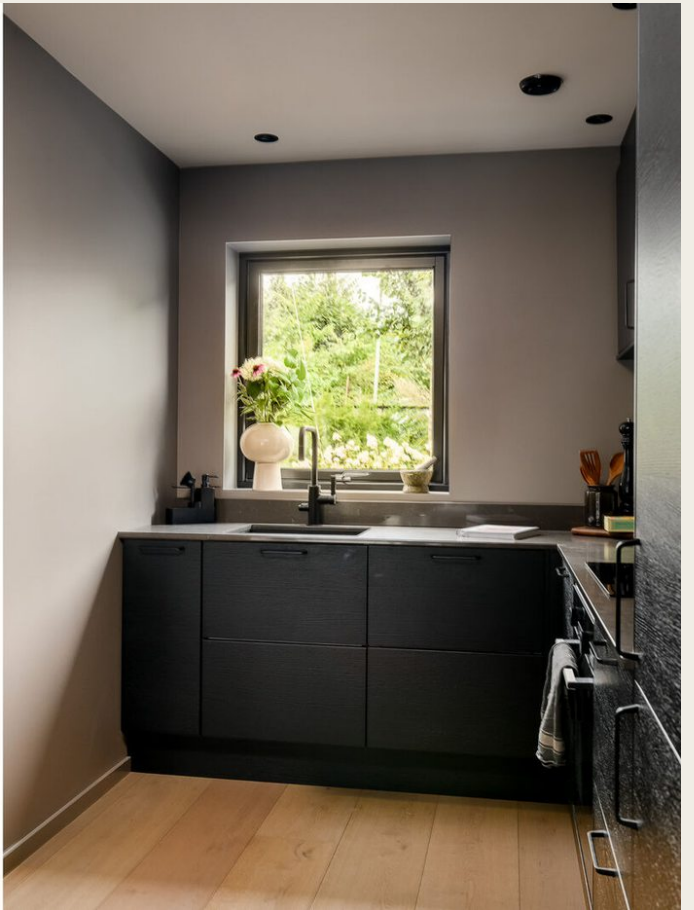


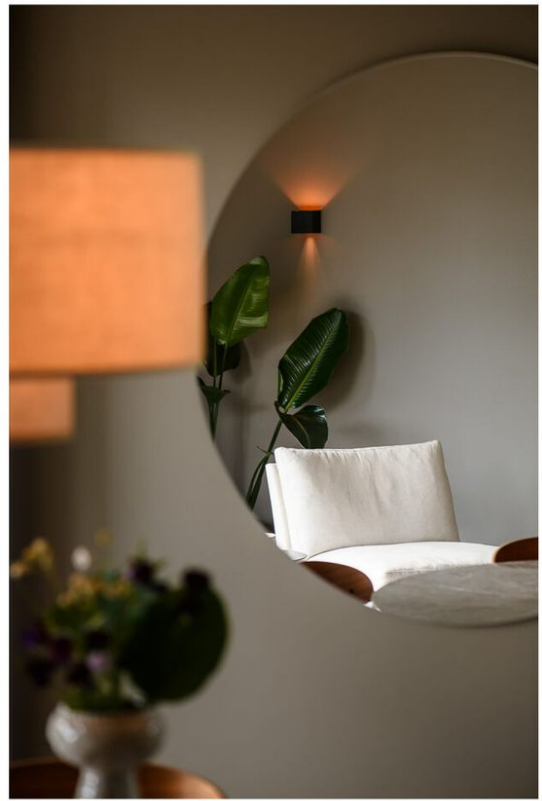








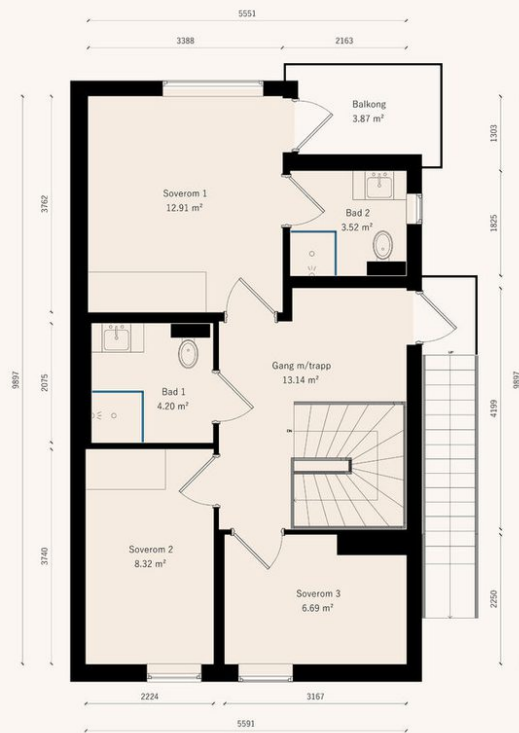




Andre etasje



Les mer om
arealberegningen



Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

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

Boa



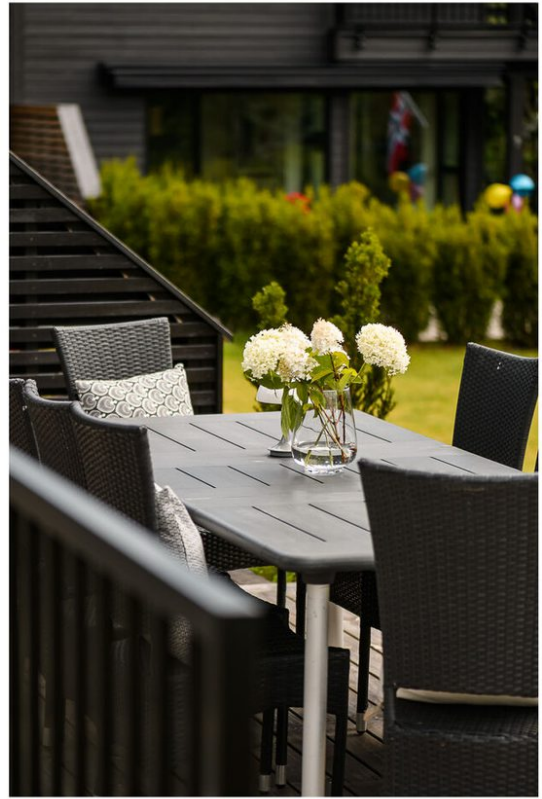
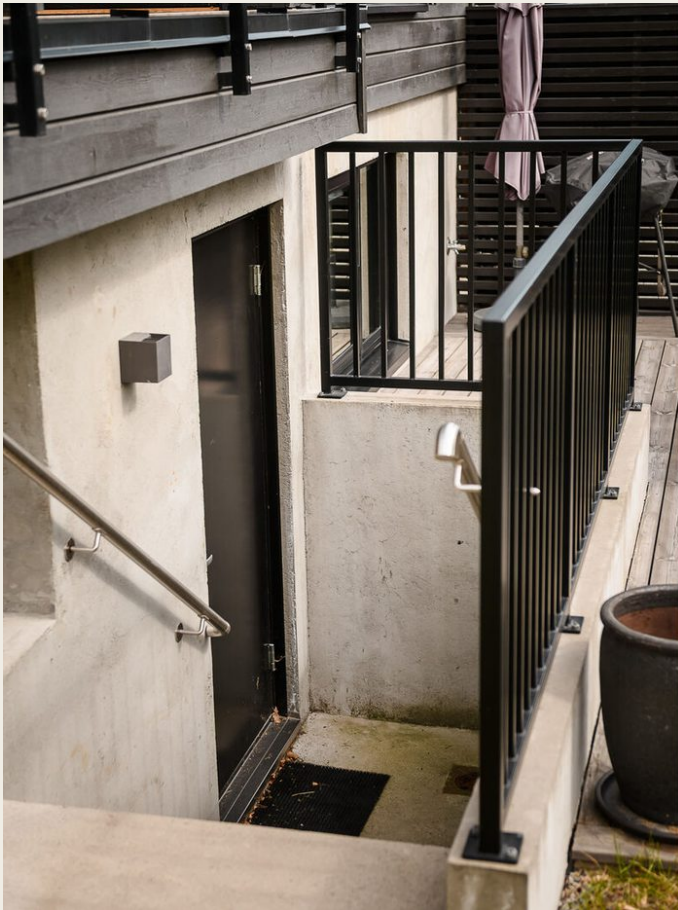








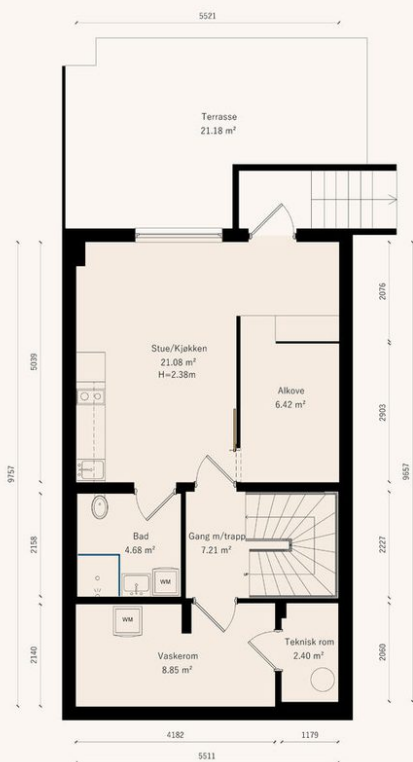




Utleiedel



Les mer om
arealberegningen



Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

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

Boa

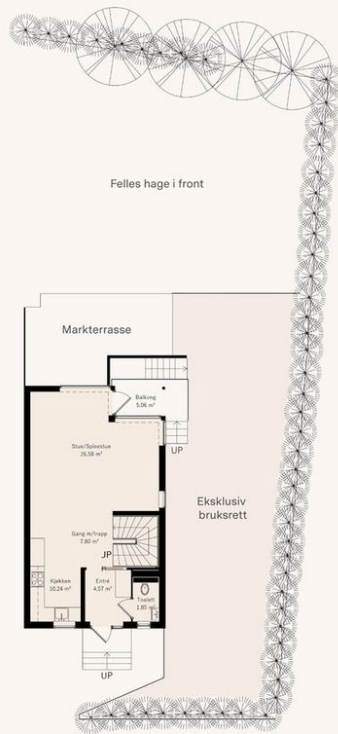








Les mer om
arealberegningen



Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

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

Boa







BELIGGENHET

Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M ligger i et etablert boligområde på Bjørnsletta, i den vestlige delen av Oslo. Området består av en blanding av eldre og nyere boliger, og gaten ligger tilbaketrukket fra de større gjennomfartsårene – det er rolig her. Dagligvarebutikk er i gangavstand, og både Lilleaker og CC-Vest med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud er noen minutter unna. Kollektivtilbudet er godt, med buss rett utenfor og trikk og T-bane innen kort gangavstand, og tur- og rekreasjonsområdene i nærskosten er lett tilgjengelige fra dørstokken.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet:

- Kjosjordet barnehage (1–5 år): ca. 0,2 km / 3 min til fots
- Blokkajordet barnehage (1–5 år): ca. 0,3 km / 4 min til fots
- Hullebergmyra barnehage (1–5 år): ca. 0,5 km / 6 min til fots

For barneskolen er det kort vei til flere alternativer:

- Lilleaker skole (1.–7. trinn): ca. 0,5 km / 6 min til fots
- Bjørnsletta skole (1.–10. trinn): ca. 0,7 km / 9 min til fots
- Bestum skole (1.–7. trinn): ca. 0,8 km / 9 min til fots

For ungdomstrinnet:

- Øraker skole (8.–10. trinn): ca. 0,5 km / 7 min til fots
- Sollerudstranda skole (8.–10. trinn): ca. 2 km

Videregående:

- Ullern videregående skole: ca. 1,4 km / 16 min til fots
- Persbråten videregående skole: ca. 4,3 km med bil

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivtilbudet er godt utbygd fra Bjørnsletta. Nærmeste bussholdeplass er Blokkajordet, ca. 0,1 km / 2 min til fots, med linje 23. Trikk er tilgjengelig ved Åsjordet, ca. 0,5 km / 7 min til fots, med linjene 1, 2, 3 og 5. Buss linje 13 stopper ved Sollerud, ca. 0,6 km / 7 min til fots.

Lysaker stasjon, med totalt 8 ulike linjer inkludert tog mot Asker og Sandvika, ligger ca. 1,6 km unna – rundt 20 min til fots, eller vesentlig kortere med buss. Fra Lysaker er det rask forbindelse til Oslo S. Med tog fra Oslo S er det tilgang til 24 ulike linjer.

Med bil er det god tilknytning til E18, som gir rask kjøring mot både sentrum og vestover. Gateparkering i området er lett tilgjengelig.

FASILITETER OG SHOPPING

Til daglige innkjøp er Kiwi Ullern Allé nærmest, ca. 4 min til fots, og Ullern Dagligvare er like ved, ca. 6 min til fots. Lilleaker butikkssenter, med et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, er ca. 10 min til fots. Her ligger også Apotek 1 Lilleaker.

CC-Vest på Lilleaker er det naturlige valget for større handleøkter, med dagligvare, klær, elektronikk og en rekke servicetilbud samlet under ett tak. Tilstandsrapporten bekrefter at det er kort vei til Lilleaker og CC-Vest med dagligvareforretninger, butikker i alle slag, kafeer og servicetilbud.

AKTIVITETER OG FRITID

Nærområdet gir god tilgang til friluftsliv. Marka er tilgjengelig ikke langt unna, og lokalkjente beskriver nettopp kombinasjonen av kort vei til sentrum og nærhet til skog og mark som noe av det beste med å bo her. Ullernåsen og åsene rundt Bjørnsletta byr på turstier som brukes året rundt – til fots om sommeren og på ski om vinteren.

For de som vil trene innendørs, er MOVA Ullern ca. 5 min til fots, og Velværelset Treningsstudio er ca. 10 min unna. Ullern Tennisbaner ligger ca. 0,4 km / 5 min til fots. Hullebergmyra ballbane er ca. 0,6 km / 8 min til fots og er et naturlig samlingspunkt for barn og unge i området.

Norsk Folkemuseum på Bygdøy og Frognerparken med Vigelandsanlegget er begge tilgjengelige med kollektivtransport på kort tid.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Lilleaker-området har et godt utvalg av kafeer og spisesteder i gangavstand. CC-Vest og Lilleaker butikkssenter samler flere serveringssteder og møteplasser for hverdagen. Tilstandsrapporten nevner kafeer og spisesteder i Lilleaker-området som en del av det daglige tilbudet herfra.

For de som vil ut i Oslo, er sentrum lett tilgjengelig med kollektivtransport. Mathallen på Vulkan, Aker Brygge og Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet for moderne kunst er alle nåbare på under 20 minutter. Frognerparken, med Vigelandsanlegget, er et naturlig utfluktsmål vestfra og nås raskt med trikk fra Åsjordet.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 23.12.2025, sist revidert 25.03.2026:

Overflater:

Gulv: Flisbelagte gulvoverflater i vindfang/entré, teknisk rom, våtrom og separat toalett, og for øvrig 1-stavs eikeparkett.

Vegger: Gipsplater med pussede og malte overflater i alle rom.

Himling: Gipshimlinger med pussede og malte overflater, med innfelte spotter i enkelte områder.

Kjøkken 1. etasje:

L-formet kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter, malte veggflater og underbelysning. Benkeplater i Silestone. Underlimt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri med spyletut. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert avtrekksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem. Synlig komfyrvakt. Lekkasjevarsler i benkeskap med automatisk stengeventil.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter, malte veggflater og underbelysning. Laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert avtrekksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem. Synlig komfyrvakt. Lekkasjevarsler i benkeskap med automatisk stengeventil.

Bad 2. etasje (2 dusj/wc):

Begge bad oppført i 2022 etter TEK17. Flisbelagte vegger og gulv. Nedforet gipshimling med innfelte spotter. Støpt betongdekke med nedsenket gulv i dusjsone, dusj direkte på gulv. Servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, veggspil, vegghengt toalett med innebygd sifterne og lekkasjesikring. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, regndusj/hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Avtrekksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Bad underetasje (dusj/wc og vaskerom):

Oppført i 2022 etter TEK17. Dusj/wc-del: Flisbelagte vegger og gulv. Nedforet gipshimling med innfelte spotter. Støpt betongdekke med nedsenket gulv i dusjsone, dusj direkte på gulv. Servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, veggspil, vegghengt toalett med innebygd sifterne og lekkasjesikring. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, regndusj/hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Avtrekksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem. Vaskerom: Pussede og malte vegger, sokkelfliser. Veggmontert utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Toalett 1. etasje:

Servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygd sifterne og lekkasjesikring.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.12.2025, sist revidert 25.03.2026:

Bygning generelt:

Rekkehusbebyggelse med støpt grunnmur, bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner og etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med beisede/malte trepanel.

Vinduer:

Vedlikeholdsfrie aluminiumsrammer med 3-lags isolerglass merket 2023. Det er ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det er montert utvendige elektriske screens som styres via app.

Dører:

Inngangsdør til vindfang/entré med malte glatte overflater og sideglass.. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Balkonger / Terrasser:

Markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 21 m² i hage. Overbygde balkonger på ca. 5 m² i 1. etasje og ca. 4 m² i 2. etasje.

Takterrasse på ca. 29 m² med pergola på ca. 12 m². Rekkverk i stål og dekker i tre. Rekkverket på takterrassen er målt til 0,99 meter, som er lavere enn dagens krav. Det er ikke etablert rømningsport i rekkverk.

Utvendige trapper:

Trapper i betong, tre og stålkonstruksjoner. Håndløper i trapp til balkong i 1. etasje er fjernet ved montering av screens. Ifølge tilstandsrapporten kan håndløperen monteres med enkle grep.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.12.2025, sist revidert 25.03.2026:

Vannledninger:

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger i plast er lagt i trekkerør fra fordelerskap frem til hvert enkelt utstyr. Stengeventiler er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast på kjøkken og samtlige våtrom. Stakeluker er lokalisert.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonssystem fra Flexit. Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk rom i kjeller. Avtrekksventilatorer med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem på dusj/wc, vaskerom og kjøkken.

Varmtvannstank:

Ca. 300 liters gulvmontert bereder i teknisk rom.

Varme:

Vannbåren varme og elektrisk oppvarming. Fordelingsskap for vannbåren varme er montert i vegg på teknisk rom.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det foreligger samsvarserklæring fra nymontering av anlegget.

Det lokale eltilsynet (DLE) har ikke gjennomført tilsyn av anlegget. Det er ikke registrert avvik eller pålegg om retting. Neste tilsyn er varslet til 25.10.2042. Kilde: DLE/Elvia, hentet 14.08.2026.

Tilstandsgrader:

Tilstandsrapporten datert 23.12.2025, sist revidert 25.03.2026, gir ingen bygningsdeler tilstandsgrad 3, som er betegnelsen på store eller alvorlige avvik. Ingen bygningsdeler er angitt som ikke undersøkt. Rapporten angir ett forhold med tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig, balkonger og terrasser: Rekkverket på takterrassen er målt til 0,99 meter fra toppen av tretremmene, mens dagens krav er 1,0 meter. Det er ikke etablert rømningsport i rekkverket for adkomst til tilstøtende tak eller terrasse ved rømning. Den bygningssakkyndige har vurdert at det ikke er krav om utbedring av rekkverkshøyden, med den begrunnelse at ferdigattest er innvilget og at terrassen er inntrukket fra vegglivet.

Interessenter oppfordres til å lese tilstandsrapporten i sin helhet.

BESKRIVELSE

Rekkehus, eierseksjon

INNHold

Rekkehuset går over tre plan i tillegg til takterrasse, og består av følgende rom:

Underetasje: Entré, stue med kjøkken, sovealkove, dusj/wc, vaskerom og teknisk rom.

1. etasje: Vindfang/entré, kjøkken, spisestue, stue og separat toalett.

2. etasje: Tre soverom og to dusj/wc.

Boligen har en markterrasse på ca. 21 m² i hagen. Det er en balkong på ca. 5 m² med utgang fra 1. etasje, en balkong på ca. 4 m² i 2. etasje, samt en takterrasse på ca. 29 m² med en pergola på ca. 12 m².

Eiendommen disponerer biloppstillingsplass i felles carportrekke på ca. 16 m².

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Det medfølger én parkeringsplass i felles carportrekke. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til plassen, som er utstyrt med veggmontert lader for elbil.

Sameiet disponerer i tillegg 4 felles biloppstillingsplasser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen er vedlagt salgsoppgaven.

FORBEHOLD

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S-2864, vedtatt 14.05.1986. Bestemmelsene tillater en utnyttelsesgrad på inntil 0,35 for konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsen på eiendommen er av ansvarlig søker beregnet til 0,34, altså nær maksimal tillatt utnyttelse.

Reguleringsplanen fastsetter ikke byggehøyder. Maksimalt tillatt gesimshøyde følger derfor av plan- og bygningsloven § 29-4 og er 8,0 meter. Se eget avsnitt om ferdigattest.

Reguleringsplan S-1173 fastsetter byggegrense over eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_3, andre sikringssoner, knyttet til regulert tunneltrasé for Granfosslinjen, reguleringsplan S-2946. Innenfor denne sonen tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner eller andre brønner, uten at det foreligger tillatelse eller uttalelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Eiendommen ligger i gul støysone i henhold til kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy. Etter Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 er gul sone en vurderingssone der ny bebyggelse kan oppføres dersom det dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det foreligger ikke støymålinger for eiendommen.

Arealer som grenser til eiendommen er regulert i plan S-5059, vedtatt 11.12.2019, som omfatter kjørevei, kollektivfelt, gang- og sykkelvei, fortau, holdeplass og støyskjerm langs Hoffsjef Løvenskiolds vei, og i plan S-5173, vedtatt 01.03.2023, som omfatter gang- og sykkelvei.

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

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

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

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

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

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

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

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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

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

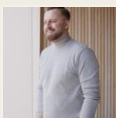
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

ANSVARLIG MEGLER



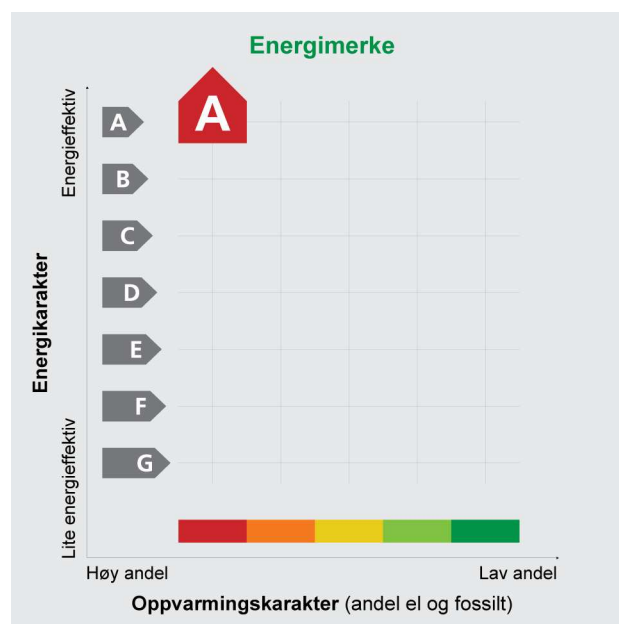
Tommy Friestad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M
Postnr	0382
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	10
Bnr.	328
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300894539
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1316166
Dato	23.09.2021

Innmeldt av Rejlers v/ Marius Bakken



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: REKKEHUS
Byggeår: 2021
BRA: 158,0

Dato for lekkasjetallmåling: 23.09.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M	Gnr: 10
Postnr/Sted: 0382 Oslo	Bnr: 328
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 23.09.2021 16:21:40	Bygnnr: 300894539
Energimerkenummer: A2021-1316166	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	10
Bnr.	328
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M
Postnummer	0382
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300894539
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.09.2021
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	140 m ²
Areal tak	54 m ²
Areal gulv	54 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m ²
Oppvarmet BRA	158 m ²
Totalt BRA	158 m ²
Oppvarmet luftvolum	380 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	33,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.09.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.9.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,4
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15474 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10017 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15474 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15474 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15474 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:
SØREN YRAN

Vår ref. (saksnr.):
202012471 - 60
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Kristoffer Smith-Meyer

Dato: 17.04.2023

Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 1C Eiendom: 10/328/0/0
Tiltakshaver: HOFFSJEF UTVIKLING AS Søker: SØREN YRAN AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av rekkehus, mottatt 14.04.2023.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202012471			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt A	A30-01	06.07.2021	24/12
Fasade nord og øst	A40-02	06.07.2021	24/13
Fasade sør og vest	A-40-01	06.07.2021	24/14
Plan Kjeller - Hus A	E-01	07.10.2021	34/2
Plan 1. Etasje - Hus A	E-02	07.10.2021	34/3



Plan 2. Etasje - Hus A	E-03	07.10.2021	34/4
Plan Takterrasse - Hus A	E-04	07.10.2021	34/5
Avkjøringsplan	D 02	05.10.2022	41/6
Situasjonsplan	D 01	05.10.2022	41/7
Utomhusplan	A10-06	06.10.2022	45/6

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristoffer Smith-Meyer - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:

HOFFSJEF UTVIKLING AS, Generallunden 1C, 0381 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 10 Bnr.: 328 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M

Gatenr: 13012

Kommune: OSLO

Postkrets: 0382 OSLO

Bydel: 6 ULLERN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:02.08.2026 kl.
16.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/233969-1/200 03.03.2023 HJEMMEL TIL

21:00 EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 14 750 000

Omsetningstype: Fritt salg

NYSETER GJERMUND

F.NR: [REDACTED]

PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/233984-1/200 03.03.2023 PANTEDOKUMENT

21:00

Beløp: NOK 12 000 000

Panthaver: LANDKREDITT
BANK AS
ORG.NR: 980 374 181

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1929/21-1/105 02.08.1929	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
1929/146-1/105 20.09.1929	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vann/kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
1931/21-1/105 07.08.1931	ERKLÆRING/AVTALE VEDR VANNKLOSETTER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
1931/127-1/105 18.09.1931	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
1932/127-1/105 28.02.1932	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
1943/8594-1/105 13.11.1943	ERKLÆRING/AVTALE VEDR FJERNING AV REDSKAPSSKUR GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
1963/1253-1/105 31.01.1963	SKJØNN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
2018/1241518-1/200 07.09.2018 21:00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 333 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 328
2021/1059672-1/200 30.08.2021 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Midlertidig dispensasjon fra Vegloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10
BNR: 328

GRUNNDATA

2021/1415756-1/200
10.11.2021 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 160/960

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



H		Justering planløsning og takterrasse	07.10.21	S.R.	S.Y.
G		Etasjehøyder	03.08.21	S.R.	S.Y.
F		Etasjehøyder, planløsning	06.07.21	K.E.	S.Y.
E		Farge på panel, dører og vinduer	23.06.21	K.E.	S.Y.
D		Bygg B plassering og målsetting	11.06.21	K.E.	S.Y.
C		Planløsning 2.etg, takterrasser	15.01.21	S.R.	S.Y.
B		Carport og parkering på mark	28.12.20	K.E.	S.Y.
A		Utvendige kjellertrapper	15.09.20	S.R.	S.Y.
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

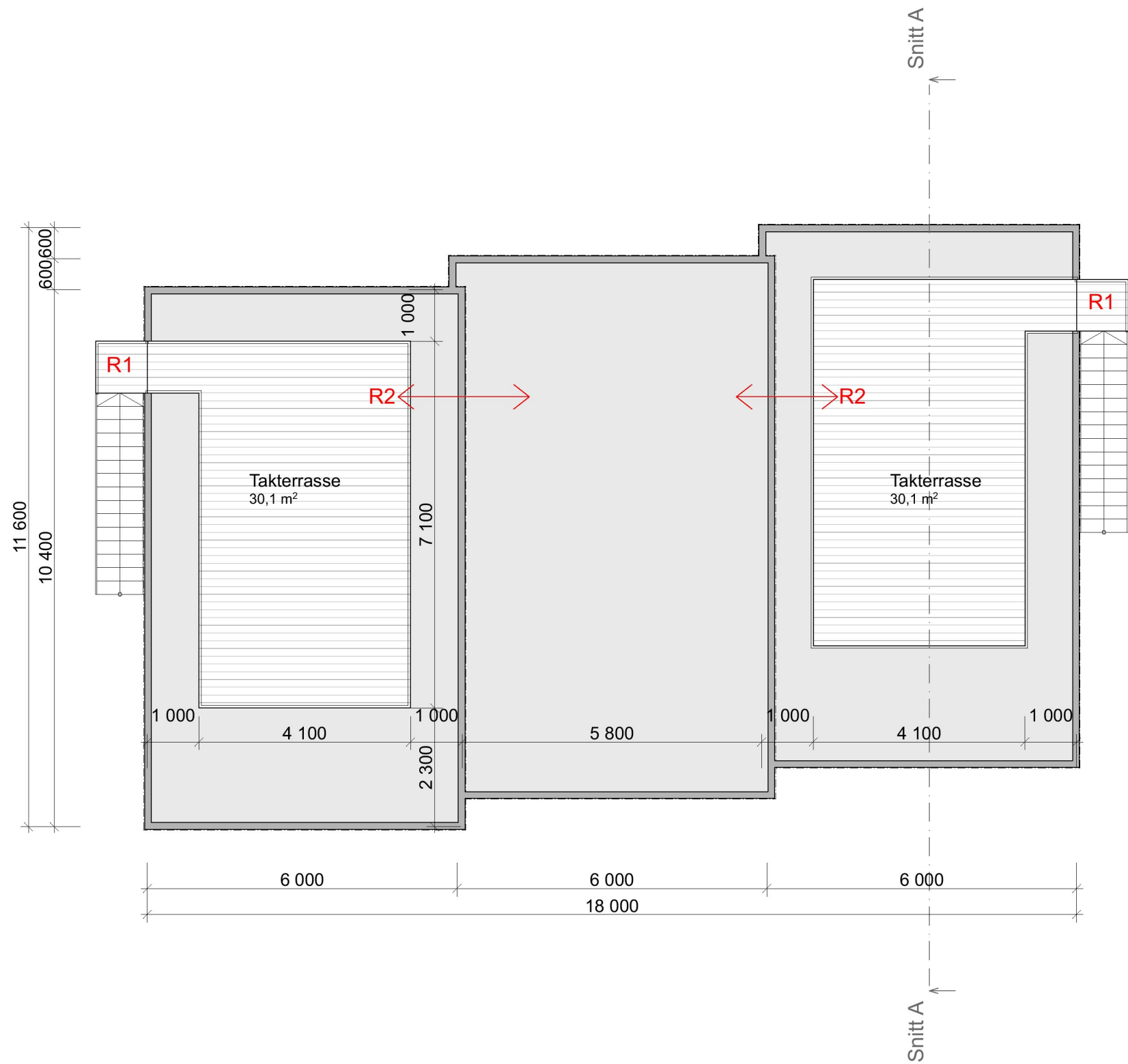
Fase:		Søknad om tillatelse til tiltak			
Prosjekt		Utvikling av Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo 10/328, Oslo kommune			
Tiltakshaver		Hoffsjef Utvikling AS	Dato		11.08.2020
Prosjekterende		Søren Yran AS	Målestokk i A3		1:100
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål		Rev.		H	
Tegning		Plan 2. Etasje		Tegningsnr.	
Hus A				A20-03	



Kjeller

H		Justering planløsning og takterrasse	07.10.21	S.R.	S.Y.
G		Etasjehøyder	03.08.21	S.R.	S.Y.
F		Etasjehøyder, planløsning	06.07.21	K.E.	S.Y.
E		Farge på panel, dører og vinduer	23.06.21	K.E.	S.Y.
D		Bygg B plassering og målsetting	11.06.21	K.E.	S.Y.
C		Planløsning 2.etg, takterrasser	15.01.21	S.R.	S.Y.
B		Carport og parkering på mark	28.12.20	K.E.	S.Y.
A		Utvendige kjellertrapper	15.09.20	S.R.	S.Y.
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:		Søknad om tillatelse til tiltak	
Prosjekt		Utvikling av Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo 10/328, Oslo kommune	
Tiltakshaver Hoffsjef Utvikling AS		Dato 11.08.2020	
Prosjekterende Søren Yran AS		Målestokk i A3 1:100	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål		Rev. H	
Tegning Plan Kjeller Hus A		Tegningsnr. A20-01	



Takterrasse

H		Justering planløsning og takterrasse	07.10.21	S.R.	S.Y.
G		Etasjehøyder	03.08.21	S.R.	S.Y.
F		Etasjehøyder, planløsning	06.07.21	K.E.	S.Y.
E		Farge på panel, dører og vinduer	23.06.21	K.E.	S.Y.
D		Bygg B plassering og målsetting	11.06.21	K.E.	S.Y.
C		Planløsning 2.etg, takterrasser	15.01.21	S.R.	S.Y.
B		Carport og parkering på mark	28.12.20	K.E.	S.Y.
A		Utvendige kjellertrapper	15.09.20	S.R.	S.Y.
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Fase:					
Søknad om tillatelse til tiltak					
Prosjekt					
Utvikling av Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C					
Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo					
10/328, Oslo kommune					
Tiltakshaver			Dato		
Hoffsjef Utvikling AS			11.08.2020		
Prosjekterende			Målestokk i A3		
Søren Yran AS			1:100		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål			Rev.		
			H		
Tegning			Tegningsnr.		
Plan Takterrasse			A20-04		
Hus A					



1. Etasje

H	Justering planløsning og takterrasse	07.10.21	S.R.	S.Y.	
G	Etasjehøyder	03.08.21	S.R.	S.Y.	
F	Etasjehøyder, planløsning	06.07.21	K.E.	S.Y.	
E	Farge på panel, dører og vinduer	23.06.21	K.E.	S.Y.	
D	Bygg B plassering og målsetting	11.06.21	K.E.	S.Y.	
C	Planløsning 2.etg, takterrasser	15.01.21	S.R.	S.Y.	
B	Carport og parkering på mark	28.12.20	K.E.	S.Y.	
A	Utvendige kjellertrapper	15.09.20	S.R.	S.Y.	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

Fase:		Søknad om tillatelse til tiltak	
Prosjekt		Utvikling av Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo 10/328, Oslo kommune	
Tiltakshaver Hoffsjef Utvikling AS		Dato 11.08.2020	
Prosjekterende Søren Yran AS		Målestokk i A3 1:100	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål		Rev. H	
Tegning Plan 1. Etasje Hus A		Tegningsnr. A20-02	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613318321
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 061041 Navn STRAND SVEIN ERIK Bruksenhe Adresse Svein Erik Strand Tønnesen, Gyldenløves gate 24, 0260 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	10	328

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	10	328	0	1	160 / 960	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	10	328	0	2	160 / 960	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	10	328	0	3	160 / 960	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	10	328	0	4	160 / 960	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	10	328	0	5	160 / 960	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	10	328	0	6	160 / 960	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI
 20.10.21
 [Signature]


Plan- og bygningssetaten

14.10.21


TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
Søknad om seksjonering
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Oslo, Plan- og bygningssetaten

Kommunens adresse

Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Kontaktperson

KIM LIEN 004/4806954

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn

Hoffsjef Utvikling AS

Fødselsnr./Org.nr.

913870166

E-postadresse

marcus.agdestein@apmas.no

Adresse

Generallunden 1C

Postnummer

0381

Poststed

Oslo

Telefonnummer

95939167

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.

0301

Kommunens navn

Oslo

Gårdsnr.

10

Bruksnr.

328

Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

061041

Navn

Svein Erik Strand

Eierandel (oppgis som brøk)

1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-
nummer
Seksjonens formål

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.

B = tilleggsareal i bygning

G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)

BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	160	B	13				25				37				49			
2	B	160	B	14				26				38				50			
3	B	160	B	15				27				39				51			
4	B	160	B	16				28				40				52			
5	B	160	B	17				29				41				53			
6	B	160	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 960				Nevner = 960															

Dato

17/10-21

Innsenderens underskrift



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

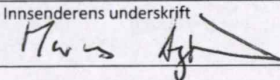
14/10-21

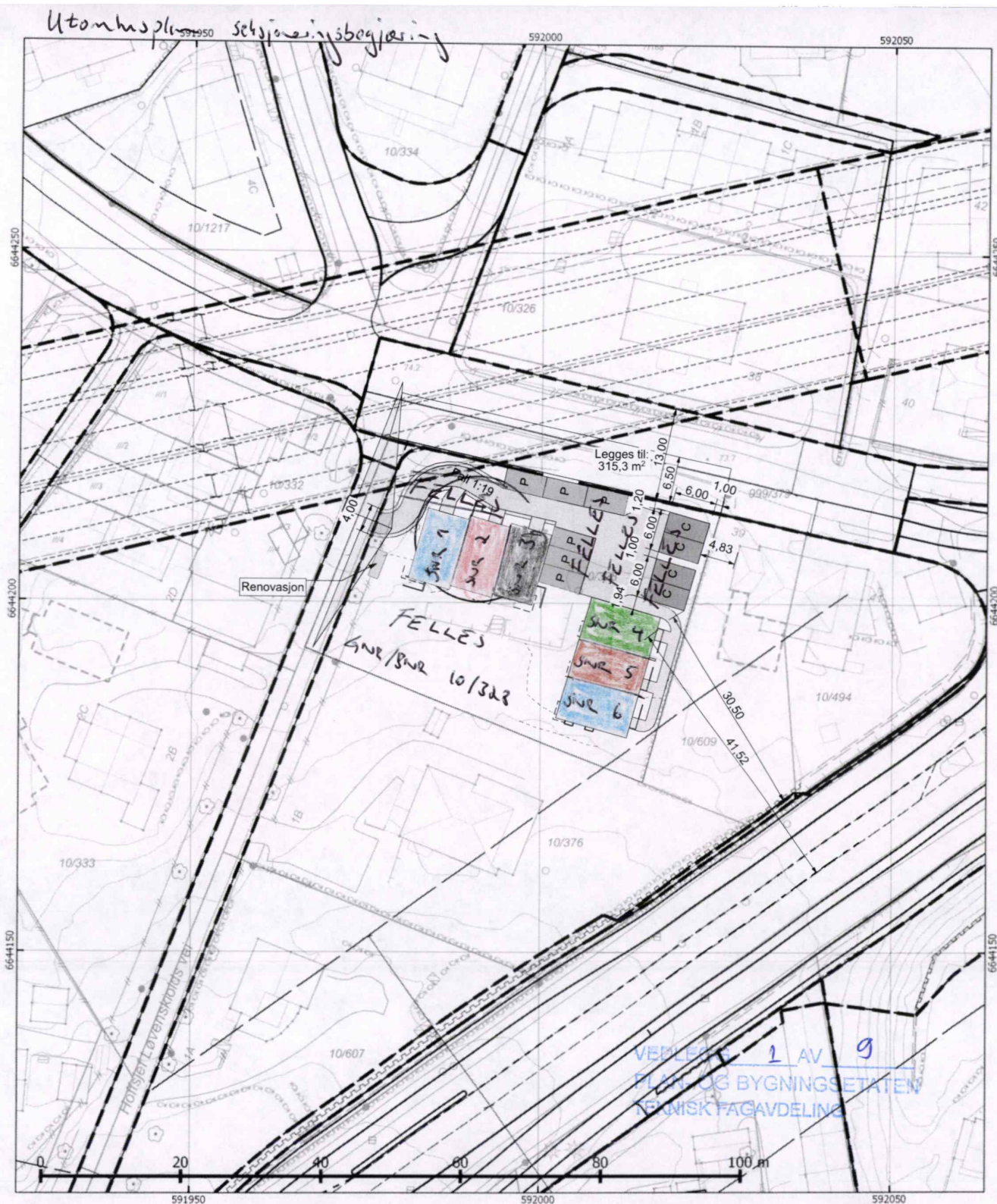
Innsenderens underskrift

M. A. A.

8. Vedlegg som skal følge søknaden				
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.				
9. Innsendte plantegninger				
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen				
10. Underskrifter				
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Oslo, 14/10-21	<i>Marcus A. Olsen</i>	MARCUS A. OLSEN FOR		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
→ Signert iht. generalfullmakt		HOFFSJØE UTVIKLING AS 913 870166		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
11. Kommunens saksbehandling				
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)				
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	10	328	
Dato	Underskrift	Stempel		
15.10.2021	<i>Eva Furek</i>	 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		
Dato	Innsenderens underskrift			
14/10-21	<i>Marcus A. Olsen</i>			

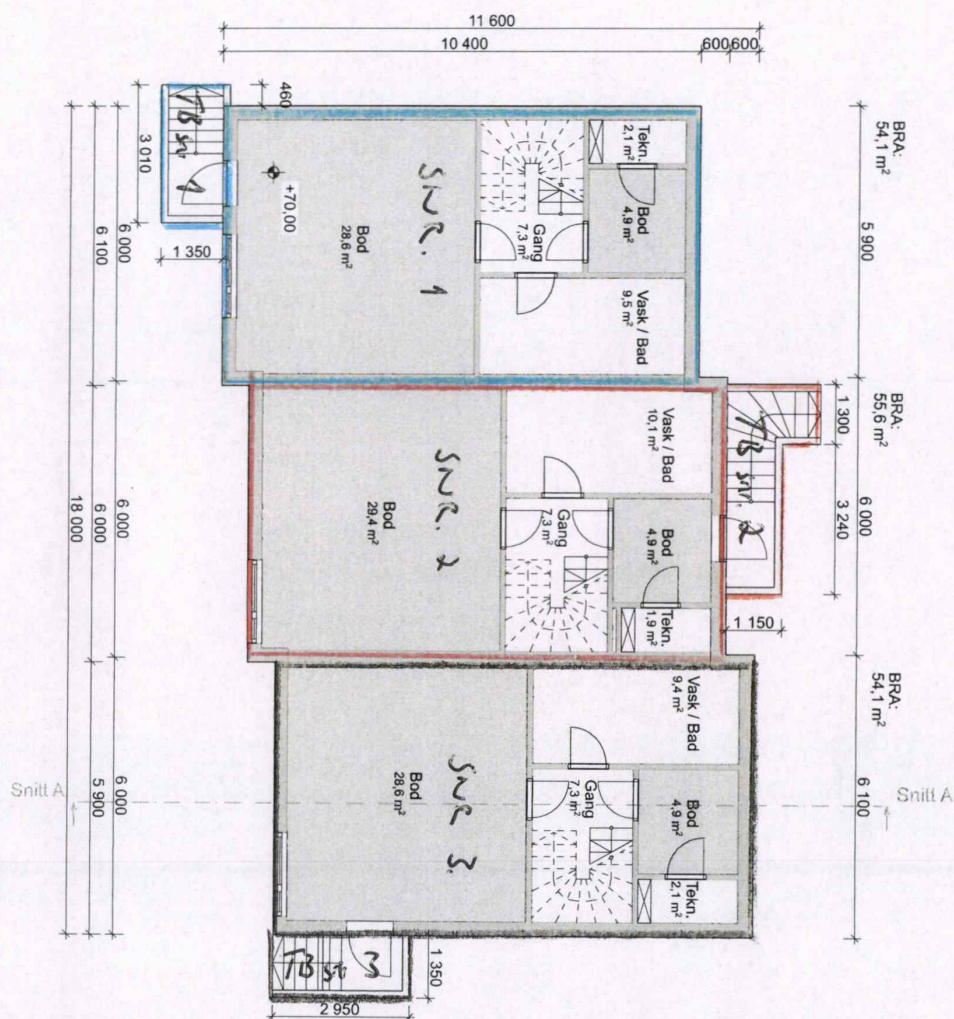
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato 14/10-21	Innsenderens underskrift 
------------------	---



 Plan- og bygningssetaten	Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 1C	PlottID/Best.nr: 137124 / 86408048	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtetituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 22.07.2020	Gnr/Bnr: 10/328	Deres ref.:	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Bruker: tas	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Kommentar:	
Målestokk: 1:500			
Ekvidistanse: 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse:		Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	Beskrivelse: Situasjonsplan Carport
Reguleringsplan: Se reg. best.		NR: D-01	Utvikling av Hoffsjef Løvenskiolds vei 1C
Bakgrunnskart: NN2000		Dato: 11.08.2020	Hoffsjef Løvenskiolds vei 1C, 0382 Oslo
Originalformat: A3		Revidert dato: 06.07.2021 - F	10/328, Oslo kommune

Kjeller



VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

E-01

Row	№	Realisations	sign	Kont
G		Etaslehyder	S.R.	S.Y.
F		Etaslehyder, planlæsning	06.07.21	K.E. S.Y.
E		Farge på panel, dører og vinduer	23.06.21	K.E. S.Y.
D		Bygg B plussening og misteløst	11.06.21	K.E. S.Y.
C		Planlæsning 2.dag, luktatasser	15.01.21	S.R. S.Y.
B		Carport og parkering på mark	28.12.20	K.E. S.Y.
A		Uvendige kjeletrapper	15.09.20	K.E. S.Y.

Søknad om tillatelse til titak

Utvikling av Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C
Hoffsjef Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune

Hoffsjø Utvikling AS

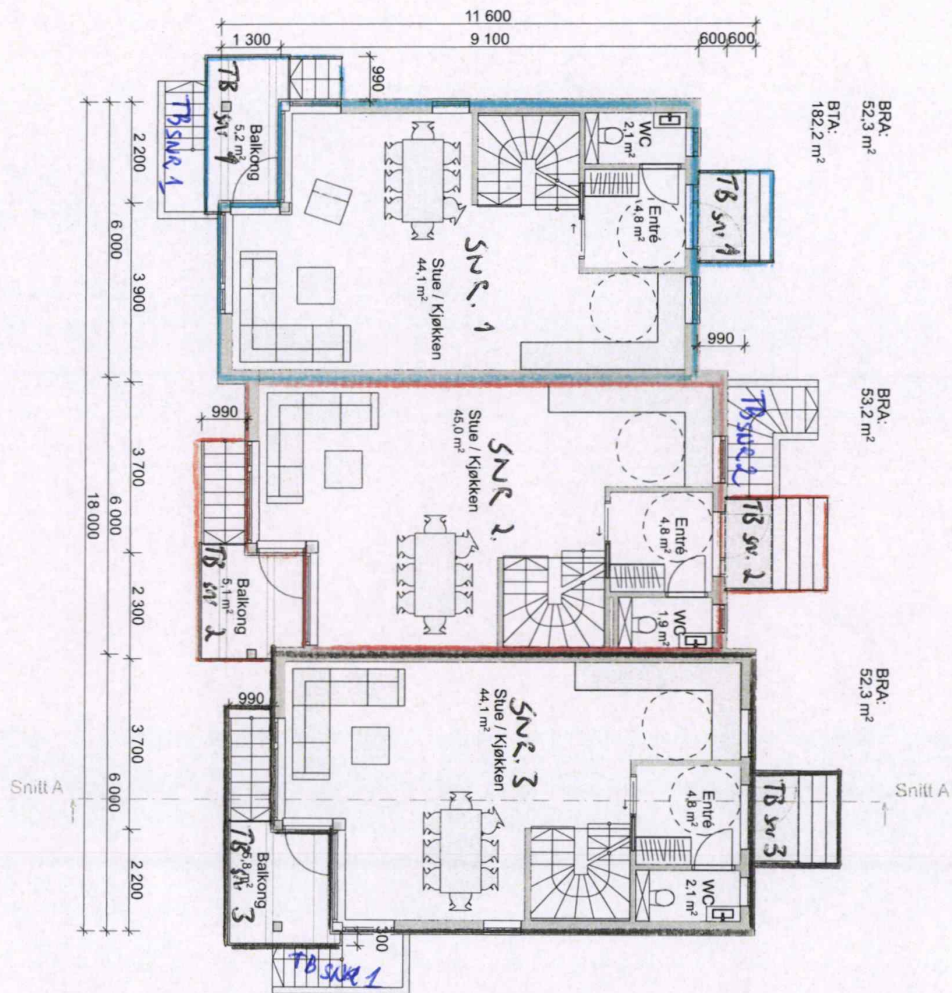
Søren Yran AS

bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtall formid-

Plan Kjeller
Hus A

Tegningsnr
A20-01

1. Etasje



VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Verifikat: E-02

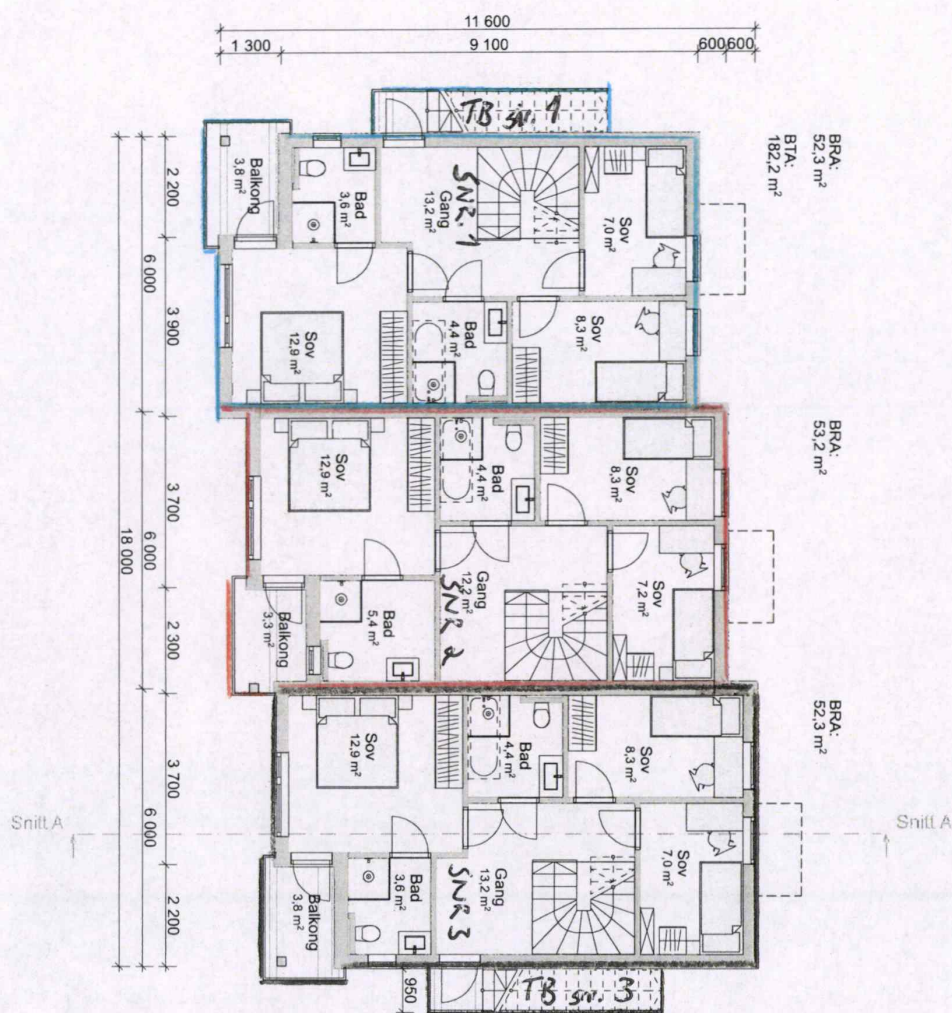
Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt
Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C
Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune

Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt
Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C
Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune

Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt
Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C
Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune

Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt
Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C	Utvikling av Hoffslet Løvenskjolds vei 1C
Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo	Hoffslet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune	10/328, Oslo kommune

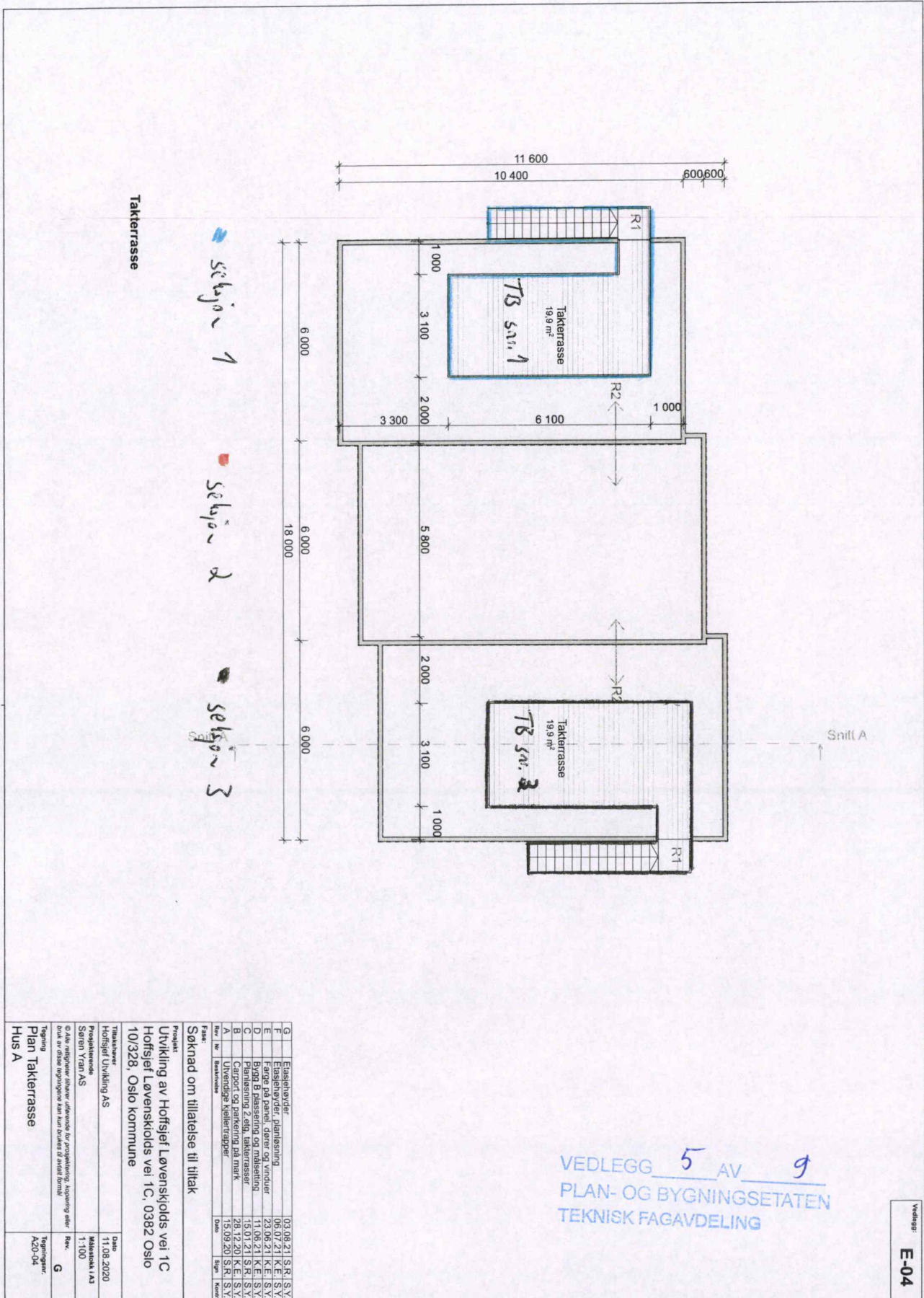
2. Etasje

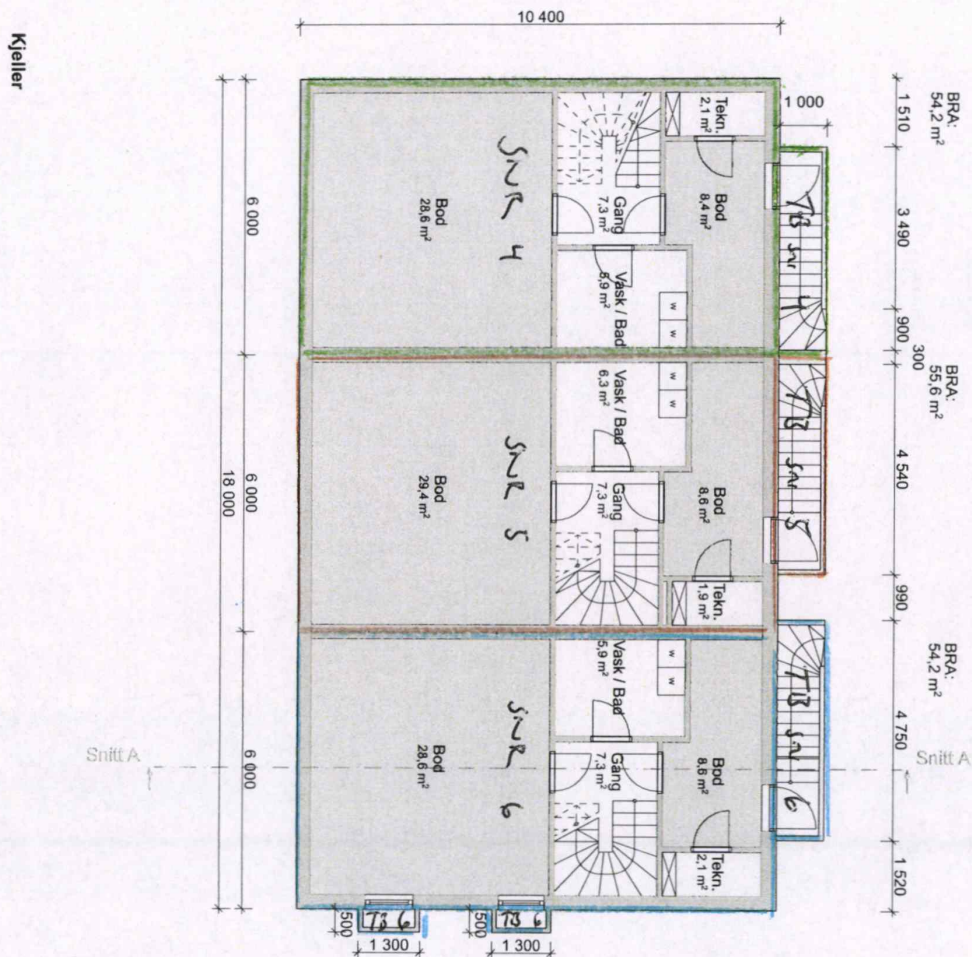


VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Veiling: E-03

G	Etasjerhøyder	03.08.21 S.R.I.S.Y.
F	Etasjerhøyder, planmessing	06.07.21 K.E.I.S.Y.
E	Farge på panel, dører og vinduer	23.06.21 K.E.I.S.Y.
D	Bygg B plassering og målsetting	11.06.21 K.E.I.S.Y.
C	Planmessing 2. etg, lekeressur	15.01.21 S.R.I.S.Y.
B	Garport og parkering på mark	28.12.20 K.E.I.S.Y.
A	Planmessing 1. etg, lekeressur	15.09.20 K.E.I.S.Y.
Fase: 1. etg, lekeressur		
Søknad om tilatelse til tiltak		
Prosjekt		
Utvikling av Hofsjef Løvenskjolds vei 1C		
Hofsjef Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo		
10/328, Oslo kommune		
Tilskudd		
Hofsjef Utvikling AS		
Prosjektleder		
Søren Vran AS		
1:100		
G		
© Alle rettigheter forutsetning for godkjenning, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avsett formål		
Tegning		
Plan 2. Etasje		
Hus A		
Tegningsskisse		
A20-03		

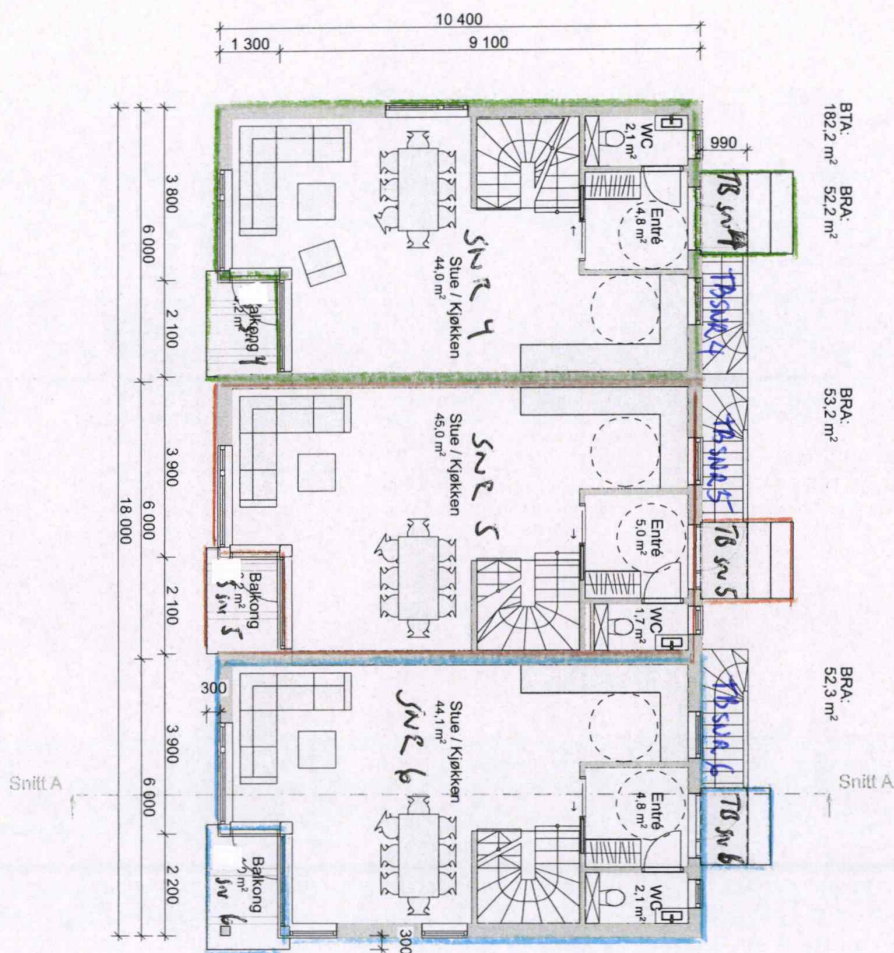




VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

[illegible]

1. Etasje



BTA: 182,2 m²
BRA: 52,2 m²

BRA: 53,2 m²

BRA: 52,3 m²

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 12
E-02

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll
1	Utsendelse	15.09.201	S.R.	S.Y.
2	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
3	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
4	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
5	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
6	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
7	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
8	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
9	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.
10	Utsendelse	20.12.201	S.R.	S.Y.

Søknad om tillatelse til tiltak

Prosjekt
Utvikling av Hoffstet Løvenskjolds vei 1C
Hoffstet Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune

Tiltaksnavn
Hoffstet Utvikling AS

Dato
11.08.2020

Prosjektleder
Søren Yran AS

Målestokk
1:100

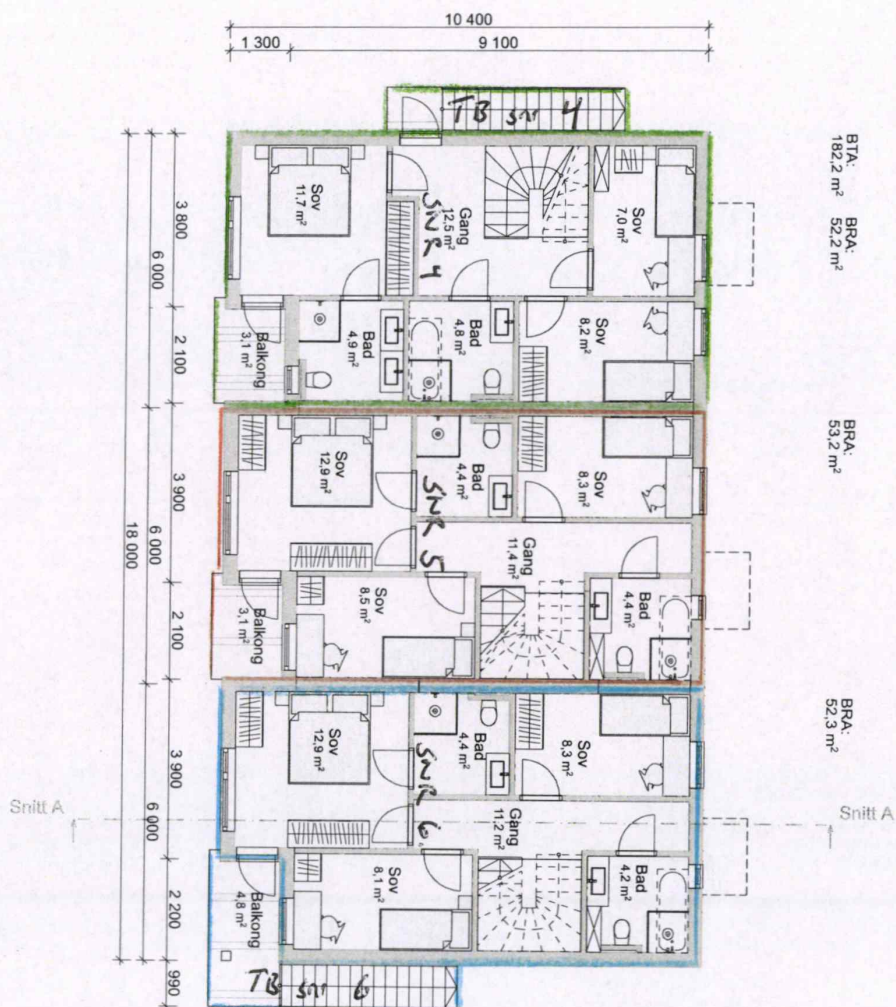
© Alle rettigheter til dette dokument er forbeholdt for prosjektering, utgitt eller
bruk av disse tegningene kan kun brukes til avsett formål

Rev.
G

Tegning
Plan 1. Etasje
Hus B

Tegningsnr.
A20-02

2. Etasje

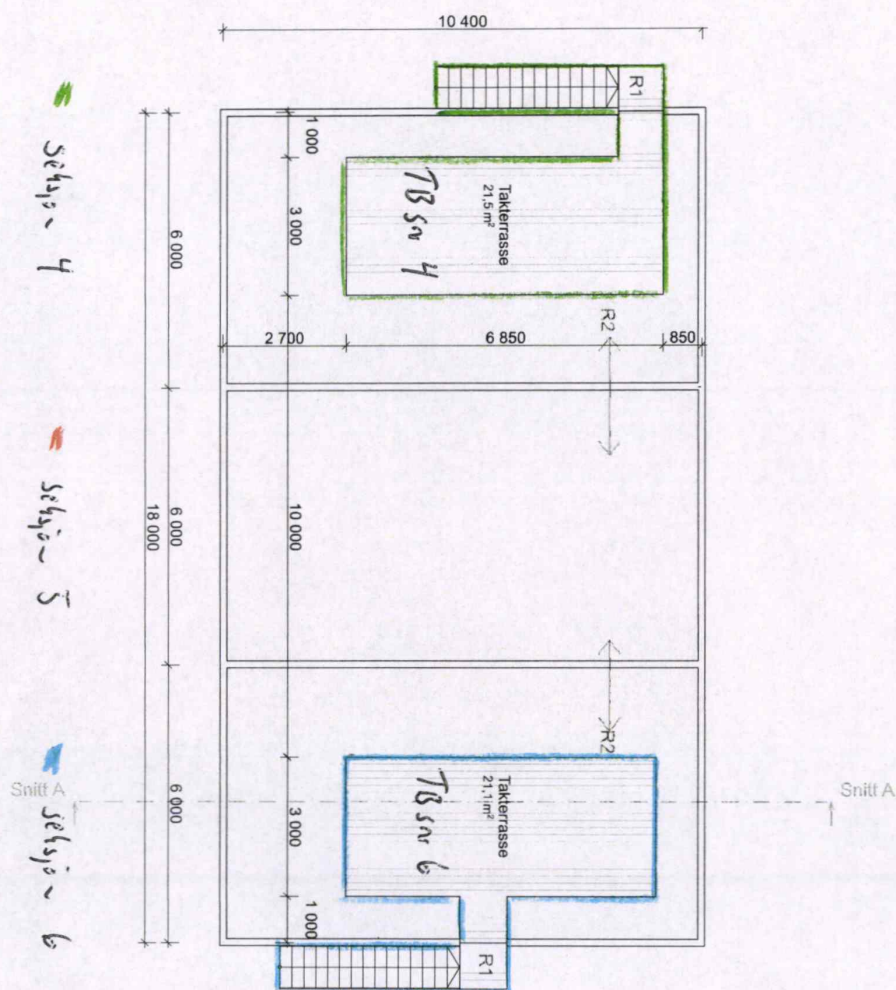


VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg
E-03

Fag:	Søknad om tillatelse til tiltak		
	Prosjekt	Utvikling av Hoffsjøf Løvenskjolds vei 1C Hoffsjøf Løvenskjolds vei 1C, 0382 Oslo 10/328, Oslo kommune	
Tiltaksnavn	Hoffsjøf Løvenskjold AS		
Prosjektleder	Søren Vran AS		
Dato	11.08.2020		
Revis	Malin Møller, AA 1-100		
Ansvarlig	G		
Tilgjengelighet	AA20-03		

Takterrasse



Nr	Beskrivelse	Dato	Sogn	Konst.
G	Elastenhøjer	03.08.21	S.R.S.	S
F	Elastenhøjer, planlægning	06.07.21	K.E.S.Y.	S
E	Færdig på panel, dører og vinduer	23.06.21	K.E.S.Y.	S
D	Byg B blæsning og målingssæt	11.06.21	K.E.S.Y.	S
C	Planlægning 2 etg., laketrusser	15.01.21	S.K.S.Y.	S
B	Carport og parkering på mark	28.12.20	K.E.S.Y.	S
A	Uventede kældertrapper	15.09.20	S.R.S.	S

Søknad om tillatelse til tiltak

Utvikling av Hoffsjef Løvenskiolds vei 1C
Hoffsjef Løvenskiolds vei 1C, 0382 Oslo
10/328, Oslo kommune

Hoffsjø Utvikling AS

Søren Yran AS

© Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling av disse tegningene kan kun brukes til avfall formål

Tegning

Hus B

E-04

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FORM ARKITEKTER AS
Solli vei 12
1454 FAGERSTRAND

Deres ref.:
Sofie Mellegård

Vår ref. (saksnr.):
202456393 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 31.05.2024

Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 1M Eiendom: 10/328/0/0
Tiltakshaver: GJERMUND NYSETER Søker: FORM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Tillatelse til tiltak – Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og fasadeendring mottatt 15.05.2024.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring og fasadeendring i Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M, i bydel Ullern.

Rom på 18,3 m² bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel i form av et soverom. På eksisterende tak etableres det en pergola inntrukket fra fasadelivet. Pergolaen oppføres i en metallkonstruksjon med åpent tak, med mulighet for tetting med lameller.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S-2864, vedtatt 14.05.1986.



Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_3 (trasé for veitunnel). Innenfor denne sonen tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse/uttalelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet kritisk til å etablere pergola på takterrassen. Den nye konstruksjonen oppleves ikke som en integrert del av rekkehusbebyggelsen på eiendommen. Dersom hensikten med å etablere en pergola er skjerming mot vær og vind, er vi av den oppfatning at en enkel parasoll er et bedre alternativ fordi det i mindre grad leses som et bygningsvolum.

På den annen side vil pergolaen være tilbaketrukket fra fasadelivet og males i samme farge som eksisterende rekkverk. Konstruksjonen er videre enkel å oppføre uten at det utføres nevneverdige inngrep på taket. Rekkehusbebyggelsen har heller ingen særskilt arkitektonisk verdi eller kulturminneinteresser.

Vi har etter en helhetsvurdering og under tvil kommet frem til at tiltaket ivaretar minstekravene i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Bruksendring

Rommet som bruksendres til soverom i kjeller har takhøyde på 2,4 meter, og tilstrekkelig tilgang på dagslys og utsyn, samt to uavhengige rømningsveier.

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav. Vi vil presisere at etablering av ny boenhet ikke er behandlet i denne søknaden, og er heller ikke omfattet av dette vedtaket.

Naturfarer

Kvikkleire

Tiltaket befinner seg i marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m², innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et K0-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en

bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Sikker byggegrunn

Søker bekrefter at tiltaket ivaretar sikker byggegrunn.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456393			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10	17.01.2024	1/11
Plan kjeller	A100	17.01.2024	1/15
Plan tak	A310	17.01.2024	1/16
Snitt B - B	A200	17.01.2024	1/17
Fasade Nord og Øst	A300	17.01.2024	1/18
Fasade Sør og Vest	A310	17.01.2024	1/19

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202456393	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
927866366 FORM ARKITEKTER AS	SØK - Hele tiltaket - Tiltaksklasse 1
	PRO - Planløsning og utforming - Tiltaksklasse 1
928679713 LE PROSJEKT AS	PRO - Prosjektering av innfesting av pergola på takterrasse - Tiltaksklasse 1
	UTF - Montering og innfesting av pergola på takterrasse - Tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

GJERMUND NYSETER, Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M, 0382 OSLO

FORM ARKITEKTER AS
Solli vei 12
1454 FAGERSTRAND

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202456393 - 9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Zeeshan Aziz	Dato: 18.02.2025
Adresse:	HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 1M	Eiendom:	10/328/0/0
Tiltakshaver:	GJERMUND NYSETER	Søker:	FORM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til endring – Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring som vi mottok 11.02.2025.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om endring av tillatelse til tiltak 31.05.2024. Endringen gjelder bruksendring av deler av gang til soverom og deler av soverom til bod i kjeller.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i midlertidigreguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S-2864, vedtatt 14.05.1986.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_3 (trasé for veitunnel). Innenfor denne sonen tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse/uttalelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.



Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bruksendring

Planløsningen oppfattes som akseptabel. Rømning, dagslys, og takhøyde synes å være tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav. Vi vil presisere at etablering av ny boenhet ikke er behandlet i denne søknaden, og er heller ikke omfattet av dette vedtaket.

Naturfarer

Sikker byggegrunn

Søker bekrefter at tiltaket ivaretar sikker byggegrunn, jf. pbl. § 28-1 og kapittel 7 i TEK17.

Kvikkleire

Tiltaket befinner seg i marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m², innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et K0-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202456393	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
927866366 FORM ARKITEKTER AS	SØK - Hele tiltaket - Tiltaksklasse 1 PRO - Planløsning og utforming - Tiltaksklasse 1
928679713 LE PROSJEKT AS	PRO - Prosjektering av innfesting av pergola på takterrasse - Tiltaksklasse 1 UTF - Montering og innfesting av pergola på takterrasse - Tiltaksklasse 1

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456393			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10	17.01.2024	1/11
Plan tak	A310	17.01.2024	1/16
Snitt B - B	A200	17.01.2024	1/17
Fasade Nord og Øst	A300	17.01.2024	1/18
Fasade Sør og Vest	A310	17.01.2024	1/19

Plan kjeller	A100	05.02.2025	8/4
--------------	------	------------	-----

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

GJERMUND NYSETER, Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M, 0382 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2026/03200-2

Saksbehandler
Zeeshan Aziz

Dato
23.03.2026

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M
Eiendom: 10/328
Ansvarlig søker: FORM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: GJERMUND NYSETER

Vi ber om flere opplysninger - Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

Plan- og bygningsetaten viser til byggesak om bruksendring og oppføring av pergola som ble avsluttet med ferdigattest 12.03.2025.

I forbindelse med byggesak 2026/00400 som gjelder Hoffsjef Løvenskiolds vei 1K, har vi blitt oppmerksomme på at gesimshøyden, som inkluderer pergola på tak, ikke er vist på godkjente tegninger i denne byggesaken. Det er heller ikke opplyst om gesimshøyde i søknadens redegjørelse.

Det er reguleringsplan S-2864 som gjelder for eiendommen. Denne reguleringsplanen har ikke fastsatte høyder, og da er det høydekravet i plan- og bygningsloven som er gjeldende. Maksimalt tillatt gesims ihht. pbl. § 29-4 er 8 meter.

Ferdigattest og tillatelse til tiltak kan være gitt på feil grunnlag. For at vi skal vurdere dette videre, ber vi om at dere sender inn informasjon om gesimshøyde på en oppdatert fasadetegning. Gesimshøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, og opp til taket på godkjent pergola.

Dersom gesimshøyden er høyere enn 8 meter, vil tiltaket være i strid med høydebestemmelsen. Plan- og bygningsetaten vil vurdere hvordan dette eventuelt skal følges opp videre etter at vi har mottatt et svar fra dere.

Vi ber om en tilbakemelding innen **27.04.2026**.

Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
FORM ARKITEKTER AS, Sofie Elisabet Mellegård

Kopi til:
GJERMUND NYSETER

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Akersgata 51
0180 Oslo



Org.-nr. NO 927 866 366
Form Arkitekter AS
Sollivei 12
1454 Fagerstrand

01. april 2026

Svar på henvendelse vedrørende gesimshøyde

Vedr.: Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M, 0382 Oslo Gnr. 10 Bnr. 328

Tiltakshaver: Gjermund Nyseter

Ansvarlig søker: Form Arkitekter AS

Deres ref.: 2026/03200

Vi viser til deres henvendelse datert 23.03.2026 vedrørende gesimshøyde for pergola på tak, samt bemerkningen om at tillatelse og ferdigattest kan være gitt på feil grunnlag.

Vi stiller oss undrende til denne vurderingen, og vil redegjøre for vårt syn nedenfor.

1. Opplysninger om høyde kom frem av søknadsgrunnlaget

Det er korrekt at gesimshøyde ikke var oppgitt eksplisitt i søknadens tekstlige redegjørelse. Samtidig fremgikk høydeforholdene tydelig av innsendte snitt- og fasadetegninger, hvor kotehøyder var angitt.

I fasadetegningene fremgår blant annet:

planert terrengs gjennomsnittsnivå: kote 71,50

topp pergola: kote 81,20

Dette gir en samlet høyde på 9,70 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Høyden var dermed direkte etterprøvbar ut fra tegningsmaterialet som lå til grunn for søknaden. Det er etter vårt syn ikke grunnlag for å hevde at opplysninger om tiltakets høyde ikke var gjort tilgjengelig for kommunen.

For oversiktens skyld er relevante kotehøyder markert i vedlagt fasadetegning.

2. Tiltakets art – omsøkt som fasadeendring

Det bemerkes at pergolaen ble omsøkt og godkjent som en fasadeendring, og ikke som et påbygg eller en utvidelse av bygningsvolumet.

Dette reflekterer tiltakets karakter som en begrenset og overordnet lett konstruksjon på eksisterende takterrasse, og ikke som en ny bygningsdel i tradisjonell forstand.

3. Pergolaens karakter og omfang

Pergolaen er:

ca. 11,6 m²

utformet som en lett og åpen konstruksjon

uten fast tak

plassert på eksisterende takterrasse

Vi viser i denne sammenheng til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet, hvor det fremgår at mindre, frittstående konstruksjoner uten fast tak i enkelte tilfeller kan oppføres uten søknad, forutsatt at øvrige krav er oppfylt.

Selv om dette tiltaket er omsøkt og godkjent, illustrerer dette at pergolaer av denne typen normalt anses som mindre tiltak med begrensede virkninger.

4. Kommunens vurdering og vedtak

Tiltaket ble godkjent av kommunen den 31.05.2024 etter en helhetlig vurdering. Det ble deretter utstedt ferdigattest 12.03.2025.

Vedtakene er truffet på bakgrunn av det innsendte tegningsmaterialet. Dersom kommunen i ettertid mener at høydeforholdene ikke er tilstrekkelig vurdert, må dette anses som en del av saksbehandlingen, og ikke som følge av manglende eller uriktige opplysninger fra tiltakshaver.

5. Rettslig utgangspunkt – ferdigattest

Ferdigattest etter Plan- og bygningsloven § 21-10 innebærer at tiltaket anses lovlig avsluttet. Tiltaket er oppført og ferdigstilt i tillit til gyldig tillatelse og ferdigattest.

Dette tilsier at det må foreligge et klart rettslig grunnlag for å kunne sette vedtakene til side.

6. Forholdet til høydebestemmelsen

Vi er kjent med at Plan- og bygningsloven § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter der annet ikke er fastsatt i reguleringsplan.

Samtidig vil vi bemerke at:

reguleringsplan S-2864 ikke fastsetter høyde for boligbebyggelse, men etasjetall

tiltaket ligger innenfor tillatt etasjetall

pergolaen ikke utgjør en egen etasje eller et tradisjonelt påbygg

Pergolaen er videre trukket inn fra takliv (ca. 2,1–2,5 m) og i liten grad synlig fra gateplan.

Dette er forhold som etter vårt syn må tillegges vekt i en samlet vurdering.

7. Oppsummering

På bakgrunn av ovenstående kan vi ikke se at det foreligger grunnlag for å anse tillatelsen eller ferdigattesten som gitt på feil grunnlag.

Opplysninger om tiltakets høyde fremgikk av tegningsmaterialet, og tiltaket er gjennomført i samsvar med gitt tillatelse.

Vi ber derfor om at saken avsluttes uten videre oppfølging.

Med vennlig hilsen

Form Arkitekter AS

Sofie Mellegård Siv. Ark. – ansvarlig søker

FORM ARKITEKTER AS
Sofie Elisabet Mellegård
Solli vei 12
1454 FAGERSTRAND

Deres ref.

Vår ref.
2026/03200-4

Saksbehandler
Zeeshan Aziz

Dato
17.04.2026

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M
Eiendom: 10/328
Ansvarlig søker: FORM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: GJERMUND NYSETER

Vi omgjør ikke vedtakene i saken - Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M

Bakgrunnen for den nye vurderingen

I forbindelse med byggesak 2026/00400 som gjelder Hoffsjef Løvenskiolds vei 1K, har vi blitt oppmerksomme på at gesimshøyden, som inkluderer pergola på tak, ikke er vist på godkjente tegninger i denne byggesaken. Det er heller ikke opplyst om gesimshøyde i søknadens redegjørelse.

Det er reguleringsplan S-2864 som gjelder for eiendommen. Denne reguleringsplanen har ikke fastsatte høyder, og da er det høydekravet i plan- og bygningsloven som er gjeldende. Maksimalt tillatt gesims ihht. pbl. § 29-4 er 8,0 meter.

Plan- og bygningsetaten etterspurte derfor en redegjørelse og dokumentasjon på gesimshøyde fra ansvarlig søker i brev av 23.03.2026. Vi mottok svar fra søker 01.04.2026.

Søkers redegjørelse

Søker skriver at det ikke er korrekt at gesimshøyde ikke er oppgitt i søknadsdokumentasjonen. Det vises til godkjente tegninger som viser kotehøyder. Søker opplyser om at gesimshøyde inkludert pergola er 9,70 meter.

Dersom Plan- og bygningsetaten i ettertid mener at høydeforholdene ikke er tilstrekkelig vurdert, må det anses som en del av saksbehandlingen, og ikke som følge av manglende eller uriktige opplysninger fra søker.

Søker bekrefter at de er kjent med høydekravet i pbl. § 29-4 som angir en maksimal høyde på 8,0 meter der annet ikke er fastsatt i plan. Det argumenteres for at reguleringsplan S-2864 ikke angir



høyde for boligbebyggelse, men etasjeantall. Tiltaket er i henhold til krav om etasjeantall. Det at pergolaen er en enkel konstruksjon trekkes også frem som et moment som bør inngå i vurderingen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vurdert søkers redegjørelse, og forholdet opp mot vår plikt til å omgjøre ugyldig vedtak. Vi viser i den forbindelse til Sivilombudets uttalelse datert 20.05.2015.

Forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd bokstav c gir forvaltningsorganet hjemmel til å omgjøre eget vedtak dersom vedtaket må anses ugyldig. Hvorvidt forvaltningen plikter å benytte sin myndighet til å omgjøre et ugyldig vedtak, beror på en konkret helhetsvurdering. Det følger altså ingen plikt til å omgjøre av fvl. § 35 første ledd bokstav c.

Partenes innrettelse og bebreidelse

Plan- og bygningsetaten er delvis enig i søkers redegjørelse om at forholdet til gesimshøyde er et forhold som skal følges opp i saksbehandlingen. Samtidig er søknaden sendt inn av et foretak som skal ha kjennskap til bestemmelsene i loven. Søker bekrefter også i sin redegjørelse at de er kjent med høydekravet i pbl. § 29-4. Det er derfor uklart for oss hvorfor det ikke ble opplyst om dette i søknadsdokumentasjonen, når gesimshøyden åpenbart overskrider maksimumskravet. Gesimshøyde skal alltid oppgis på tegningene når dette er relevant. Det er ikke tilstrekkelig å kun oppgi kotehøyder på tegningen.

Det at tiltaket er omsøkt som en fasadeendring, at det er en lett konstruksjon og at pergolaen er innenfor kravet om etasjeantall i reguleringsplanen, er ikke holdbare argumenter. Kravet i pbl. § 29-4 skal være oppfylt uavhengig av disse momentene.

Vi vurderer derfor at vi kan bebreides noe for feilen, men at ansvarlig søker selv har et ansvar om å oppgi alle nødvendige opplysninger i saken.

Tiden som har gått fra de ugyldige vedtakene ble fattet

Tillatelse til tiltak ble gitt 31.05.2024 og ferdigattest ble gitt 12.03.2025. Tiltaket er følgelig utført av tiltakshaver i god tro om at det er i henhold til lovverket. Gitt at tiltaket er oppført og tiden som har gått, vurderer vi at dette er et moment som taler for å ikke omgjøre vedtakene i saken.

Vi omgjør ikke vedtakene selv om de er ugyldige

Tiltaket er ikke i henhold til pbl. § 29-4 og vedtakene er derfor ugyldige. Etter en helhetsvurdering av tiden som har gått og at vi kan bebreides noe for feilen, velger vi derfor å ikke omgjøre vedtakene. Vi kommer ikke til å følge opp dette forholdet videre i saken.

Vi presiserer at situasjonen i denne saken ikke kan legges til grunn for fremtidig saksbehandling av lignende tiltak på eiendommen eller i området generelt. Tiltak skal være i henhold til gjeldende lovverk. Der det ikke er tilfellet, må man vurdere å søke om dispensasjon etter pbl. § 19-1.

Kan dere klage?

Nei, dere kan ikke klage på dette brevet da det ikke er et vedtak. Brevet opplyser om en prosessledende vurdering som er endelig.

Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
FORM ARKITEKTER AS, Sofie Elisabet Mellegård

SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 1G-M

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

Den 5. februar 2024 klokken 19.00 ble det avholdt et styremøte for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 1G-M, org.nr. 930 771 740 ("**Sameiet**") i Hoffsjef Løvenskiolds vei 1M.

Til stede var:

- Kjetil Grini Jacobsen – styreleder (seksjon 4)
- Mads Sunde Løseth – økonomiansvarlig (seksjon 1)
- Marcus Agdestein (seksjon 2 og 5)
- Joakim Hejna (seksjon 3)
- Gjermund Nyseter (seksjon 6)

Samtlige styremedlemmer deltok og styret var således beslutningsdyktig.

I tillegg inneholder denne protokollens punkt 10 konklusjonen fra oppfølgingsmøte søndag 25. februar 2024 klokken 20.00 der Kjetil Grini Jacobsen, Mads Sunde Løseth, Marcus Agdestein og Gjermund Nyseter deltok, samt korrespondanse per epost i perioden mellom 5. februar 2024 og 25. februar 2024.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Forsikring for Sameiet**

Sameiet har foreløpig ingen fellesforsikring da hver enkelt seksjon er ansvarlig for forsikring av sin egen bolig/seksjon. Dette innebærer at det potensielt er fellesområder og -anlegg som ikke er forsikret, f.eks. felles strømanlegg, pumpeanlegg, utearealer og potensielt carporter.

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Hver seksjonseier skal sjekke hva egen forsikring dekker og melde tilbake til styret. Basert på tilbakemeldingene her, vil styret vurdere om Sameiet skal anskaffe en egen sameieforsikring for fellesområder og -anlegg. En full sameieforsikring som dekker alle husene kan også være et alternativ (slik at hver seksjon kun behøver en innboforsikring, ikke full forsikring av seksjon), men dette avhenger av pris, vilkår og hver seksjonseiers preferanse.

Etter tilbakemelding er mottatt og dersom vi fremdeles ønsker å undersøke muligheter for felles forsikring, er Kjetil ansvarlig for å innhente tilbud (fra minst to forskjellige forsikringsselskap). Styret kan deretter vurdere tilbudene på neste styremøte.

2. **Maling av hus**

Det vil være et behov for å male yttervegger på hus og carporter i løpet av 2024, ideelt sett kan dette gjennomføres i august 2024. For å sikre et best mulig resultat (uten tydelige skiller osv.), ønsker styret at dette gjøres som en samlet jobb – i motsetning til at hver seksjonseier maler på ulike tidspunkt gjennom året. Styret anser derfor at det mest realistiske alternativet vil være å leie inn noen som kan utføre jobben og at dette skjer gjennom Sameiet.

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Det settes en arbeidsgruppe bestående av Joakim, Marcus og Mads som er ansvarlige for å innhente tilbud på utførelse av malerarbeid og innkjøp av maling. Hvis tilbud viser at kostnad for malerarbeid er uforholdsmessig høy, kan man vurdere alternativ tilnærming der seksjonseiere er ansvarlig for egen seksjon.

Arbeidsgruppen skal presentere tilbud til styret for endelig godkjenning før avtal(er) inngås.

3. Økonomi

Utkast til Sameiets årsregnskap for 2023 er lastet opp i Sameiets Google Drive portal og skal anses som et vedlegg til denne protokollen.

Mads (økonomiansvarlig) gjennomgikk utkastet i styremøtet og det var ingen innvendinger fra de øvrige styremedlemmene. Årsregnskapet inneholder ikke noter, men grunnet begrenset antall poster og beløp er årsregnskapet oversiktlig og noter anses ikke nødvendig.

Årsregnskapet skal formelt sett godkjennes på ordinært sameiermøte.

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Styret godkjenner utkast til årsregnskapet for 2023, som vedlagt denne protokollen.

Styret anbefaler at det ordinære sameiermøtet godkjenner årsregnskapet for 2023.

4. Forslag om endring av Sameiets vedtekter

I henhold til punkt 12 i Sameiets vedtekter er det et krav at Sameiet engasjerer en revisor for revisjon av Sameiets årsregnskap. Styret er enige om at Sameiets økonomi er oversiktlig og begrenset, slik at det synes unødvendig å pådra kostnader for revisjon. Økonomiansvarlig, Mads, har meldt seg inhabil i forhold til fjerning av krav om revisjon.

Det er også bestemmelser i vedtektene som forutsetter at Sameiet har en forretningsfører, selv om dette ikke er vedtatt i henhold til punkt 11 (se f.eks. punkt 8.3), som gjør det ønskelig å justere disse bestemmelsene. I denne forbindelse foreslås også mindre korrektur av vedtektene, som ikke innebærer materielle endringer.

Utkast til oppdaterte vedtekter og en sammenlikning mot eksisterende vedtekter er vedlagt denne protokollen.

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Styret foreslår at sameiermøtet vedtar oppdaterte vedtekter som Sameiet slik at vedtektene lyder som vedlagt denne protokollen.

Oppdaterte vedtekter skal registreres hos Brønnøysund når godkjent av sameiermøtet.

5. Forslag om oppføring av skillevegg mellom plattinger

Det er flere seksjoner som ønsker å etablere levegg og forlenge hekken mellom boligene for å skape en mer privat sone når man benytter platting og privat uteareal. Behovet skyldes blant annet høydeforskjell på plattinger og innsynsvinkler.

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Styret er positive til ønsket om levegg og forlengelse av hekk, forutsatt dette skjer innenfor egne seksjoner og at det er en enhetlig løsning (like levegger for de som ønsker å etablere det, og matcher eksisterende hekker) i tråd med Sameiets vedtekter.

Stina og Kristine jobber med å innhente tilbud og vil presentere et forslag til styret for godkjenning. Det antas at dette forslaget vil koordineres med forslag om utvidelse av plattinger, slik at dette kan godkjennes og utføres samtidig.

6. Snø og is i gårds plass / varmekabler

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Sameiet har etablert en plan for snømåking, der ulike seksjoner har ansvar for ulike uker. Det er viktig at denne planen overholdes slik at det ikke bygges opp for mye unødvendig snø og is på gårds plassen, samt at arbeidet fordeles på en rettferdig måte.

Det er ønskelig med en felles sandbeholder som kan plasseres på fellesområde slik at vi kan strø etter behov. Strøsand bør helst være av en slik størrelse at den enkelt kan kostes opp når isen forsvinner (for senere gjenbruk) og slik at vi unngår at sand faller ned i "porene" i asfalten. Gjermund er ansvarlig for å undersøke ulike alternativer.

Varmekablene i innkjørsel utgjør en betydelig andel av strømkostnadene for Sameiet i vintermånedene. Varmekablene er viktige for å hindre is i innkjørsel, som ellers kan føre til uhell. Disse er styrt av en termostat slik at de automatisk går på ved minusgrader, men samtidig kan det være lange perioder uten nedbør og risiko for isdannelse – som betyr at man potensielt pådrar unødvendige kostnader. Gjermund undersøker muligheter for alternative løsninger der man i tillegg til en termostat kan styre varmekablene ved en føler som merker nedbør eller liknende. Det er viktig at styringen av varmekablene skjer på en betryggende måte og en manuell styring av varmekablene anses ikke som et tilfredsstillende alternativ.

7. Bruk av fellesarealer

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Sameiets fellesarealer har tidvis blitt benyttet til privat lagring. Dette er ikke tillatt og slike eiendeler må fjernes så snart som mulig.

Sameiet har noe fellesutstyr som oppbevares på fellesarealer. Hvis Sameiet går til innkjøp av en snøfreser neste sesong vil også denne måtte lagres på en forsvarlig måte. Styret ønsker derfor å undersøke muligheter for en utstyrsbod eller tilsvarende løsning, f.eks. at hulrom mellom carporter tettes og brukes til felles oppbevaring (forutsatt at dette er tillatt etter brannforskrift og andre relevante regler). Dette vurderes nærmere på fremtidig styremøte.

8. Papiravfall

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Sameiets avfallsdunk for papiravfall fylles alltid opp og flere opplever problemer med at de ikke får kastet vanlig papiravfall. Vi har undersøkt muligheter for hyppigere tømning, men dette er ikke mulig. Derimot skal det være mulig å få en ekstra beholder uten ekstra kostnad for Sameiet og seksjonseierne. Styret er derfor enig om å undersøke mulighetene for å utvide plattformen

avfallsbeholderne står på for å gjøre det mulig med en ekstra beholder. Det er en forutsetning for dette at det er plass til en utvidelse som oppfyller kommunens minstekrav.

Styret bemerker at ekstraordinære mengder må leveres til avfallsstasjon, samt at papiravfall alltid må komprimeres slik at vi får plass til mest mulig.

9. Parkering utenfor gjerde – skilting

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Sameiet eier noe område utenfor gjerdet mot Hoffsjef Løvenskiolds Vei. Vi har opplevd at andre parkerer på dette området, delvis på gresset. Dette er forstyrrende og ødelegger gressplen til Sameiet.

Styret er enige om at vi går til innkjøp av skilt som angir at det er privat område, med parkering forbudt og borttauing for eiers regning. Mads gis fullmakt til å kjøpe inn skilt på vegne av Sameiet.

10. Byggesak for seksjon 6 (HSLV 1M)

Gjermund (seksjon 6) ønsker å søke Oslo kommune om en bruksendring i kjellerareal og installering av en pergola på sin takterrasse. Utkast til søknadspapirer, bilder og tegninger er lastet opp på Sameiets Google Drive og anses som et vedlegg til denne protokollen.

Styret fattet følgende enstemmige vedtak (oppdatert fra oppfølgingsmøte 25. februar og epostkorrespondanse):

Ny rominndeling i underetasje og bruksendring til "rom til varig opphold":

Styret godkjenner at Gjermund kan søke om tillatelse til ny rominndeling og bruksendring som vist nedenfor (utdrag fra Google Drive), og gjennomføre tiltaket hvis godkjent av kommunen:



Pergola:

Styret godkjenner at Gjermund kan søke om montering av pergola som vist på bildet nedenfor, og montere denne hvis godkjent fra kommunen. Styrets godkjenning er betinget at pergolaen er den samme som vist på bildet (Pergolux, antrasitt), og at det ikke er faste vegger eller mulighet for andre løsninger med sidevegger (f.eks. uttrekkbare vegger).



Ingen andre seksjonseiere har på nåværende tidspunkt uttrykt et ønske om pergola på sine takterrasser. Styret bemerker likevel at det er viktig med et enhetlig uttrykk for alle seksjonene og dersom andre seksjonseiere ønsker å montere en pergola i fremtiden, må samme leverandør og modell benyttes og det vil ikke bli tillatt med faste eller midlertidige vegger. Eventuell oppføring av pergola i fremtiden må fremlegges for styret og er betinget av styrets godkjenning.

Generelt i forhold til begge saker:

Styret har samtykket til søknad, ref. ovenfor, men Gjermund er ansvarlig for søknadsprosessen og for å sikre at tiltakene gjennomføres på lovlig måte. Sameiet skal ikke være ansvarlig for prosess overfor kommunen, naboer eller andre, eller noen kostnader i denne forbindelse.

Styret aksepterer å signere en samtykkeerklæring på vegne av Sameiet som kan fremlegges for kommunen i forbindelse med søknadsprosessen. Denne samtykkeerklæringen, samt eventuelle ytterligere uttalelser på vegne av Sameiet, må godkjennes av styremedlemmene før signering (kan koordineres og avtales per epost).

11. Ordinært sameiermøte

Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

Styret innkaller til et ordinært sameiermøte som skal avholdes umiddelbart etter dette styremøtet. Agenda for sameiermøtet er behandling av styrets forslag om godkjenning av årsregnskap for 2023 (sak 3) og endring av Sameiets vedtekter (sak 4).

Agenda inkluderer ikke godkjenning av årsberetning ettersom årsberetning fra styret ikke er utarbeidet og ikke anses nødvendig, samt at slik behandling heller ikke er et minstekrav etter eierseksjonsloven § 44.

Valg av styremedlemmer er et krav etter eierseksjonsloven § 44. Ingen styremedlemmer er på valg og ingen har meldt inn krav om styreendring. For ordens skyld inntas likevel et punkt om dette med et vedtak om at det ikke skal ytes noe vederlag til styremedlemmene.

Agendaen for ordinært sameiermøte inneholder heller ikke alle punkter som påkrevd under Sameiets eksisterende vedtekter punkt 8.6, men dette skyldes at denne bestemmelsen foreslås endret, ref. sak 4 ovenfor.

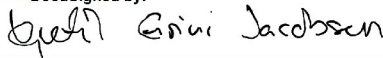
Alle seksjoner er representert i styret og en separat innkalling til sameiermøtet anses derfor ikke nødvendig. Alle styremedlemmer samtykker, i kraft av å være seksjonseiere og som styremedlemmer, at eierseksjonslovens krav om innkalling og innkallingsfrist fravikes.

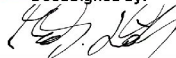
Ettersom ordinært sameiermøte avholdes på kort varsel uten at det er sendt ut en innkalling til seksjonseiere med en oppfordring til å melde inn forhold for behandling, skal styret sørge for at det avholdes et ekstraordinært sameiermøte for å behandle slike eventuelle forhold hvis forespurt av en eller flere seksjonseiere. Hvis styret mottar slik forespørsel, skal det kalles inn til et ekstraordinært møte innen rimelig tid og innkalling skal sendes til alle seksjonseiere, som også skal få mulighet til å melde inn eventuelle ytterligere forhold for behandling. For ordens skyld, også forhold som normalt behandles på ordinært sameiermøte (f.eks. styreendringer) kan meldes inn til slikt ekstraordinært sameiermøte.

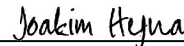
Ingen øvrige forhold forelå til behandling og styremøtet ble avsluttet.

[Signaturside følger]

5. februar 2024

DocuSigned by:

C6E49F74E024422
Kjetil Grini Jacobsen

DocuSigned by:

239188B42A3D42B
Mads Sunde Løseth

DocuSigned by:

08D28508B8BE42F...
Joakim Hejna

DocuSigned by:

20CCAB8A2A98F457
Marcus Agdestein

DocuSigned by:

9DC10545E050442
Gjerlund Nyseter

SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 1G-M
PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den 21. mai 2025 klokken 20.00 ble et ordinært sameiermøte for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 1G-M, org.nr. 930 771 740 ("**Sameiet**") i Hoffsjef Løvenskiolds vei 1G-M (fellesområdet til Sameiet).

Til stede var:

- Gjermund Nyseter (seksjon 1)
- Marcus Agdestein og Benjamin Agdestein (seksjon 2 og 5)
- Kjetil Grini Jacobsen (seksjon 3)
- Joakim Hejna (seksjon 4)
- Mads Sunde Løseth (seksjon 6)

Samtlige andeler var dermed representert.

Styreleder, Kjetil Grini Jacobsen, åpnet møtet.

1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen

Sameiermøtet fattet følgende enstemmige vedtak:

Kjetil Grini Jacobsen velges som møteleder. Mads Sunde Løseth velges til å medundertegne protokollen.

2. Godkjenning av årsregnskap for 2024

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et årsresultat NOK 11 115 og foreslås i sin helhet overført til egenkapitalen. Månedlige felleskostnader på NOK 300 pr seksjon foreslås uendret for 2025. Regnskap er vedlagt protokollen.

Sameiermøtet fattet følgende enstemmige vedtak:

Boligsameiet godkjenner regnskapet for 2024 og forslag om uendret månedlig felleskostnad for 2025.

3. Styret og vederlag.

Sameiermøtet fattet følgende enstemmige vedtak:

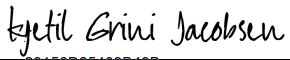
Styret gjenvelges. Det skal ikke ytes noe vederlag til styremedlemmene for 2024.

Ingen øvrige forhold forelå til behandling og sameiermøtet ble avsluttet.

[Signaturside følger]

21. mai 2025

Signed by:



23156D254095498

Kjetil Grini Jacobsen

Møteleder

Signed by:



B8FF628CE43D408

Mads Sunde Løseth

Medundertegner

SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 1G-M

VEDTEKTER

(Sist endret 5. februar 2024)

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 1G-M.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 10 bnr. 328 i Oslo ligger i sameie mellom de 6 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddel og tilleggsgdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således innkjørsel, del av hagen, samt areal for postkassestativ og søppelkasser.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Etter opprettelsen av sameiet, kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret avgjør hvordan fellesarealene skal benyttes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Seksjonene 1, 2, 3, 4, 5 og 6 har eksklusiv bruksrett til del av de utvendige fellesarealene. Det areal som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til er inntegnet på utomhusplan som er vedlegg til disse vedtekter. Grensene kan ikke forandres uten samtykke fra den det gjelder.

Den enkelte boligseksjon skal ha eksklusiv bruksrett til den/de parkeringsplasser den er blitt tildelt. Den til enhver tid gjeldende fordeling av parkeringsplasser skal inntas i vedtektene:

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til plass nr. 1.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til plass nr. 2.

Seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til plass nr. 3.

Seksjon 4 har eksklusiv bruksrett til plass nr. 4.

Seksjon 5 har eksklusiv bruksrett til plass nr. 5.

Seksjon 6 har eksklusiv bruksrett til plass nr. 6.

Sameiet disponerer 4 felles biloppstillingsplasser.

Gjerder eller levegger må ikke monteres uten at sameiermøtet enstemmig har godkjent det og ha et likt og enhetlig uttrykk / utforming.

Utvidelse og endring av eksisterende takterrasser er ikke tillatt.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det er tillatt å holde husdyr. Styret kan utarbeide en generell erklæring om vilkårene for husdyrhold som alle sameiere som, både ved innflyttingen eller senere anskaffelse av dyr, må undertegne.

Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler), herunder utgangsdør til og innvendige flater på balkongen/takterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter tilførselsledninger for vann og avløpsledninger for gråvann fra forgreningspunktet på vann og avløpsledningen inn til bruksenheten; dessuten sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vinduer, inklusive vinduskarmer og utskifting av vinduer. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Seksjon 1, 2, 3, 4, 5 og 6 skal ha et likt ytre utseende og dermed ha lik fargekode på maling, samt at utvendig markiser og solskjerming skal være fra samme leverandør/ i samme farge og løsning. Det skal være likt utseende på utelys med lik lysstyrke og bruk av fellesarealer, inkl. evt. installering av lekeapparater, skal være til felles bruk og nytte.

5.2 Fellesarealene

Med de unntak som er nevnt nedenfor, påhviler alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer; heller ikke i eller på den bygningen deres seksjon er beliggende.

I medhold av esl. 20 annet ledd fastsettes det at eierne av snr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i fellesskap skal besørge og bekoste vedlikeholdet av alle fellesarealer og felles tekniske installasjoner og anlegg, inne og ute, i den bygningen disse seksjonene er beliggende. Kostnadene ved vedlikeholdet fordeles mellom sameierne etter deres eierforhold i sameiet.

6. Fordeling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Styret skal besørge dekning av kostnader som relaterer seg til evt. snømåking, gressklipping, kabeltv/ internett, forsikring, kommunale avgifter, strøm, vedlikehold av vegetasjon, service på vann- og avløpspumpe etc. og fordele på seksjonene etter sameiebrøken.

7. Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Panteretten kan også gjøres gjeldende av andre sameiere i samme bygning ved mislighold av vedlikeholdsplikten fastsatt i pkt. 5.2 foran. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker

som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Dette gjelder også evt. forretningsfører og revisor utpekt i henhold til punkt 11 og 12. Styrelederen og evt. forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av hele bruksenheten.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Det er møtelederen som har ansvaret for protokollen og som derfor bestemmer hva den skal inneholde. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal oversendes til samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Det vil ikke være anledning til å fatte vedtak som omhandler følgende:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, inklusive utvendig preg,

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økt økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Inhabilitet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og eventuelt fastsette budsjett for kommende år,
- c) velge styreleder når lederen er på valg, velge styremedlemmer som er på valg, velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- d) behandle forslag fra styret, og
- e) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. **Styret**

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Til forvaltningen hører også å tegne eventuell fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styrets leder velges særskilt. Samtlige seksjonseiere har en rett til å være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet.

Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.3 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for eventuell forretningsfører utpekt i henhold til punkt 11.

9.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Hvis det er utpekt en forretningsfører i henhold til punkt 11, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret i saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold.

10. **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. **Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsføreren og funksjonærer avskjed.

12. **Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Med mindre annet vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall skal ikke sameiet ha en revisor. Eventuell revisor må være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. **Mislighold**

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14. Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret med disse vedtektene innen seks måneder etter at eierseksjonssameiet er opprettet. Vedtektene får da uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen.

Tilstandsrapport

📍 Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M, 0382 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 328, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 12018-25158

Eiendomsverdi ref nr: G11022

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Nyere oppført rekkehusbolig over to etasjeplan, samt innredet kjeller og stor takterrasse. Boligen holder en god standard.

Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner.

Rekkehusbebyggelse med støpt grunnmur, bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner og etasjeskillere i trebjelkelag. Utvendige fasader er med malte/beisede trepaneler.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er utført mot utforede vegger mot grunnmur. Hulltaking er ikke utført i bakenforliggende konstruksjoner mot våtrom med risiko for membranskader og da våtrommene anses som nye (2022).
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med husordensregler og sameiets vedtekter.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

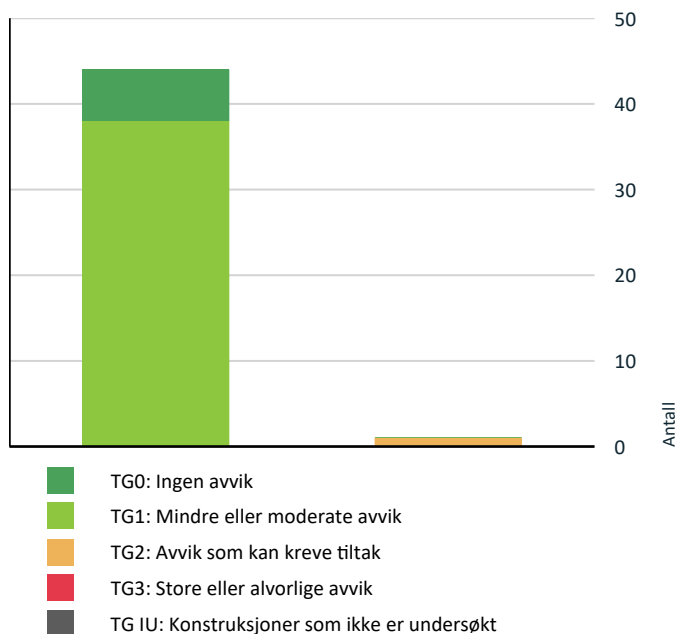
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er søkt om bruksendring av tilleggsdel (kjeller/boder) til hoveddel. Godkjent ferdigattest er innhentet og datert 12.03.2025

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter måleregulene i NS3940-2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Boligen er av nyere oppføringsdato og det er ikke avdekket eller observert negative avvik av betydning på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse, og det er i Tilstandsregistreringen kun avdekket mindre/normale symptomer på slitasje.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger/terrasser

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2022

UTVENDIG

Taktekking

taktekking

Beskrivelse

Taktekking på boligen består av limt Sedummatte. Dokumentasjon er innlagt på www.boligmappa.no.

Taktekking er besiktiget fra takterrassen.

Taktekkingen er besiktiget fra takterrassen og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket grunnet manglende sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sluk i takkonstruksjonen, synlig via luke i treplating.

Skjult avløp i innvendige konstruksjoner, og synlig utkast via yttervegg.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med beisede/malte trepanel. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Merknad:

Veggkonstruksjoner er ikke videre vurdert da disse er skjulte/tette.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

t U A r I H O r t t C U I I t D r I e I t o m L A r A A l l e

Beskrivelse

Takkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner, sannsynligvis belagt med suplater og trelekter/sløyfer. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget da denne er gjenbygget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vedlikeholdsfrie aluminiumsrammer med 3-lags isolerglass merket 2023.

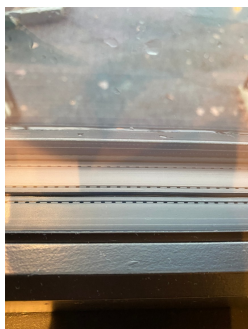
Plissegardiner på de fleste vinduene.

Utvendige elektriske screens (app styrt).

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til vindfang/entré med malte glatte overflater. Sideglass og kodelås.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Balkonger/terrasser

Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 21m². i hage.

Overbygde balkonger på ca. 5m². i 1. etasje med adkomst fra stue/spisestue og ca. 4m². i 2. etasje med adkomst fra hovedsoverommet.

Rekkverk i stål. Balkongdekket i tre.

Takterrasse på ca. 29m². med pergola på ca. 12m². Rekkverk i stål. Terrassedekke i tre.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på takterrassen er målt til 0,99 meter fra toppen av tretremmene. Dagens krav er 1,0 meter.

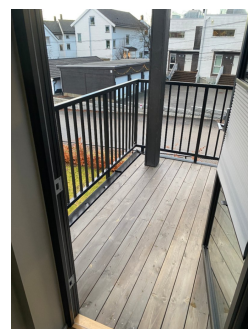
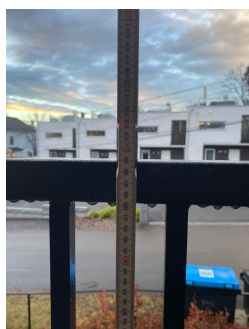
Det er ikke etablert rømningsport i rekkverk for adkomst til tilstøtende tak/terrasse ved rømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Ferdigattest er innvilget, og terrassen er inntrukket fra vegglivet.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

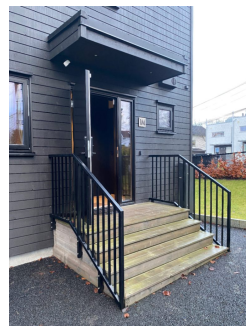
Beskrivelse

Trapper i betong, tre og stålkonstruksjoner.

Merknad:

Håndløper i trapp til balkong i 1. etasje er fjernet ved montering av screens. Håndløper kan med enkle grep monteres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flisbelagte gulvoverflater i vindfang/entré, teknisk rom, våtrom og separat toalett, eller 1-stavs eikeparkett.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Parkettgulv er et 'levende' materiale som blir påvirket av temperatur og luftfuktighet. Tørkesprekker kan derfor oppstå. Mindre knirk og knitring må påregnes ved bevegelse av trehus gjennom årstidene. Vridning i trevirke i undergulv kan endrer seg over tid, slik at avvik kan oppstå, uten at dette er en feil ved konstruksjonen.

-

Gipsplater med pussede og malte overflater i alle rom.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Gipshimlinger med pussede og malte overflater. Innfelte spotter (ikke videre kontrollert ref. pkt. elektriske anlegg).

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i trebjelkelag, sannsynligvis isolert med mineralull, belagt med sponplater som undergulv. Forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Plasstøpt såle i kjeller.

Etasjeskillere og gulv mot grunn er ikke kontrollert da disse er skjulte og belagt med fliser og parkett.

-

Det er foretatt kontroll av høydeforskjeller med krysslaser oppå parkettgulvene. mindre høydeforskjeller på ca. 5-8mm. gjennom trappeganger, kjøkken og stue/spisestue.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre med rekkverk og håndløpere, malte overflater.

Det er ikke funnet avvik. Trappen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tre er et 'levende' materiale som blir påvirket av temperatur og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må påregnes ved bevegelse. Vridning i trevirke kan endre seg over tid, slik at avvik kan oppstå, uten at dette er en feil ved konstruksjonen.

Tilstandsrapport



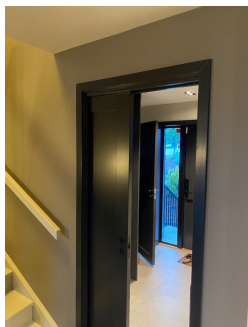
Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører med malte overflater og tetningslister. Skyvedør mellom vindfang/entré og trappegang, samt fra stue til alkove i kjeller.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Tilstandsrapport

! TG 1 Garderober, skap og reoler

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med klesheng, hyller, trådkurver og speildører.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



VÅTROM

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er nytt i 2022 og etablert iht. TEK17.

Det er ingen indikasjoner på at våtrommet ikke tilfredsstiller pålagte krav.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger på dusj/wc og pussede og malte overflater på vaskerommet. Sökkelfiser på vaskerommet.

Overflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

! TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater. Innfelte spotter (ikke videre kontrollert ref. pkt. elektriske anlegg).

Overflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Hovedgulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv i dusjsonen og dusj direkte på gulv. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvoverflater.

Overflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpne plastsluk med synlig klemringsfunksjon og fiberduk.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtromsplater med smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget sistene med lekkasjesikring. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, regndusj/hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Vaskerom er utstyrt med veggmontert utslagsvask og 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor

Tilstandsrapport

være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Luftmåling er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

UNDERETASJE > DUSJ/WC OG VASKEROM

! TG 0 Hulltaking i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. Det er ikke registrert verdier ut over hva som kan betraktes som normalt for våtrom som er i daglig bruk.

En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets brukstid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet anses som nytt (2022).

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er nytt i 2022 og etablert iht. TEK17.

Det er ingen indikasjoner på at våtrommet ikke tilfredsstiller pålagte krav.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

! TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Overflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert,

Tilstandsrapport

vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Overflater himlinger

Beskrivelse

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater. Innfelte spotter (ikke videre kontrollert ref. pkt. elektriske anlegg).

Overflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvoverflater.

Overflatene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Hovedgulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Dusjsonen er etablert med nedsenket gulv i dusjsonen og dusj direkte på gulv. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpne plastsluk med synlig klemringsfunksjon og banemembraner.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

Tilstandsrapport



2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtromsplater med smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

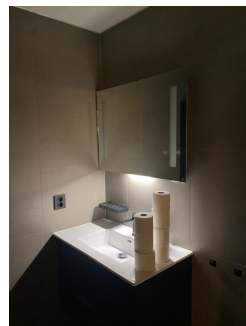
Beskrivelse

Begge dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatterier. Veggspil. Vegghengte toalett med innebygde sisterner med lekkasjesikring. Dusjhjørner med veggmonterte blandebatterier, regndusj/hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Luftmåling er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

2. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Hulltaking i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. Det er ikke registrert verdier ut over hva som kan betraktes som normalt for våtrom som er i daglig bruk.

En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets brukstid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet anses som nytt (2022).

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKEN

Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Malte veggflater og underbelysning. Laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Åpen løsning mot stue.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtreksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Luftmåling er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Malte veggflater og underbelysning. Silestone benkeplater. Underlimt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri med spyletut. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert avtreksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtreksventilator med utsug via boligens balanserte ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

Luftmåling er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.



SPESIALROM

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Separat toalett utstyrt med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterner med lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Inntaksrør med vannmåler er plassert i kjeller.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler er kontrollert. Synlig avrenningsrør. Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger i plast er lagt i trekkerør fra fordelingsstammer i fordelserskap frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og samtlige våtrom.

Stengeventiler er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Synlig lekkasjevarlser i benkeskap på begge kjøkken med automatiske stengeventiler og automatisk og manuell stengeventil på inntaksvannet.

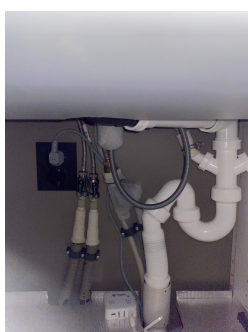
Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast på kjøkken og samtlige våtrom.
Stakeluker er lokalisert.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonssystem fra Flexit. Dette er et viftesystem som leverer frisk rensset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende. Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befarings, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk rom i kjeller.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert.

Ventilasjonsanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no



Varme

Beskrivelse

Vannbåren varme og elektrisk oppvarming.

Fordelingsskap for vannbåren varme er montert i vegg på teknisk rom.

Dokumentasjon på utført arbeide foreligger i www.boligmappa.no



Tilstandsrapport

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende, sannsynligvis med drenerende masser.

Drensrør er ikke videre kontrollert da disse er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå.

Merknad:

Det var ved befaring oppholdsvær, ingen synlige vannansamlinger, og dreneringsforholdene synes å være tilfredsstillende. Ingen øvrige undersøkelser er mulig.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av typen kompaktmur levert av Norsk Sprøytebetong. Fundamentert til faste masser.

Grunnmur er utvendig kontrollert. Fundamentering er skjult og ikke videre undersøkt.

Dokumentasjon kan fremvises på www.boligmappa.no.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Dokumentasjon kan fremvises på www.boligmappa.no.

TG er satt på bakgrunn av alder.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Biloppstillingsplass i felles carportrekke målt til ca. 16m2., med veggmontert lader for elbil. Støpt dekke, yttervegger og takkonstruksjoner oppført i tre, utvendig belagt med trepaneler.

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

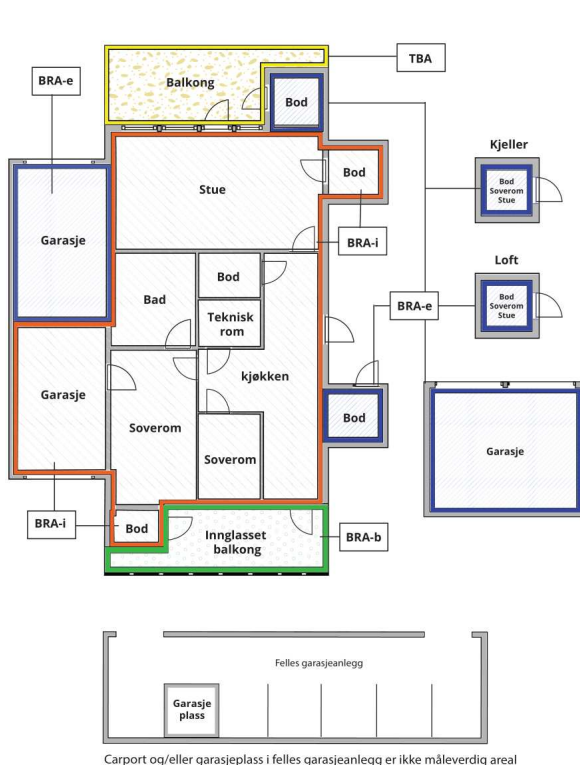
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	54			54	21
1. etasje	53			53	5
2. etasje	52			52	4
Takterrasse					29
SUM	159				59
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trappegang, dusj/wc og vaskerom, teknisk rom, entré, stue med kjøkken, sovealkove		
1. etasje	Vindfang/entré, trappegang, separat toalett, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trappegang, 3 soverom, 2 dusj/wc		
Takterrasse			

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har markterrasse, 2 balkonger og takterrasse på totalt 59m². Arealene betegnes som TBA areal i arealoversikten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter i vegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er arealet i boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

YIXI IT ILLIør Det er søkt om bruksendring av tilleggsdel (kjeller/boder) til hoveddel. Godkjent ferdigattest er innhentet og datert 12.03.2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

YIXI IT ILLIør Boligen er nybygget i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Carport

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	156	3
Carport	0	0

Kommentar

Rekkehus

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.
Arealene er målt til henholdsvis; BRA53,74m2, P-rom 50,84m2 og S-rom 2,90m2. Pga. avrundingsregler kan mindre avvik i arealberegningene oppstå.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eier fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	328	0	1	1825 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 M

Hjemmelshaver

Gjermund Nyseter

Kommentar

Felles eiet tomt.

Eierandel

160 / 960

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere rekkehusbolig over to etasjer, samt innredet kjeller og stor solrik takterrasse. Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde bestående av eldre og nyere boliger. Meget barnevennlig beliggenhet i tilbaketrukkede omgivelser. Eiendommen har en flott beliggenhet på tomten (endedel). Gangavstand til dagligvareforretning på Bjørnsletta, og ellers kort vei til Lilleaker og CC-Vest med flere dagligvareforretninger, butikker/forretninger i alle slag, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Kort vei til offentlig kommunikasjon som T-bane, buss og trikk. Flere barnehager og skoler i alle alderstrinn i nærområdet. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Felles eiet tomt. Asfaltert felles gårdsplass for samtlige boliger med biloppstillingsplasser. Det medfølger én parkering i felles carportrekke, med opplagt lader for elbil. Solrike andel av felles hage. Eksklusiv bruksrett til hagedel mellom husvegg og gjerde mot vei. Hagen er pent opparbeidet og beplantet med plener og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst. Årlige kommunale avgifter inkl. bl.a. renovasjon og vann/avløp.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	4564593			
Kommentar				
Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer	17.12.2025	Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.12.2025	Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
www.boligmappa.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	Rapportutkast godkjent av eier pr. epost.
2	27.02.2026	Rapportutkast er korrigert etter bekreftelse fra utførende entreprenør.
3	25.03.2026	Rapportutkast3 godkjent av selger etter justering av innvendige dører.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasegrad:** 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."

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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

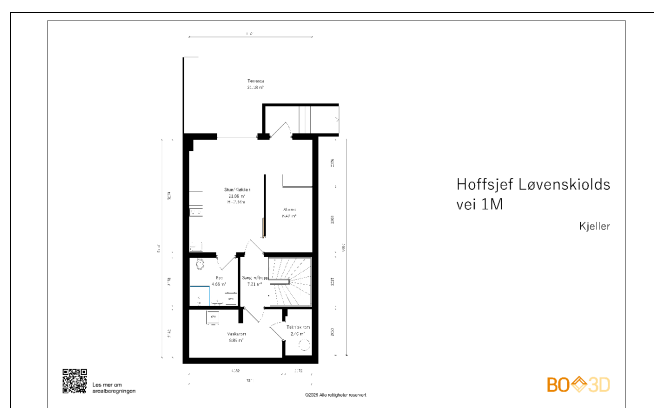
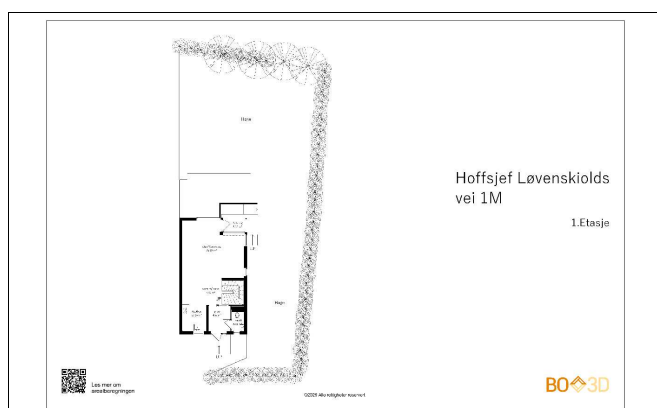
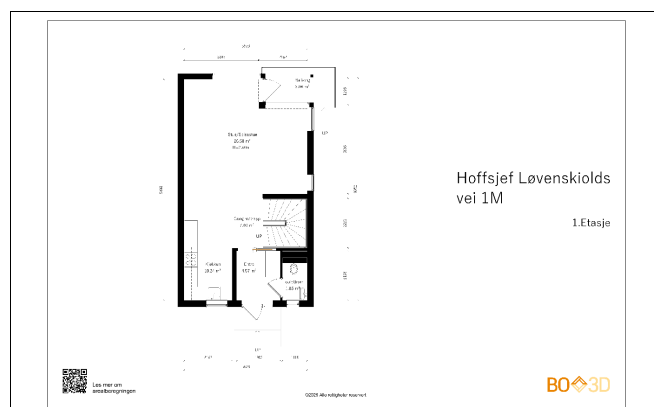
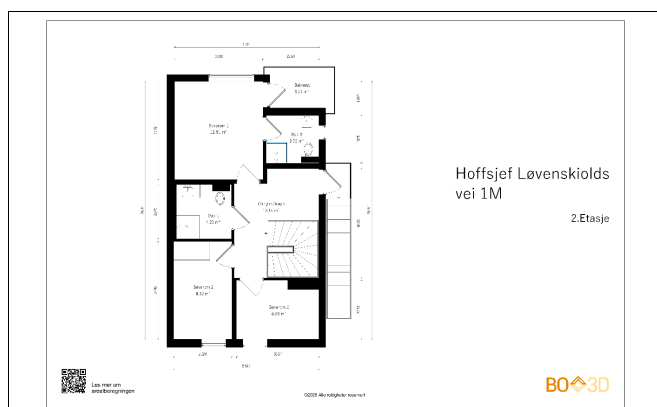
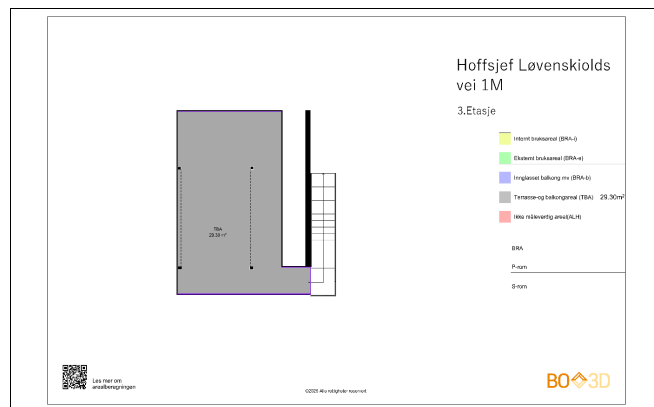
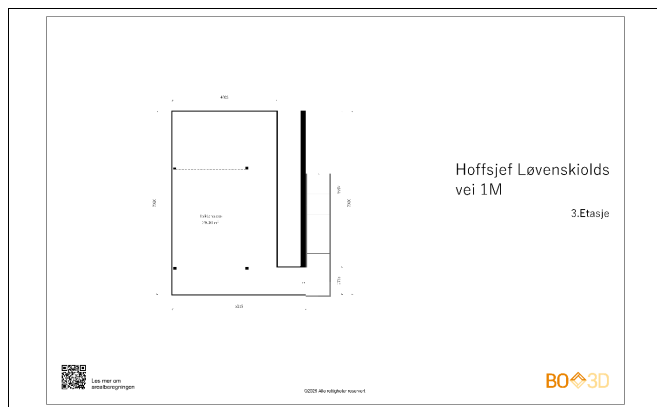
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI1022>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Løsøre som følger med:

Entre: Benk

Hovedsoverom: Seng, Gardiner, Tak og vegglamper, stol på ballkong.

Soverom 2: Rammemadrass Seng 120 x 180 med oppbevaring, sort pult med stol og leselampe.

Soverom 3: Barneseng 70 x 160, sort pult med stol. Gulvteppe, Bilder på vegg. Tak- og vegglampe.

Bod i kjeller: Alle hyller, vaskemaskin.

Trappegang: Puff, stålampe, 55` TV montert på vegg, bilde på vegg mot yttervegg, stor lampe over trapp, rundt gulvteppe.

Stue: 3-seter sofa, stol 2-delt stuebord, gulvteppe, spisestue med 6 stoler, lampe over spisebord, gardiner, vitrineskap, bokhylle.

Markterrasse: Stort spisebord med 8 stoler, Parasoll.

Utleiedel i kjeller: sofa, puff, bord, spisebord med 4 stoler, dobbeltseng med tilhørende nattbord, tak- og vegglamper, bilde på vegg, vaskemaskin. Sort kommode.

Garasje: Alle hyller og fastmonterte oppheng.