

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

VOLVAT TERRASSE 19

PRISANTYDNING
35 000 000,-

Moderne Townhouse. Stor hage m/basseng. Høy standard.
Takterrasse m/utekjøkken. Dobbelgarasje /el-lader.
Vannbårenvarme

BRA-I
217 kvm

OM EIENDOMMEN

Volvat terrasse 19 er et moderne og innholdsrikt townhouse over fire etasjer med en sjelden kombinasjon av flere private uteplasser, basseng og takterrasse. Boligen holder en gjennomgående høy standard og byr på en fleksibel planløsning med naturlig sonedeling mellom oppholdsrom, private soner og gjestearealer. Eiendommen ligger skjermet til på Volvat, i et veletablert boligområde med kort vei til Frognerparken, Majorstuen og Oslo Vests omfattende tilbud av restauranter, butikker og kollektivtransport. Gode parkeringsforhold og attraktive fellesordninger bidrar til en komfortabel hverdag i et av hovedstadens mest ettertraktede boligområder.

- Bolig med gjennomgående høy standard
- Beliggende rett inntil Frognerparken
- Lekkert og tidsriktig design
- Sjenerøs takhøyde med gulv til tak vinduer i stort sett alle rom
- Høy kvalitet på materialvalg og håndverkmessig utførelse
- Stor, delvis overbygget takterrasse med utekjøkken og peis
- Eget utendørs oppvarmet basseng ca. 4x7 m. med mulighet for motstrømsanlegg
- Svømmebasseng rehabilitert i 2019
- Tre soverom og tre bad fordelt over flere plan
- Peis i stue og peis på terrasse
- Varmesone i innkjørsel og gangvei til boligen
- Dobbeltgarasje med elbillader samt én utvendig parkeringsplass
- Påkostet kjøkken fra Tibrokök (2019) med steinbenkeplate
- Quooker kran og avfallskvern i vasken
- Pop-up stikkontakt i benkeplate
- Vannbåren gulvvarme fra felles bergvarmeanlegg
- Balansert ventilasjon og sentralstøvsuger
- To peiser og gode oppholdsrom over flere plan
- Fleksibel underetasje med stue, integrert kjøkkenløsning og bad
- Oppvarming og internett inkludert i felleskostnadene
- Dørtelefon med døråpner fra hver etasje. Alarm med kamera.
- Alle rom som vender mot hagen har høye foldedører -terrassedører.
- Elektrisk solskjerming montert på to sider av boligen.
- Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.
- Nydelig hage opparbeidet med betongdekke og kunstig gress.
- Hage med direkte utgang til parken
- Vaktmestertjenester

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Flermannsbolig
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	253 m²
BRA-I	217 m²
BRA-E	36 m²
Tomteareal	2026 m²
Antall rom	6
Antall soverom	3
Byggeår	2001
Energimerking	C - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 35 000 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 10 000,-
Primær formuesverdi	kr 18 200 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 35 000 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 875 000

INNHold OG BESKRIVELSE

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 løsningen, 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

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

Vi har ingen pågående tvist av noen slag, men Fornebubanen bygger i nabolaget.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Nytt baderomsinnredning, samt nytt badekar. Dokumentasjon finnes i form av faktura fra 24T rørservice AS, ved Andre Jacobsen.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Oppgradering av energisentralen, nytt anlegg for vannbårende varme i gulvet. Dokumentasjon finnes i form av kvittering på betalt - totalt på NOK 1,6 millioner.

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

Ja.

Av hvem og når?: Klimaservice

Er eventuelle avvik blitt utbedret?: energisentralen

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Har boligen loft?

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Se forrige svar fra Klimaservice og energisentralen - det blir byttet filter 1-2 ganger i året. Dokumentasjon finnes, vi har en serviceavtale. De sjekker systemet 1-2 ganger i året samt bytter filtre.

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

Ja.

Av hvem?: se over service avtalen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?: se tidligere svar - byttet energi sentral

Har boligen garasje eller carport?

Ja.

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

Ja.

Hvilke rom eller bygningsdel(er)? Vi har vaktmester som måker snø, klipper gresset og generelt vedlikehold inkludert i felleskostnadene (ikke på privat hage).

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.

Ditt nye hjem

ENTRÉ

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligens gjennomgående standard. Store vindusflater og den åpne trappeløsningen tilfører rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse allerede ved ankomst. De mørkbeisete trappene, kombinert med glassrekkverk og detaljer i tre, gir et moderne og tidløst uttrykk. Et plassbygget garderobeskap ved inngangsdøren sørger for gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Dørtelefonanlegget er tilknyttet både hovedinngangen og porten til hagen, og kan betjenes via app. Fra entréen er det adgang til boligens øvrige etasjer via den sentrale trappeløsningen som binder de ulike planene naturlig sammen.

Trappeløpene og avsatsene er utformet som en integrert del av boligens arkitektur og fremstår som egne opplevelsesrom snarere enn tradisjonelle forbindelsesarealer. Gjennom samspillet mellom mørke tregulv, eksponert betong, glass, spesialtilpassede detaljer og generøse lysinnslipp skapes en spennende vandring gjennom boligen. Flere av avsatsene fungerer som naturlige gallerier for kunst og designobjekter, mens den åpne planløsningen mellom nivåene gir en sjelden romlig kvalitet og en følelse av kontinuitet gjennom hele huset. Dette er løsninger som både tilfører boligen identitet og understreker dens arkitektoniske egenart.

STUE, KJØKKEN OG SPISESTUE

Boligens hovedoppholdsrom ligger i 2. etasje og samler stue, kjøkken og spisestue i en åpen og gjennomført løsning. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott kontakt med de grønne omgivelsene utenfor. Den generøse takhøyden på ca. 2,67 meter, kombinert med mørke tregulv og gjennomgående materialvalg, bidrar til en luftig og eksklusiv atmosfære. Spiseplassen har en naturlig plassering ved de store vinduene og danner et innbydende samlingspunkt med god plass til større selskaper. Herfra er det utgang til balkong, og utsynet mot den frodige vegetasjonen utenfor gir rommet en særegen atmosfære gjennom hele året.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med innredning fra svenske Tibrokök. Kjøkkenet kombinerer klassiske profilerte fronter med benkeplater i stein og gode arbeidsflater. Som et naturlig blikkfang står en eksklusiv Lacanche-gasskomfyr med doble stekeovner, kjent for sin kompromissløse kvalitet og sitt tidløse uttrykk. Den store vindusflaten over benk tilfører godt arbeidslys og utsyn til de grønne omgivelsene. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, mikrobølgeovn med stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap med ismaskin, kaffemaskin og vinskap.

Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkken og spisestue og byr på gode møbleringsmuligheter. Peisen tilfører både varme og stemning, mens den åpne planløsningen legger til rette for en sosial og fleksibel bruk av etasjen. Integrerte høyttalere i stue, kjøkken og spisestue bidrar til et helhetlig og gjennomført uttrykk. For økt komfort er det montert motoriserte utvendige persienner på både inngangs- og stuesiden. Fra oppholdsrommet leder trappen videre opp til boligens øverste etasje.

STUE MED TAKTERRASSE

Boligens øverste etasje byr på en særegen og innbydende stue med en atmosfære som skiller seg ut. Store glassflater og en imponerende foldedør visker ut skillet mellom inne og ute, og skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommet mot den romslige takterrassen. Her oppleves en sjelden kombinasjon av privatliv, grønn utsikt og gode solforhold. Stuen preges av boligens gjennomgående mørke tregulv, gode møbleringsmuligheter og et lyst og luftig uttrykk. Integrerte høyttalere bidrar til et helhetlig og gjennomført uttrykk, mens foldedøren åpner opp hele fasaden mot terrassen og gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealene.

Fra stuen er det utgang til den delvis overbygde takterrassen på ca. 42 kvm, hvorav ca. 26 kvm er under tak. Terrassen fremstår som et ekstra oppholdsrom store deler av året, med god plass til både spisegruppe og loungeområde. Den overbygde delen er utstyrt med reflektorovn, integrerte høyttalere og peis med innsats, noe som skaper en lun atmosfære og forlenger utesesongen betydelig.

Takterrassen har Kebony-dekke og er innredet med et gjennomført utekjøkken med benkeplass, grill og oppbevaring. De grønne omgivelsene danner et vakkert bakteppe og gir en skjermet og rolig ramme rundt uteplassen. Dette er et sted som inviterer til alt fra rolige morgenkaffer til større sammenkomster med familie og venner.

BAD

Boligen har hele tre velutstyrte, flislagte bad med gjennomført materialvalg, gode størrelser og funksjonelle løsninger som gjør

boligen godt tilpasset både familier og de som ønsker ekstra komfort i hverdagen. Alle badene har vannbåren gulvvarme og en kvalitetsfølelse som harmonerer med boligens øvrige standard. Badene er strategisk plassert i boligen og betjener de ulike etasjene på en praktisk og komfortabel måte.

Hovedbadet i 1. etasje ligger sentralt plassert ved de to soverommene i etasjen og fungerer som et naturlig familiebad. Rommet har flislagte overflater, innfelte downlights og vannbåren gulvvarme som bidrar til høy komfort. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, søyleservant og en romslig dusjsone med glassvegger og dør. De helflislagte overflatene, de rene linjene og den gjennomgående materialbruken gir et tidløst og stilrent uttrykk.

Hovedsoverommet disponerer et eget bad med direkte adkomst fra rommet. Dette fremstår som en privat og eksklusiv avdeling med god plass og gjennomførte løsninger. Badet er innredet med en bred, heldekkende servant med tilhørende servantskap, stor speilflate med integrert belysning, plassbygget benk med oppbevaringsløsninger samt vegghengt toalett. Den romslige dusjsonen er avskjermet med glassvegger og bidrar til et luftig uttrykk. Vannbåren gulvvarme, downlights og den moderne innredningen understreker følelsen av hotellkomfort i hverdagen.

I underetasjen finner man boligens tredje bad, som er et særdeles romslig og innholdsrikt bad med et eksklusivt preg. Her kombineres en stor dusjsone med glassdør med et frittstående badekar. En dekorativ flislagt fondvegg tilfører karakter og særpreg, mens den spesialtilpassede servantinnredningen med heldekkende servant og de gode oppbevaringsløsningene understreker den høye standarden. Badet har også integrert vaskesøyle på en plassbesparende og praktisk måte. Vannbåren gulvvarme sørger for behagelig komfort året rundt.

SOVEROM

Boligen har totalt tre soverom fordelt på plan. Felles for soverommene er gode lysforhold, gjennomtenkte oppbevaringsløsninger og en skjermet beliggenhet med lite innsyn. De to største soverommene vender mot hagen, bassengområdet og gravlunden, med grønne omgivelser og fravær av gjenboere som gir en sjelden grad av privatliv og ro.

Hovedsoverommet i 1. etasje fremstår som en privat suite med store vindusflater og flott utsyn mot hagen og den frodige vegetasjonen utenfor. Rommet har direkte adkomst til eget bad, skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter og utgang til en balkong på ca. 4 m². De grønne omgivelsene og de gode solforholdene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Soverom 2, også beiliggende i 1. etasje, har en fleksibel utforming og fungerer like godt som gjesterom, ungdomsrom, hjemmekontor eller hobbyrom. Rommet er innredet med en praktisk nedfellbar seng som frigjør gulvplass ved behov, samt garderobeskap for oppbevaring. Herfra er det direkte utgang til en privat terrasseplatting med trappeforbindelse videre ned til hagen og bassengområdet, samt opp til inngangspartiet og garasjen.

Det tredje soverommet ligger i underetasjen og har en rolig plassering mot hagen og bassengområdet. Rommet er innredet med plassbygde skap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, samtidig som de store vindusflatene slipper inn godt med dagslys. Dette er et komfortabelt og innbydende rom som egner seg like godt som gjesterom, ungdomsrom eller et tilbaketrukket hovedsoverom for den som ønsker ekstra privatliv. Samtlige soverom har en behagelig og skjermet atmosfære, med nærhet til boligens utearealer og grønne omgivelser som en naturlig forlengelse av rommene.

STUE/KJØKKEN – UNDERETASJE

Underetasjen er innredet som en selvstendig og fleksibel oppholdssone med stue, minikjøkken, bad og soverom. Oppholdsrommet fremstår som lyst og innbydende med store vindusflater og skyvedørspartier som åpner rommet mot utearealene. Fra rommet er det direkte utgang til en vestvendt terrasse med flislagte dekker og basseng med motstrømsanlegg. Uteområdet har gode solforhold og vender mot gravlunden, noe som gir en grønn og skjermet utsikt uten gjenboere og med høy grad av privatliv.

I tilknytning til stuen er det etablert en praktisk kjøkkenløsning med hybelkjøkkeninnredning og folierte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum, avtrekksvifte med kullfilter samt integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen kan enkelt skjules bak innfellbare skapdører som forsvinner inn i innredningen når de åpnes. Når dørene er lukket fremstår løsningen som en integrert del av rommet, noe som gir et ryddig og stilrent uttrykk. Løsningen tilfører underetasjen stor fleksibilitet, enten som gjesteavdeling, ungdomsavdeling eller som en separat oppholdssone for familie og besøkende. Store glassflater mot terrassen og bassengområdet gir rikelig med dagslys og skaper en naturlig forbindelse mellom inne- og utearealene. Dette bidrar til en luftig og åpen atmosfære, samtidig som den skjermede beliggenheten gir en privat og tilbaketrukket ramme rundt oppholdsrommet.

HAGE OG UTEOMRÅDE

Eiendommen byr på et sjeldent og gjennomført uteanlegg som i praksis fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer. Fra terrasseplattningene i 1. etasje og fra underetasjens oppholdssone er det direkte adkomst til den private hagen og det eksklusive bassengområdet, hvor arkitektur, beplantning og uteopphold er sømløst integrert.

Bassengområdet er anlagt med store flislagte terrasser som gir rikelig plass til spisegrupper, loungeområder og solsoner. Det oppvarmede bassenget er utstyrt med motstrømsanlegg, nyere sirkulasjonspumpe og vannrenser, samt sikkerhetsduk. I 2025 ble det i regi av sameiet installert ny varmeveksler og sirkulasjonspumpe, noe som bidrar til effektiv og driftssikker bassengdrift. Den vestvendte hagen har svært gode solforhold gjennom dagen og kvelden. Høye hekker og frodig vegetasjon skaper en privat og skjermet atmosfære, samtidig som eiendommen grenser mot gravlunden og grønne parkarealer uten gjenboere. Resultatet er en sjelden kombinasjon av åpenhet, utsyn og privatliv, omgitt av vakre trær og grønne omgivelser som gir en nærmest parklignende ramme rundt eiendommen.

For de som setter pris på uteliv og sosiale sammenkomster, er det etablert et imponerende utekjøkken med integrert grill, arbeidsbenker og oppbevaringsløsninger. Sammen med de romslige terrassearealene danner dette en perfekt arena for alt fra rolige familiemiddager til større selskaper og sommerlige sammenkomster. Eiendommen er også utstyrt med flere gjennomtenkte komfort- og sikkerhetsløsninger. Dørcalling til både hovedinngang og hageport kan styres via app og styringspanel i stue/spisestue. Utvendige motoriserte persiennner på inngangs- og stuesiden bidrar til økt komfort og skjerming, mens sensorstyrt utelys gir både sikkerhet og en stemningsfull belysning av uteområdene på kveldstid.

Praktiske løsninger er også godt ivaretatt med integrert lagringsplass i gjerdet ved bassengområdet, sykkelparkering med låsebøyle ved den låsbare hageporten samt varmekabler i oppkjørselen som sikrer enkel adkomst året rundt. Samlet fremstår uteområdene som en sjelden og eksklusiv oase hvor moderne komfort møter frodige omgivelser. Den private beliggenheten mot grøntarealene, kombinasjonen av basseng, utekjøkken, solrike terrasser og gjennomført beplantning gjør dette til et uteanlegg av en kvalitet man sjelden finner i Oslo.

Boligen disponerer svært gode parkeringsforhold med to private garasjeplasser og én utendørs plass på fellesområdet over garasjeanlegget. Garasjeplassene ligger i en privat dobbelgarasje i rekkegarasjeanlegget og er utstyrt med to leddporter samt ladepunkt for elbil, noe som gir en praktisk og fremtidsrettet løsning for elbilhold.

I tillegg medfølger en egen utendørs parkeringsplass på fellesområdet, som gir ekstra fleksibilitet både for husstanden og besøkende.



Boa

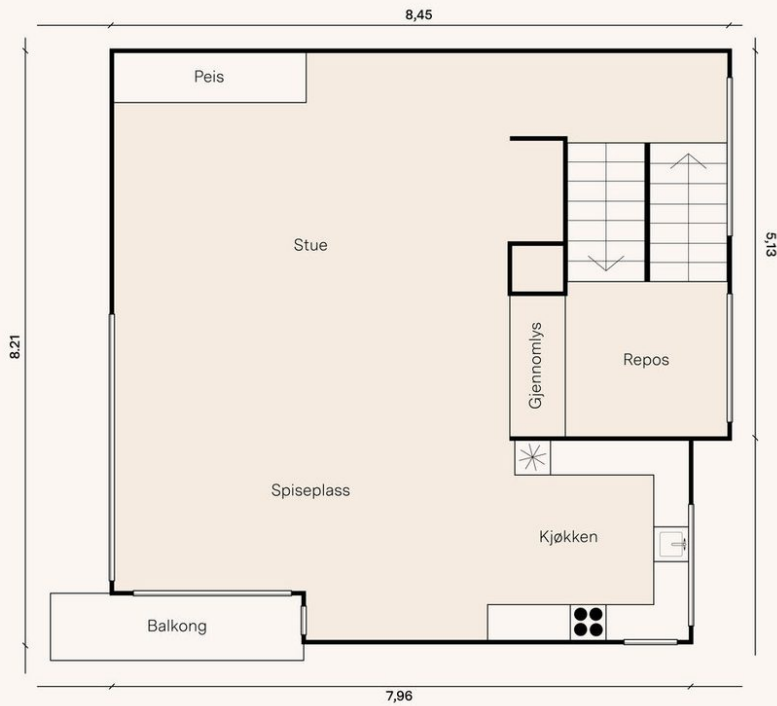


360 visning

Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtuelt.



Andre etasje



Volvat terrasse 19

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

Boa







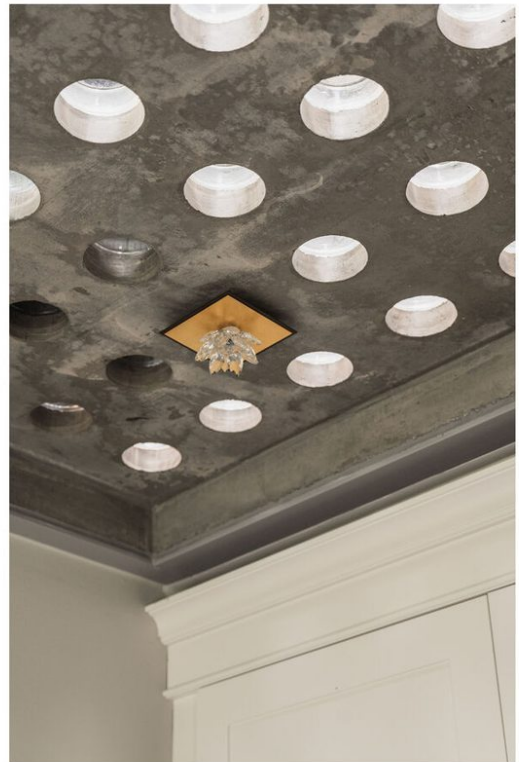
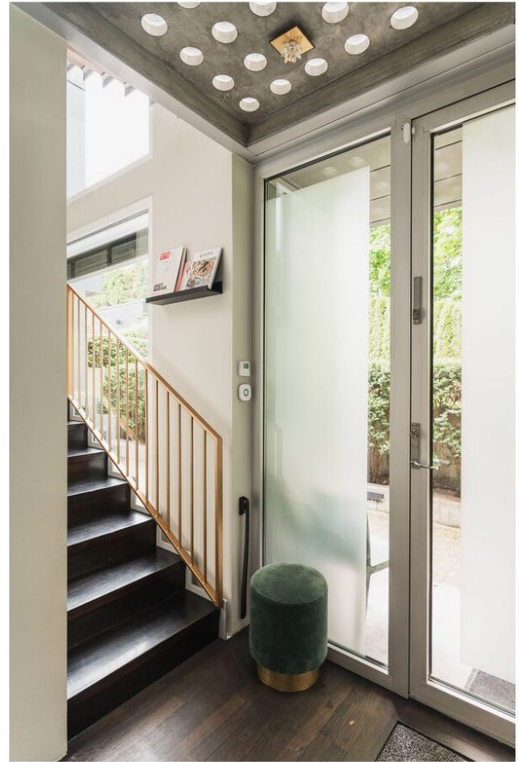






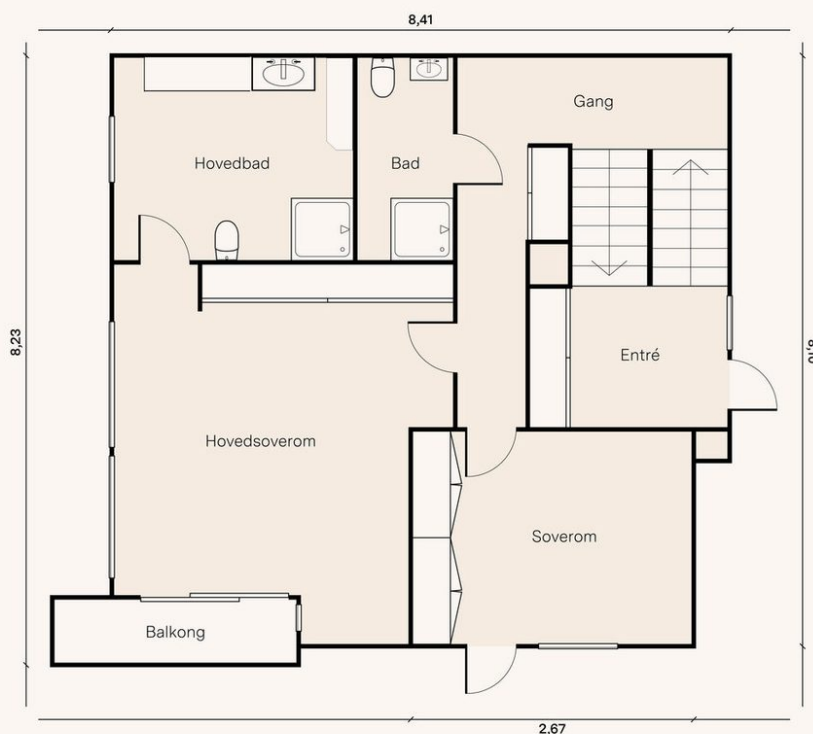








Første etasje



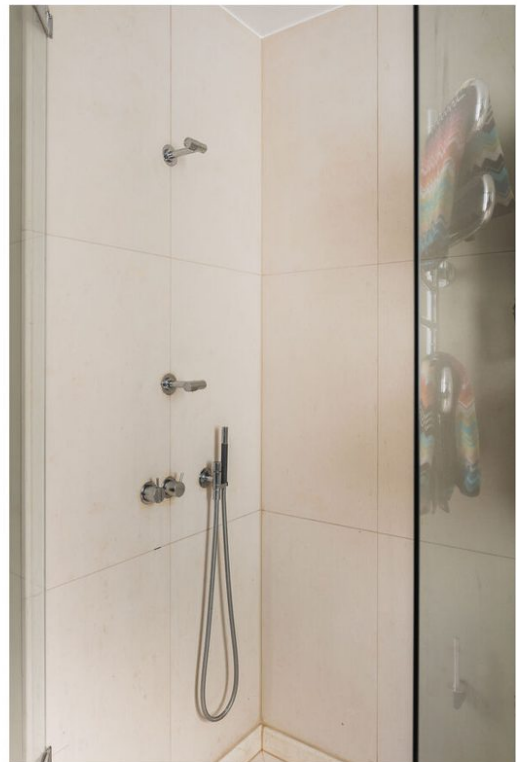
Volvat terrasse 19

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

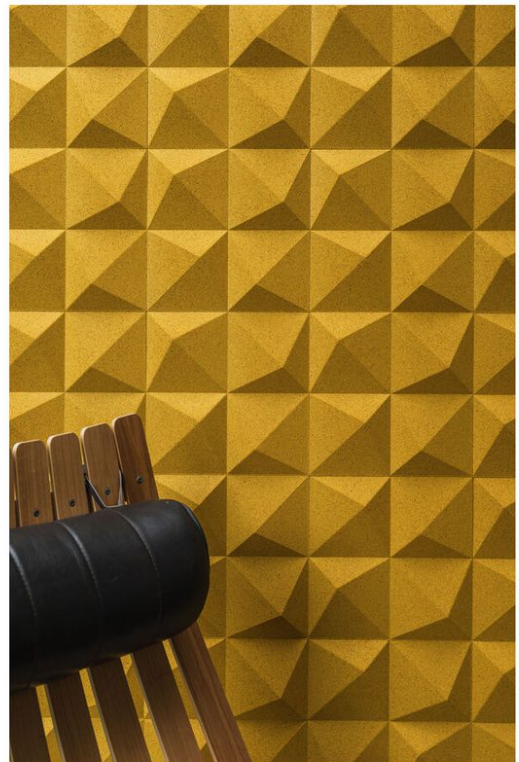
Boa







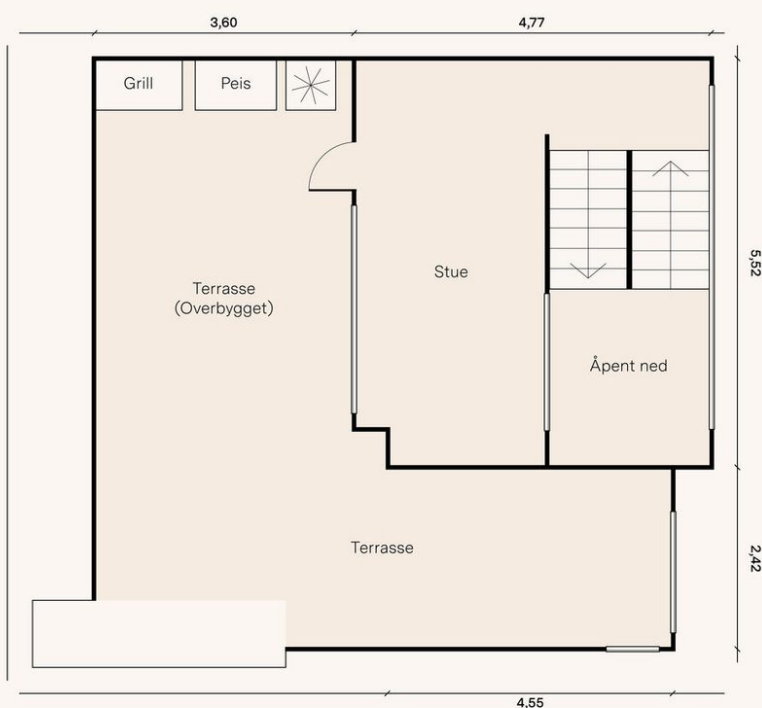








Tredje etasje



Volvat terrasse 19

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

Boa



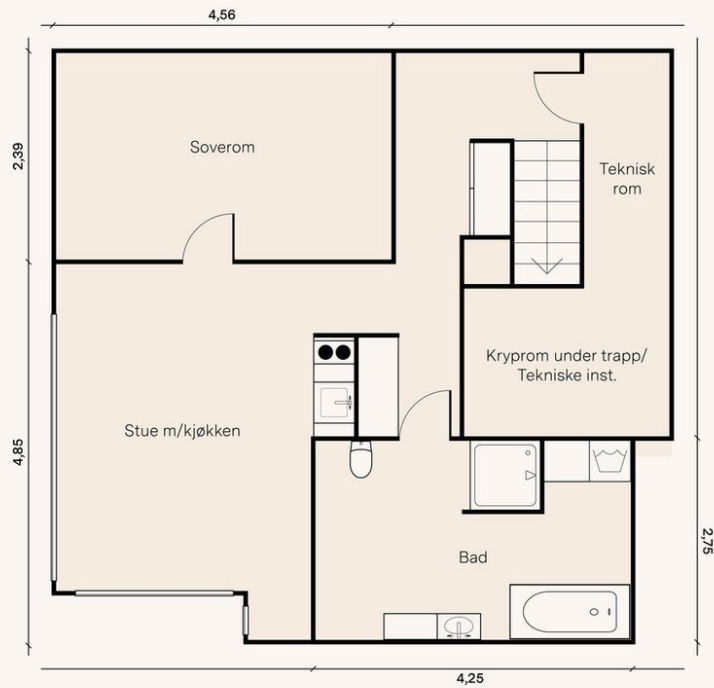








Underetasje



Volvat terrasse 19

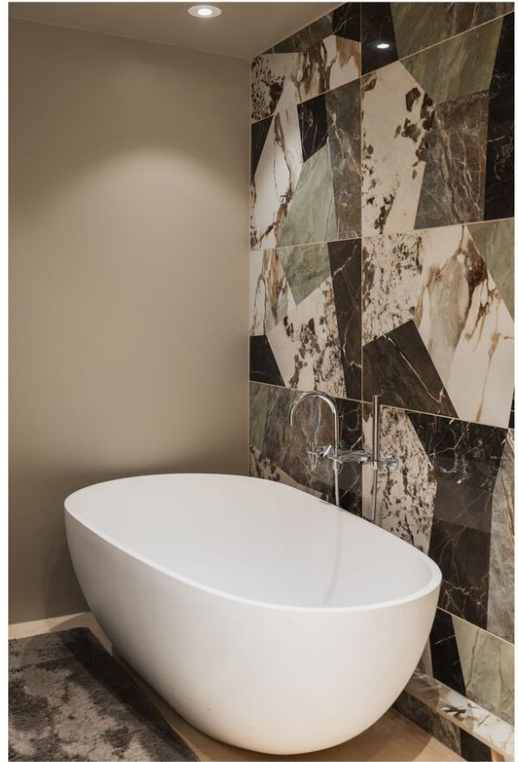
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





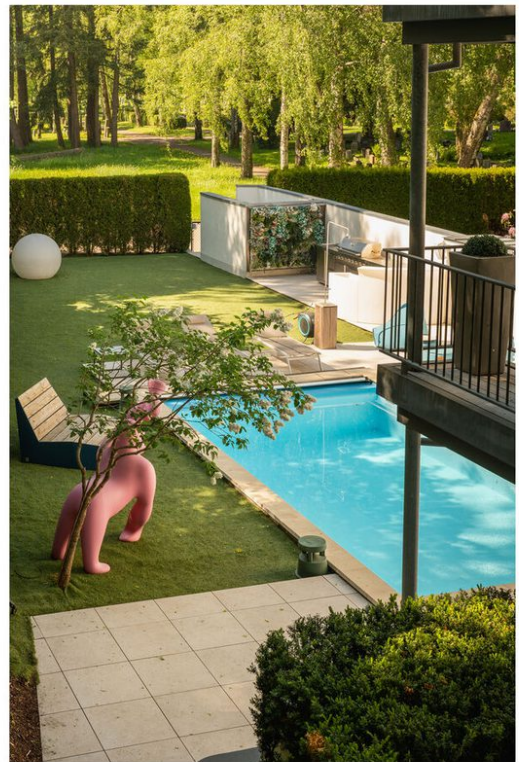




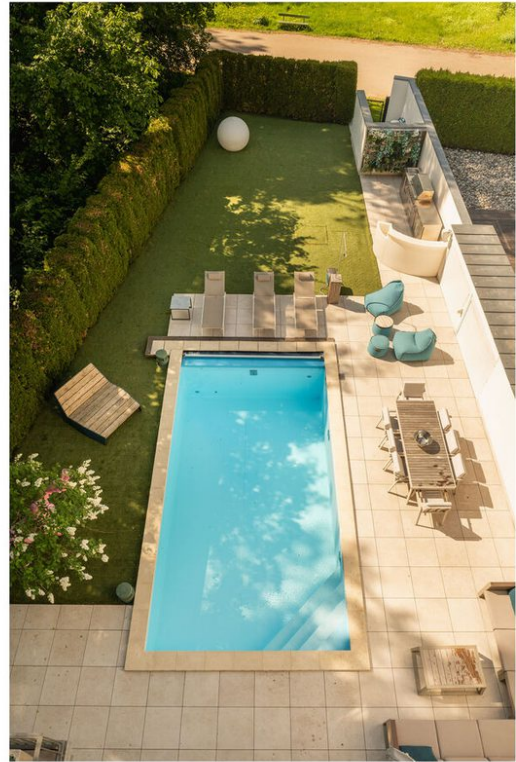


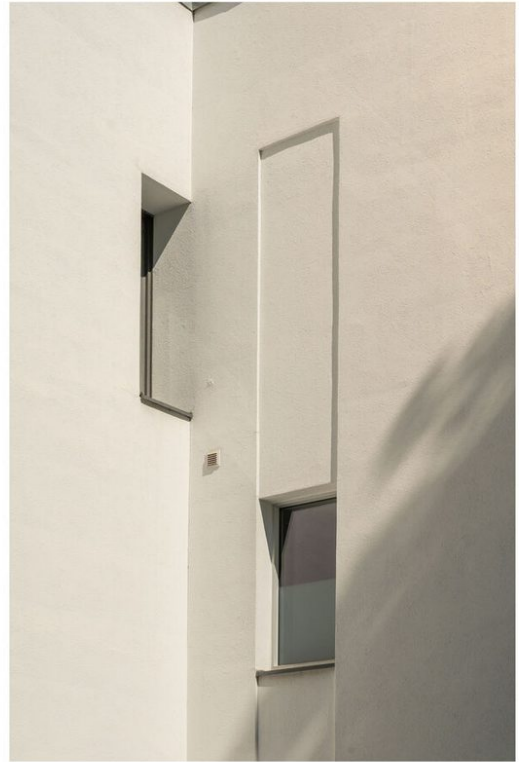






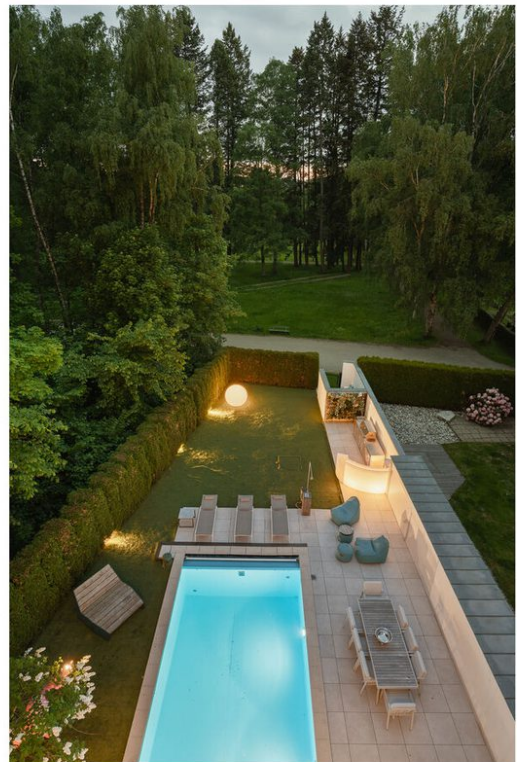














BELIGGENHET

Volvat terrasse er blant de mest diskrete og ettertraktete adressene på Oslo Vest. Her bor man tilbaketrukket i et etablert villaområde mellom Frognerparken, Smestad og Majorstuen, omgitt av grønne omgivelser og klassisk villabebyggelse. Beliggenheten kombinerer en sjelden grad av privatliv med nærhet til byens mest attraktive tilbud.

Eiendommen ligger skjermet til innerst i en trafikkstille blindvei, med Frognerparken og Vestre Gravlund som naturlige naboer. Omgivelsene preges av frodige grøntområder, vakre hager og en ro som er vanskelig å finne så sentralt i hovedstaden. Samtidig befinner man seg kun få minutter fra Majorstuen, Frogner og Bogstadveien, med alt dette området har å by på av shopping, gastronomi og servicetilbud.

Volvat og Heggeli har gjennom generasjoner vært blant de mest attraktive boligområdene i Oslo. Området kjennetegnes av høy bokvalitet, et veletablert nabolag og nærhet til både rekreasjon og byliv. Dette er et område som appellerer til familier, næringslivsprofiler og internasjonale kjøpere som ønsker en sentral, men samtidig rolig og representativ adresse. Den unike nærheten til Frognerparken gir en helt spesiell dimensjon til hverdagen. Fra boligen er det få minutters gange til et av Europas mest ikoniske parkanlegg, samtidig som man bor skjermet fra parkens aktivitet og besøkende. Resultatet er en kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne omgivelser som få andre adresser i Oslo kan tilby.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

For barnefamilier er dette et område som få steder i Oslo kan måle seg med. Eiendommen ligger i et veletablert nabolag med flere anerkjente skoler og barnehager innen komfortabel gangavstand. Majorstuen skole ligger kun få minutter unna og tilbyr undervisning fra 1. til 10. trinn. Skøyen skole og Vinderen skole er også populære alternativer i nærområdet, mens både Fagerborg skole og Kristelig Gymnasium ligger innen kort avstand for ungdomstrinnet. Videregående tilbud som Hartvig Nissens skole og Heltberg Bislest er lett tilgjengelige fra boligen. I nærområdet finnes også flere veletablerte barnehager, blant annet Thaulow barnehage, Diakonhjemmet barnehage og Villa Borgen barnehage.

For internasjonale familier er beliggenheten særlig attraktiv. Oslo International School på Bekkestua er lett tilgjengelig med bil, og området har gjennom mange år vært foretrukket blant familier med internasjonal tilknytning som ønsker nærhet til både internasjonale skoler, ambassademiljøene på Frogner og Oslo sentrum.

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.): 0.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.): 0.8 km
Smestad skole (1-7 kl.): 1.4 km
Vinderen skole (1-7 kl.): 1.5 km
Ris ungdomsskole (8-10 kl.): 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.): 2.2 km
Hartvig Nissens skole: 2.3 km
Akademiet videregående skole Oslo: 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Selv om området oppleves skjermet og privat, er kommunikasjonstilbudet blant de beste i hovedstaden. Volvat holdeplass ligger få

minutters gange fra eiendommen med bussforbindelser mot blant annet Majorstuen, Fornebu og Helsfyr. Fra Borgen stasjon har man enkel tilgang til T-banens linjer mot sentrum, Holmenkollen, Røa og Østerås, mens Majorstuen fungerer som et av Oslos viktigste kollektivknutepunkt. For den som reiser mye, enten nasjonalt eller internasjonalt, er det kort vei til både Skøyen stasjon og Flytogets forbindelser til Oslo lufthavn. Med bil er Ring 3 lett tilgjengelig, noe som gir effektiv adkomst til resten av byen og regionen. Samtidig er dette et område hvor mange velger å la bilen stå. Majorstuen, Frogner, Vinderen og store deler av Oslo Vest ligger innen komfortabel gang- eller sykkelavstand.

FASILITETER OG SHOPPING

Området rundt Volvat terrasse gir tilgang til noen av hovedstadens beste handels- og servicetilbud. Få minutter unna ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien, kjent som Oslos ledende handlegater med et bredt utvalg av internasjonale motehus, interiørforretninger, gallerier og spesialbutikker. For den matinteresserte byr nærområdet på flere av byens mest anerkjente delikatesseforretninger. Jacobs Majorstuen er et naturlig førstevalg for mange i området, med ferskvaredisker, sjømat, kjøtt og et omfattende utvalg av internasjonale kvalitetsprodukter. Like i nærheten finner man også Gutta på Haugen, kjent for sitt nøye utvalgte sortiment av oster, spekemat, ferske råvarer og delikatesser fra noen av Europas fremste produsenter. Bogstadveien og Frognerområdet byr videre på et rikt utvalg av bakerier, vinbarer og spesialforretninger. Blant lokale favoritter finner man blant annet Åpent Bakeri, W.B. Samson og flere mindre håndverksbakerier som har blitt naturlige møteplasser i nabolaget. For daglige innkjøp ligger både Colosseum Senter og dagligvareforretninger i komfortabel gangavstand. Colosseum Senter tilbyr blant annet vinmonopol, apotek og et bredt utvalg av servicetjenester. Like ved ligger også Volvat Medisinske Senter, et av Norges mest anerkjente private helseforetak. For mange er dette en verdifull del av hverdagen og en av områdets mest attraktive kvaliteter.

AKTIVITET OG REKREASJON

Det er få steder i Oslo hvor man har tilsvarende tilgang til rekreasjon og friluftsliv samtidig som man bor så sentralt. Frognerparken ligger nærmest som en forlengelse av nabolaget og gir tilgang til vakre turveier, åpne grøntområder, historiske hageanlegg og Vigelandsparkens ikoniske skulptursamling. Her kan dagen starte med en rolig spasertur gjennom parken eller en løpetur langs de brede alléene før byen våkner. I sommerhalvåret er Frognerbadet et naturlig samlingspunkt, mens Frogner stadion tilbyr aktivitetstilbud gjennom store deler av året. For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet EVO Majorstuen og Friskis & Svettis. Når vinteren kommer er veien kort til Nordmarka. Fra T-banen på Borgen eller Majorstuen når man raskt Frognerseteren og milevis med preparerte skiløyper. Kombinasjonen av urbant byliv og umiddelbar tilgang til natur er en av de viktigste grunnene til at så mange velger å bosette seg nettopp her.

AKTIVITETER OG REKREASJON

Med Frognerparken som nærmeste nabo ligger alt til rette for en aktiv og innholdsrik hverdag. Parken byr på flotte turveier, store grøntområder og noen av Oslos mest kjente kultur- og rekreasjonsarenaer, som Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion. For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærområdet, samtidig som området gir enkel tilgang til både sykkelruter og turterreng. Via T-banen på Borgen eller Majorstuen er det også kort vei til Nordmarka med preparerte skiløyper, turstier og rekreasjonsmuligheter året rundt. Kombinasjonen av Frognerparken, Marka og den sentrale beliggenheten gir unike muligheter for både aktivitet og avkobling. Enten man foretrekker løpeturer i parklandskap, skiturer i Marka eller rolige spaserturer i grønne omgivelser, ligger alt til rette for en aktiv livsstil med naturen tett på.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Området rundt Volvat har lenge vært blant de mest ettertraktede på Oslo Vest, ikke bare på grunn av beliggenheten, men også på grunn av det rike utvalget av restauranter, møteplasser og kulturtilbud. På Frogner og Majorstuen finner man flere av hovedstadens mest anerkjente restauranter og vinbarer. Enten man ønsker en uformell lunsj, et godt måltid med familien eller en middag på høyeste nivå, ligger mulighetene tett. Restauranter som Hos Thea, Cru, Bjerck og flere av Frogners veletablerte nabolagsfavoritter har bidratt til å gjøre området til et av Oslos mest attraktive gastronomiske knutepunkter. For den som setter pris på gode råvarer og lokale møteplasser, er Gutta på Haugen, Åpent Bakeri og de mange spesialforretningene på Frogner og Majorstuen naturlige destinasjoner gjennom uken. Frognerparken ligger få minutters gange fra boligen og fungerer som områdets naturlige samlingspunkt året rundt. Her finner man Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Frogner stadion og noen av byens vakreste grøntområder. Kombinasjonen av internasjonal storbyfølelse, parklandskap og veletablerte nabolagskvaliteter gjør dette til et område som skiller seg ut, selv blant Oslos mest attraktive adresser.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 21.04.2026:

Overflater:

Gulv: Heltre gulv og fliser. Reposet ved inngangsdør av støpt gulv med runde glass.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Kjøkken (2. etasje):

Kjøkkeninnredning montert i 2019 med lakkerte, profilerte fronter og benkeplate i stein. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate. Fliser over benk. Stor frittstående komfyr. Avtrekksvifte med kanal ført ut. Integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn med stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap med is, kaffemaskin og vinskap. Integrerte høyttalere i rommet.

Kjøkken (underetasje):

Hybel-kjøkkeninnredning med folierte fronter i åpen løsning. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate. Avtrekksvifte med kullfilter, ført ut i rommet gjennom overskapet. Integrerte hvitevarer: smal induksjonstopp, mikrobølgeovn og smal oppvaskmaskin.

Bad fra trappegangen (1. etasje):

Flislagt bad fra byggeåret (2001) med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Søyleservant, veggmontert wc og dusjvegg med dør. Sluk i dusjnisen. Mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, med tilluftsspalte ved døren.

Bad innenfor soverommet (1. etasje):

Flislagt bad fra byggeåret (2001) med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Heldekkende servant, servantskap, plassbygget benk med lagringsplass, veggmontert wc og to svingbare dusjvegger. Sluk i dusjhjørnet. Mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, med tilluftsspalte ved døren.

Bad (underetasje):

Flislagt bad fra byggeåret (2001) med vannbåren gulvvarme. I 2019 ble en vegg flislagt og opprinnelig bod innlemmet i badet, og nytt badekar montert. Vegger malte eller flislagte. Malt himling med downlights. Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel i egen nisje. Mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, med tilluftsspalte ved døren. Merk at den innerste delen av badet opprinnelig var godkjent som bod, og innlemmingen i badet er ikke omsøkt som bruksendring.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.04.2026:

Bygning generelt:

Del av vertikal delt tomannsbolig over fire plan, oppført i 2001. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt, samt har felter med fasadeplater og liggende kledning. Etasjeskillere er av antatt elementdekker. Taket er en flat trekonstruksjon tekket med papp/folie, antatt fra byggeåret. Takfolie fra 2001 har passert forventet brukstid, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid.

Vinduer:

Vinduer med trekarmer/aluminiumskarmer og isolerglass fra byggeåret. Det er en foldedør i stuen i 3. etasje. Ett soveromsvindu i underetasjen er fra 2023, og stuevinduet i underetasjen ble skiftet etter befaringen. Isolerglass med denne alderen har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi noe økt varmetap og redusert komfort.

Dører:

Inngangsdør fra byggeåret.

Terrassedør:

Balkong- og terrassedører med isolerglass fra byggeåret. Isolerglass med denne alderen har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi noe økt varmetap og redusert komfort.

Balkonger / Terrasser:

Fra stuen i øverste etasje er det utgang til en delvis overbygget terrasse på ca. 42 m². Gulvet er folietekket med Kebony-gulv. Folietekking fra 2001 har passert forventet brukstid, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid. Fra stue/kjøkken i underetasjen er det utgang til en terrasse med fliser. Fra et soverom i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer. Fra stue/spisestue i 2. etasje er det utgang til en balkong på ca. 4 m², og fra et soverom i 1. etasje er det utgang til en balkong på ca. 4 m².

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.04.2026:

Vannledninger:

Vannrør av plast fra byggeåret, lagt rør-i-rør. Fordelerstokk for vannrør og gulvvarme er plassert i teknisk rom med gulvsluk. Stoppekran i teknisk rom.

Avløpsrør:

Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med anlegg montert i teknisk rom. Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og toalett. Kjøkkenet i 2. etasje har avtrekksvifte med kanal ført ut, mens kjøkkenet i underetasjen har avtrekksvifte med kullfilter.

Varme:

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og varmtvann tilknyttet fellesanlegg med bergvarme fra energibrønn. Varmeveksler og sirkulasjonspumpe ble skiftet i 2025. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv i 1. etasje. Boligen har også sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg:

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget er et jordet anlegg, hovedsakelig fra byggeåret, men med oppgraderinger de senere år. Det er ladepunkt for el-bil i garasje. Kursfortegnelse finnes i sikringsskapet, og det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført i regi av nåværende eier.

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

BESKRIVELSE

Tomannsbolig (eierseksjon)

INNHold

Del av vertikaldelt tomannsbolig over fire plan består av følgende rom:

3. etasje: stue

2. etasje: entré, kjøkken, stue/spisestue

1. etasje: to soverom, to bad

Underetasje: stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk rom

Delvis overbygget terrasse på 42 m² med utgang fra 3. etasje (hvorav ca. 26 m² er overbygget).

Balkong på 4 m² med utgang fra 2. etasje.

Balkong på 4 m² og terrasseplattinger med utgang fra 1. etasje.

Terrasse og utendørs basseng med adkomst fra underetasjen.

Boligen disponerer dobbelgarasje på 36 m² i rekkegarasjeanlegg.

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 privat vei. Det er tinglyst veirett (dok. 1997/50802) som gir naboeiendommen gnr 37 bnr 89 rett til kjørbar adkomstvei (4 meter bred) over eiendommen frem til egen garasje. Det er videre tinglyst en overenskomst med Oslo kommune (dok. 2002/53051) om kommunal hovedvannledning gjennom tomten langs østre og nordre grense, med krav om blant annet minst 2 meters avstand fra ledningen ved bygging.

PARKERING

Det medfølger to private garasjeplasser på til sammen ca. 36 m² og én utendørs parkeringsplass. Garasjeplassene er i en dobbelgarasje i et rekkegarasjeanlegg på fellesområdet. Garasjen er utstyrt med to leddporter og ladepunkt for elbil. Gulvet har belegningsstein, og taket er flatt i betong. Det er ingen skillevegg mellom plassene.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

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 byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2397, Endret reguleringsplan for gnr. 37, bnr. 10 m.fl. (Nansen-Frøen), vedtatt 11.06.1979.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

- Volvat terrasse (vei 18406) (plan-ID S-3735), vedtatt 26.08.1999. Planen regulerer felles avkjørsel for eiendommen.
- Detaljregulering for Fornebubanen, Majorstuen – Madserud (plan-ID S-5201), vedtatt 22.11.2023.
- Detaljregulering for Fornebubanen, Lysaker – Majorstuen (plan-ID S-4986), vedtatt 31.01.2018. Denne er delvis erstattet av S-5201.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17.

Eiendommen berøres av hensynssone H190: Andre sikringssoner for T-baneanlegget (Fornebubanen). Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Sikringssonen er på minst 15 meter fra utside tunnelvegg.

Byggesak i nærområdet: Oppføring av tomannsbolig på naboeiendommen Volvat Terrasse 11 (gnr. 37/89) ble ferdigstilt i 2001 (saksnummer 97/075996).

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

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

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

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

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

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

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

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

annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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

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

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

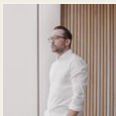
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

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

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

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 472 99 794
by@boaeiendom.no

VEDTEKTER

For sameiet Volvat Terrasse 13,15,17,19

§1 Sammensetning

Sameiet Volvat Terrasse 13,15,17, 19 består av fire eierseksjoner av eiendommen gnr. 37, bnr 89 i Oslo Kommune.

Eierne av de nevnte 4 seksjoner er forpliktet til å være medlem av sameiet, samt at alle skal sitte i sameiets styre

§2 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte sameiets eiendom gnr. 37, bnr. 89 i Oslo Kommune, samt å foreslå fellestiltak i sammenheng med sameieres bointeresser.

I tilfelle tvil om en sak er felles tiltak, avgjøres spm. med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. Vedtektenes §6

§3 Bruk og disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier skal i tillegg til egen boligenhet, disponere utearealet, 2 garasjeplasser + en gjesteparkering anvist på bilag 1 til denne avtalen.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, pantsettelse, og utleie av bruksenheten, dog således at salg og utleie utern ugrunnet opphold skal meddeles sameiets styre, slik at det til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonene.

§4 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av en representant fra samtlige fire seksjoner. Forretningsfører kan ansettes etter beslutning på styremøtet. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av 2 styremedlemmer. Styrets formann velges særskilt av sameiermøtet.

§5 Fellesutgifter

Fellesutgiftene til renovasjon, forsikring, vannavgift, felles strømforsyning, vaktmester, utgifter til veilaget, vedlikehold, etc., fordeles på sameierne i 4 like andeler. I tilfelle bebyggelsen brenner ned, skal erstatningen utbetales sameierne i.h.t. fullverdiforsikringen.

Det skal etableres et særskilt regnskap for boligsameiet med tilhørende budsjett som utarbeides av styret som grunnlag for det årlige sameiermøtets avgjørelse av månedlige innbetalinger for dekning av sameiets felles driftskostnader.

§6 Sameiermøter

Sameiermøter innkalles årlig med en ukes varsel til gjennomgang av årsregnskap, valg av styre og til behandling av de i innkallingen nevnte saker. Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst 2 ukers varsel til behandling av bestemte saker. En slik innkalling krever at minst to seksjoner (50% av sameiet) stiller seg bak innkallelsen.



Beslutninger på sameiermøter fattes med simpelt flertall av sameierandelene til de møtende. Hvis det ikke oppnås flertall for eller i mot (det vil si to seksjoner er for og to imot) vil eierseksjonen som innehar styreformanns vervet ha dobbelt stemme.

For beslutninger som påfører den enkelte sameier ekstraavgifter over NOK 10.000, kreves ¾ flertall av samtlige sameieandeler. Det samme gjelder for beslutninger om vedtektsendringer.

Sameierene har rett til å møte ved fullmakt.

§7 Dugnad

Sameiets styre kan pålegge sameierne dugnadsforpliktelser i henhold til vedtak på sameiermøtet det enkelte år. Dersom en sameier ikke har anledning til å utføre pålagt dugnadsarbeide, skal vedkommende betale et fastsatt beløp av sameiermøte.

§8 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. De beløp den enkelte sameier skal betale til fondet fastsettes av sameiermøtet, på det årlige fellesmøtet.

Ytre vedlikehold skal koordineres og utføres av sameiet (maling, murpuss, etc.) Den enkelte sameier kan ikke på eget initiativ endre på utvendig fasade. Forespørsel om eventuelle endringer behandles på lik linje med §6 (sameiermøter)

§9 Panterett/mislighold

Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til falketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven §25

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

§10 Husordensregler

Samtlige beboere innen sameiet plikter å følge de husordensregler som sameiermøtet til enhver tid fastsetter. Vesentlige brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. §9.

§11 Annet

For de forhold som ikke er regulert i denne sameieavtale, gjelder eierseksjonsloven. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet, avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.



VEDTEKTER

for sameiet Volvat Terrasse 11

§1. Sammensetning

Sameiet består av 4 eierseksjoner av eiendommen gnr. 37, bnr. 291 i Oslo kommune.

Eierne av de nevnte 4 seksjoner er forpliktet til å være medlem av sameiet og har hver en stemme på sameiermøter.

§2. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte sameiets eiendom gnr. 37, bnr. 291 i Oslo kommune, samt å forestå fellestiltak i sammenheng med sameiernes bointeresser.

I tilfelle tvil om en sak er felles tiltak, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. vedtektenes §6.

§3. Bruk og disposisjonsrett

Samtlige seksjoner er innredet til og skal brukes til boligformål. Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, hage og tilhørende garasjeplass og bod.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie av bruksenheten, dog således at salg og utleie uten ugrunnet opphold skal meddeles sameiets styre, slik at det til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonene.

§4. Styret

Sameiet lede av et styre bestående av 2 personer valgt på sameiermøtet

Forretningsfører kan ansettes etter beslutning på sameiermøtet.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styremedlemmer.

AEB



Sameiermøtet kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmålet om foretakelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Styret eller sameiermøtet kan ikke beslutte å avhende fast eiendom uten at samtlige medlemmer samtykker i dette.

§5. Fellesutgifter

Fellesutgiftene til renovasjon, feieravgift, vannavgift, veiavgift, eiendomsskatt, forsikring, felles strømforsyning, vedlikehold, vaktmester, forretningsfører m.v. fordeles på sameierne i samme forhold som de har ideelle andeler i eiendommen. I tilfelle bebyggelsen brenner ned, skal erstatningen utbetales sameierne etter samme fordelingsnøkkel.

§6. Sameiermøtet

Sameiermøtet innkalles årlig med én ukes varsel til gjennomgang av årsregnskap, valg av styre og til behandling av de i innkallingen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst 3 dagers varsel til behandling av bestemte saker.

Beslutninger på sameiermøte fattes med simpelt flertall av sameierandelene til de møtende. For beslutninger som påfører en enkelt sameier ekstraavgifter over 5.000,- kreves minimum 3 stemmer av samtlige sameieandeler. Det samme gjelder for beslutning om vedtektsforandringer.

§7. Dugnad

Sameiets styre kan pålegge sameierne dugnadsforpliktelser i henhold til vedtak på sameiermøtet det enkelte år.

Dersom en sameier ikke har anledning til å utføre pålagt dugnadsarbeid, skal vedkommende betale et beløp fastsatt av sameiermøtet.

§8. Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. De beløp den enkelte sameier skal betale til fondet, fastsettes i forhold til sameierbrøken på sameiermøtets fastsettelse av beløpene for det enkelte år.

§9. Panterett/mislighold

Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for enhver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført, jfr. eierseksjonslovens §25.

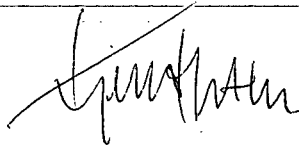
AEB 

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26.

§10. Husordensregler

Samtlige beboere innen sameiet plikter å følge de husordensregler som sameiermøtet til enhver tid fastsetter. Vesentlig brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. §9.

Ant sagil Berge





Tilstandsrapport

📍 Volvat terrasse 19, 0369 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 37, bnr. 291, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 16520-26069

Eiendomsverdi ref nr: PG3739

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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

Innholdsrik bolig over i alt 4 plan, som har meget attraktiv beliggenhet.

Fra stue i øverste etasje er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m² hvorav ca 26 m² er overbygget.

Fra stue/kjøkken i U. etasje er det utgang til terrasse med fliser + basseng. Terrassen er vestvendt med gode solforhold og som vender mot gravlunden og ikke har gjenboere.

Fra det minste soverommet i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer samt trapp.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har fått utført følgende oppgraderinger:

- * I badet i U. etasje har det blitt åpnet opp mot rommet innenfor, flislagt langveggen + montert badekar.
- * I badet innenfor soverommet i U. etasjen har det blitt montert ny servant og toalett + plassbygget benk m/lagringsplass.
- * I stuen i U. etasje har det blitt montert liten kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- * Til bassenget har det blitt montert ny sirkulasjonspumpe og vannrenser + sikkerhetsduk.
- * 1 soveromsvindu i U. etasje er fra 2023 + at stuevindu i U. etasje har blitt skiftet etter befaringen.

I regi av sameiet ble det i 2025 montert ny varmeveksler og sirkulasjonspumpe.

Boligen er godt utstyrt med 3 godt utstyrte bad og påkostet kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2019.

Boligen holder en god standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badene og vinduer, som er fra byggeåret.

Badene ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad med denne konstruksjon/oppbygging.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Gulv-/etasjeskillere av antar elementdekker samt støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasje.
- * Yttervegger i bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt samt felter med fasade-plater og liggende kledning.
- * Vinduer og balkong-/terrassedører med isolerglass fra byggeåret.
- Foldedør i stuen i 3. etasje
- * Flatt tak i trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie.
- * Fra stue i øverste etasje er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m² hvorav ca 26 m² er overbygget.
- Fra stue/kjøkken i U. etasje er det utgang til terrasse med fliser + basseng. Terrassen er vestvendt med gode solforhold og som vender mot gravlunden og ikke har gjenboere.
- Fra det minste soverommet i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer samt trapp.
- * Utekjøkken på terrassen i 3. etasje

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

- * 2 flislagte bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

U. etasje:

- * Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

En vegg har blitt flislagt samt at opprinnelig bod ble innlemmet i badet og det ble montert nytt badekar.

I alt 3 flislagte og godt utstyrte bad som alle ble bygget nye i 2001. Tilstandsgrader ved badene er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etasje:

I 2019 ble det montert ny og påkostet kjøkkeninnredning med stor frittstående komfyr og forøvrig integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med spisestuen.

U. etasje:

Liten kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom i U. etasje.
- * Gulvvarme og varmtvann tilknyttet fellesanlegg. Det er borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme.
- * Vannrør er lagt rør-i-rør. Fordelerstokk for vannrør og gulvvarme i teknisk rom m/gulvsluk. Det er stoppekran i teknisk rom.
- * Avløpsrør av plastrør.
- * Peiser med innsats i stuen og på takterrassen. 2 stålpiper, med styring av tilluft via fjernkontroll på pipe til peisen i stuen.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som hovedsakelig er fra byggeåret, men som har blitt fornyet/oppgradert de senere år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er noe avvik fra dagens innredning av etasjeplanet i U.

etasje i forhold til byggemeldte/godkjente tegninger:

* Fra stuen er det av avdel til soverom samt at badet er bygget med annen form og størrelse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Innerste delen av badet i U. etasje er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som

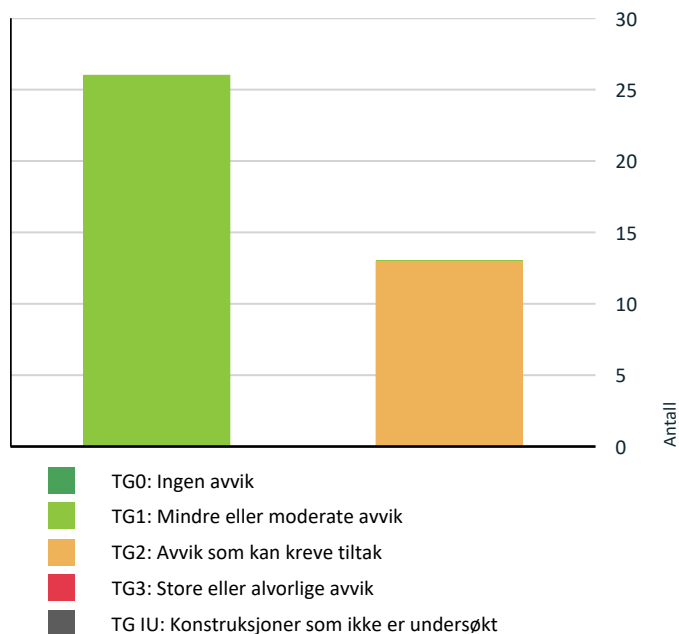
Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til

boligstandard/-formål og benevnes som: del av bad.

Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Takteking | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > bad fra trappegangen > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > bad fra trappegangen > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > bad fra trappegangen > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad innenfor soverommet > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad innenfor soverommet > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad innenfor soverommet > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > U. etasje > bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > U. etasje > bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > U. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken og terrasse.

Flatt tak trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie, det antas at denne er fra byggeåret.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode og det er ikke tegn til lekkasjer.

Takkuppel over trappen.

Sameiet planlegger å legge ny taktekking - estimert kostnad ca 150.000 pr bolig/seksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Flatt tak trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie, det antas at denne er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Takfolie fra 2001 har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer.

Tiltak:

Sameiet planlegger å legge ny taktekking - estimert kostnad ca 150.000 pr bolig/seksjon.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt samt felter med fasade-plater og liggende kledning.

Ytterveggene antas å være bygget etter byggeårets krav.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarm/alu-miniumskarm og isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vinduer med trekarm og isolerglass som er fra byggeåret.

Vinduer med isolerglass med denne alder har noe dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og dørene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduene og balkong-/terrasedørene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanisme.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

1 soveromsvindu i U. etasje er fra 2023 + at stuevindu i U. etasje har blitt skiftet etter befaringen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue i øverste etasje er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m² hvorav ca 26 m² er overbygget. Folietekket gulv m/gulvsluk i luket. Kebony-gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at folietekkingen er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Folietekking fra 2001 har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for fornyelse av tekkingen. Jevnlig kontroll av overflaten anbefales frem til utskifting.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

* Fra stue/kjøkken i U. etasje er det utgang til terrasse med fliser.

* Fra det minste soverommet i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer samt trapp.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige og motoriserte persienner ved inngangssiden og stuesiden.
Det er lagringsplass i gjerdet mot naboen ved basseng.
Sykkelparkering med låse-bøyle ved låsbar port i hagen, dørcalling til porten.
Sensorstyrt utelys.

Høytalere og reflektorovn ved overbygget terrasse i 3. etasje + peis samt glasstak på vegg, over del av terrassen.
Utekjøkken på tak-terrassen

Vedrørende basseng:
Nyere sirkulasjonspumpe og vannrenser. Sikkerhetsduk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med heltre gulv og fliser.
Reposet ved inngangsdør av støpt gulv med runde glass.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok, ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det antas at det er etasjeskillere av elementdekker samt støpte plate på komprimerte masser i U. etasje.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

- 3. etasje) Stue.
- 2. etasje) Stue/spisestue/kjøkken.
- 1. etasje) Største soverom
- U. etasje) Stue.

3. etasje)
* I stuen ble det målt høydeavvik på 5 mm gjennom hele rommet.

2. etasje)
* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje)
* I det største soverommet ble det målt høydeavvik på 14 mm gjennom hele rommet.

U. etasje)
* I stuen ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Peis med innsats i stuen.
Peis med innsats på takterrassen.

2 stålpiper, med styring av tilluft via fjernkontroll på pipe til peisen i stuen.

TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er av betong.
Teknisk rom og bakre del av badet i U. etasje er rom under terreng

Det tas ikke hull i våtrom, slik at det ikke er noe sjikt i grunnmur med denne oppbygging å foreta hulltaking, slik at dette ikke ble gjort. Det er ingen observerbare tegn til problemer samt at det antas at det er støpt grunnmur på komprimerte steinmasser.

Grunnmur er utført i betong og det er ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik som riss, fuktgjennomslag, saltutslag eller deformasjoner. Boligen er oppført i 2001, og konstruksjonen vurderes å være i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Det er utført fuktsøk/overflatemålinger i nedre del av grunnmur uten utslag på fukt, noe som indikerer at det ikke foreligger unormale fuktforhold på befarings tidspunkt.

Det er ikke foretatt hulltaking fra våtrom, da dette ikke er vurdert som praktisk gjennomførbart uten inngrep i våtrommets tette sjikt. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og overflatemålinger.

Deler av underetasjen, herunder teknisk rom og bakre del av bad, ligger under terreng. Slike konstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner over terreng.

På bakgrunn av manglende symptomer, normale måleresultater og konstruksjonens alder settes tilstandsgrad TG1.

TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper med heltre parkett i trinnene.

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige, malte/folierte dører samt skyvedør m/frosted glass:
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i 2 soverom.
Skyvedørgarderobe i 1 soverom.
Plassbygget skap/garderobe ved inngangsdør.
Integrerte høyttalere i stue/spisestue/kjøkken
Sentralstøvsuger, som er montert i teknisk rom og med uttak i alle etasjer.

Dørtelefon/-calling til inngangsdør og port i hagen, app-styrt via styringspanel i stue/spisestue.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

Badet ble bygget nytt i 2001 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter i badet er av den grunn til vurdert til TG 2.

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vegger og himling i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Flislagt oppkant ved dusjnisen er høyere enn dørterskel.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommentert forhold vedrørende isolert sluk, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Bad fra 2001 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder og forhold vedrørende sluk. Badet fremstår å fungere tilfredsstillende, men det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring over tid.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, og å vurdere oppgradering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Bunnlist i dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av isolert sluk, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Sluket er plassert i dusjnise og er avgrenset fra resten av badet, samtidig som flislagt oppkant mot dusjnisen er høyere enn dørterskel. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann ledes riktig ved eventuell lekkasje, og kan medføre at vann renner ut av våtsonen og videre ut av rommet.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Søyleservant, veggmontert wc og dusjvegg/-dør.

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjnisen på grunn av at det er montert integrert dusjgarnityr mot trappegangen og garderobeinnredning m/fordelingsstokk for gulvvarmen eller flislagt bad på den andre siden av veggen.

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

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

Badet ble bygget nytt i 2001 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter i badet er av den grunn til vurdert til TG 2.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vegger og himling i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Flislagt oppkant rundt dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommentert forhold vedrørende isolert sluk, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bad fra 2001 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder og forhold vedrørende sluk. Badet fremstår å fungere tilfredsstillende, men det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring over tid.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, og å vurdere oppgradering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Flislagt oppkant rundt dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av isolert sluk, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuksikring over tid.

Sluket er plassert i dusjhjørnet og er avgrenset fra resten av badet, samtidig som flislagt oppkant rundt dusjhjørnet er høyere enn dørterskel. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann ledes riktig ved eventuell lekkasje, og kan medføre at vann renner ut av våtsonen og videre ut av rommet.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, plassbygget benk m/lagringsplass, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert integrert dusjgarnityr og garderobeinnredning eller flislagt bad på den andre siden av vegg.

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

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

Badet ble bygget nytt i 2001 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter i badet er av den grunn til vurdert til TG 2.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er malte eller flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vegger og himling i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

U. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.

Badegulvet er tilnærmet flatt.

Fall i dusj er ok.

Synlig felt/stripe uten gulvflis etter tidligere vegg. Det antas at gulvet i del av badet som har blitt innlemmet har samme fuktsikring som opprinnelig del av badegulvet.

Det er lagt noen nye fliser av annet format inntil sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommentert forhold vedrørende tilnærmet flatt badegulv, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bad fra 2001 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder og forhold vedrørende sluk. Badet fremstår å fungere tilfredsstillende, men det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring over tid.

Badegulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtsonen ved vannsøl eller lekkasje.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, og å vurdere oppgradering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

U. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Badegulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtsonen ved vannsøl eller lekkasje.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjnise m/glassdør.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel, egen nisse.

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

U. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjnisen på grunn av at det er teknisk rom med ventilasjonsanlegg eller flislagt vegg på den andre siden av vegg.

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lakkerte, profilerte fronter og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue.

Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte og fliser over benk. Bred stekeovn. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap m/is og kaffemaskin samt vinskap.

I 2019 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard/aquastop..

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel-kjøkken med folierte fronter som er montert i åpen løsning. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp (smal modell), mikrobølgeovn og oppvaskmaskin (smal modell).

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet gjennom overskapet. Det er mekanisk avtrekk fra stue/kjøkken via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er fra byggeåret.

Vannrør er lagt rør-i-rør og fra fordelerstokk i teknisk rom, m/gulvsluk. Det er ikke fordelerskap.

Det er stoppekraner i teknisk rom.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.
Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme og varmtvann tilknyttet fellesanlegg.
Trådløs styring.

Det er vannbåren gulvvarme i all gulv i 1. etasje.

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

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Det er borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme. Varmeveksler og sirkulasjonspumpe ble skiftet i 2025, som er montert i felles teknisk rom med atkomst fra felles gårdsplass.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Utstrakt bruk av downlights med led-lamper, lamper fungerer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som hovedsakelig er fra byggeåret, men som har blitt fornyet/oppgradert de senere år.
Ladepunkt for el-bil i garasje.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt en Samsvarserklæring for el-arbeid som har blitt utført i regi av nåværende eier.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utstedt en Samsvarserklæring for el-arbeid som har blitt utført i regi av nåværende eier.

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av el-anlegget/boligen.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Det antas at det er støpte såler på komprimerte masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Drenering på antar komprimerte masser fra ca. 25 år tilbake har passert en del av forventet brukstid. Dette gir noe økt usikkerhet knyttet til videre funksjon, selv om forholdene kan være stabile.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning. Fornyelse kan vurderes ved behov eller i forbindelse med arbeider rundt grunnmuren.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.
Støpte søiler, antatt fundamentert på komprimerte masser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.
- * Det er ikke montert rekkverk ved diverse terrasse plattinger som ligger i forskjellige nivåer - det er krav til rekkverk ved de delene av terrassen som har høydeforskjell på over 50 cm ned til terrenget + noe for lavt rekkverk ved takterrassen.
- * Det mangler håndløper på vegger ved innvendige trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- * Terrasseplattings i forskjellige nivåer + noe for lavt rekkverk ved takterrassen:

Konsekvens:

Manglende rekkverk ved terrasseplattinger med nivåforskjell over 50 cm gir redusert fallsikring. Dette kan innebære økt risiko for fall ved bruk av utearealet.

Rekkverkshøyde på 98 cm ved takterrasse er noe lavere enn det som er vanlig krav i dag. Dette gir noe redusert fallsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på de aktuelle delene av terrassen for å bedre sikkerheten.

- * Innvendige trapper:

Konsekvens:

Manglende håndløper på vegg i innvendige trappeløp gir redusert støtte ved bruk av trappene. Dette kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Tiltak:

Det anbefales montering av håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappene.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med belegningsstein på gulvet. flatt tak i betong. 2 leddporter. Ladepunkt for el-bil.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun enkelt beskrevet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

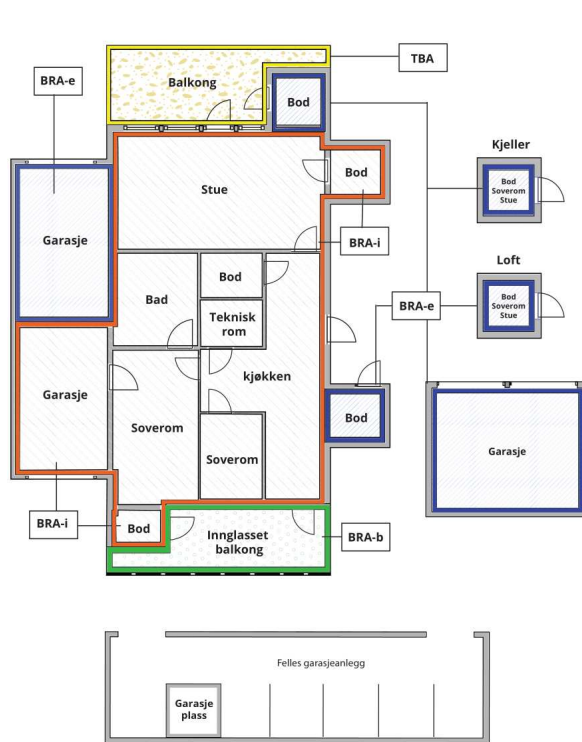
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	22			22	42
2. etasje	66			66	4
1. etasje	66			66	4
U. etasje	63			63	
SUM	217				50
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue m/trapp		
2. etasje	Entre m/trapp, stue/spisestue/kjøkken m/trapp		
1. etasje	Trappegang, bad fra trappegangen, bad innenfor soverommet, 2 soverom		
U. etasje	Trappegang, teknisk rom, bad, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 4 plan.
Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

3. etasje:
Stue m/trappegang.

Fra stuen er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m² hvorav ca 26 m² er overbygget.

2. etasje:
Entre m/trapp og stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning.
Romhøyde i stuen er 2,67 m.

Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 4 m².

1. etasje:
Trappegang, bad og 2 soverom samt bad innenfor hovedsoverommet.
Romhøyde i soverom er 2,48 m.

Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².
Fra det minste soverommet er det utgang til terrasseplattinger med trappeatkomst til hage/basseng.

U. etasje:

Trappegang, teknisk rom, bad, soverom og stue m/te-kjøkken.
Romhøyde i stuen er 2,53 m.

Fra stuen er det utgang til bassengområde og terrasseplattning med fliser lagt på konsoller.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik fra dagens innredning av etasjeplanet i U. etasje i forhold til byggemeldte/godkjente tegninger:

* Fra stuen er det av avdel til soverom samt at badet er bygget med annen form og størrelse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Innerste delen av badet i U. etasje er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel.
Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: del av bad. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar

Det medfølger dobbelgarasje i rekkegarasje på fellesområdet.
Det er 2 porter, ikke skillevegg imellom egne garasjer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Finn H. Bjørntvedt Thomas Wollmar Neeven Christensen, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	291		4	2024.2 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Volvat terrasse 19

Hjemmelshaver

Thomas Wollmar Neeven Christensen

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

S/E Volvat terrasse 13-15-17-19

Eierandel

215 / 890

Forretningsfører

v/styret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og meget attraktiv beliggenhet på Volvat.

Kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Det er 2 parkeringer i egen garasje m/ladepunkt for el-bil + at det er 1 utendørs parkeringsplass på fellesområdet over garasjene.

Adkomstvei

Atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Varmekabel i oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det betales felleskostnader med ca kr 10.000,- pr måned som inkluderer andel varme/varmtvann, vaktmester, måking, internett, fellesstrøm og bygningsforsikring samt vanlige poster for boligsameier.

Eier betaler egne kommunal avgifter.

Bebyggelsen

S/E Volvat terrasse 13-15-17-19 består av i alt 4 boliger som ble ferdigstillet i 2001 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen/boligen, datert 8.12.2006

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført samt opplysninger om felleskostnader.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen/boligen, datert 8.12.2006	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	08.06.2026	
3	08.06.2026	
4	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG3739>

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



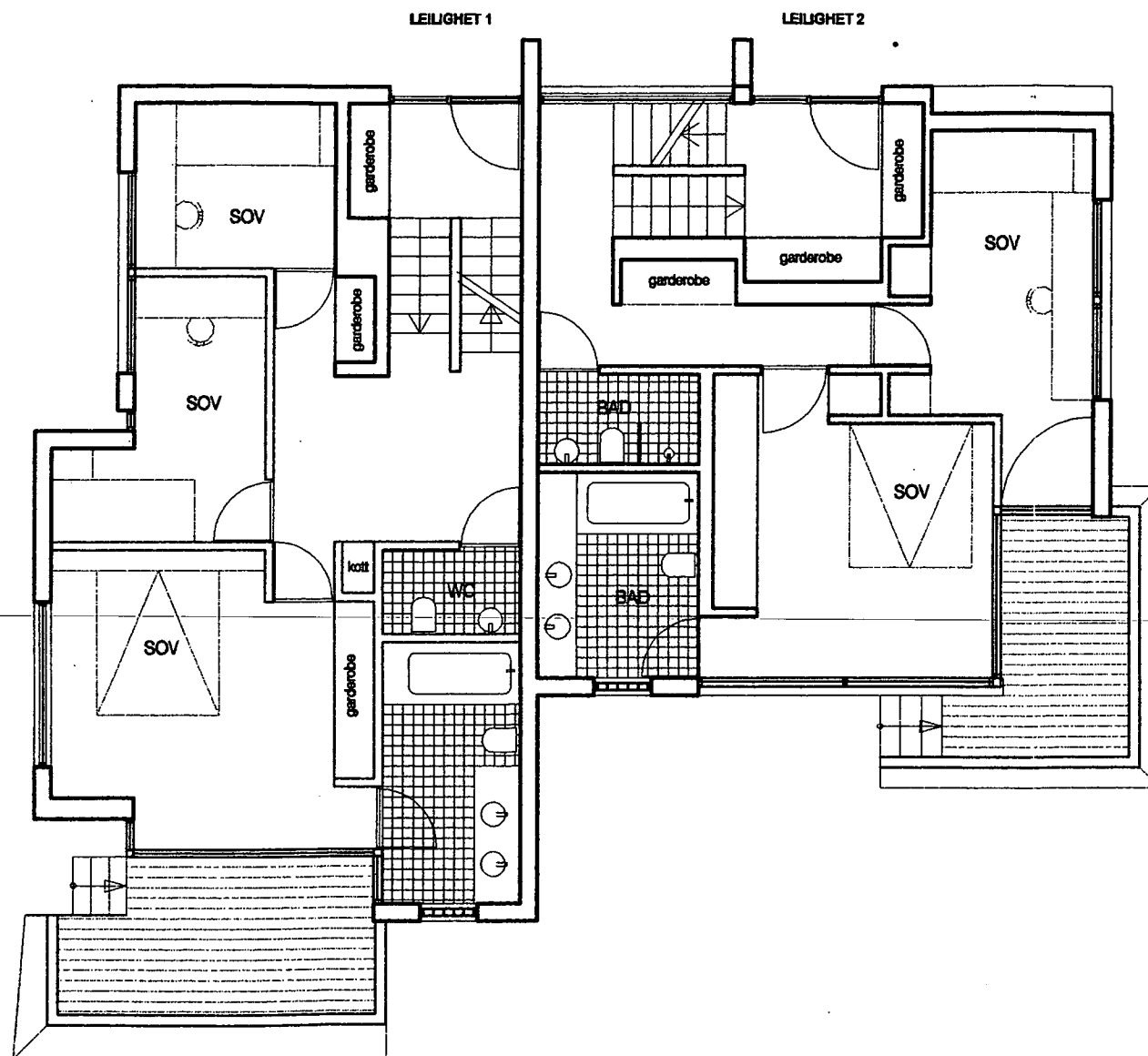
970525

Arbeidssted (Matrikelnummer, adresse)	291 037/0089 Volvat Terrasse 11, Hus B	Journalnr. 97/075996 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG - TOMANNSBOLIG	Innlevert 19,12,97
Byggherre	Volvat Terrasse Eiendom AS, Fritzners gate 12, 0264 OSLO	
Anmelder	DARK Arkitekter A/S, Fritzners gate 12, 0264 OSLO	

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

App. 717 - 99 Igangs. 29/06 - 2000 Tatt i bruk 16/10 - 2001

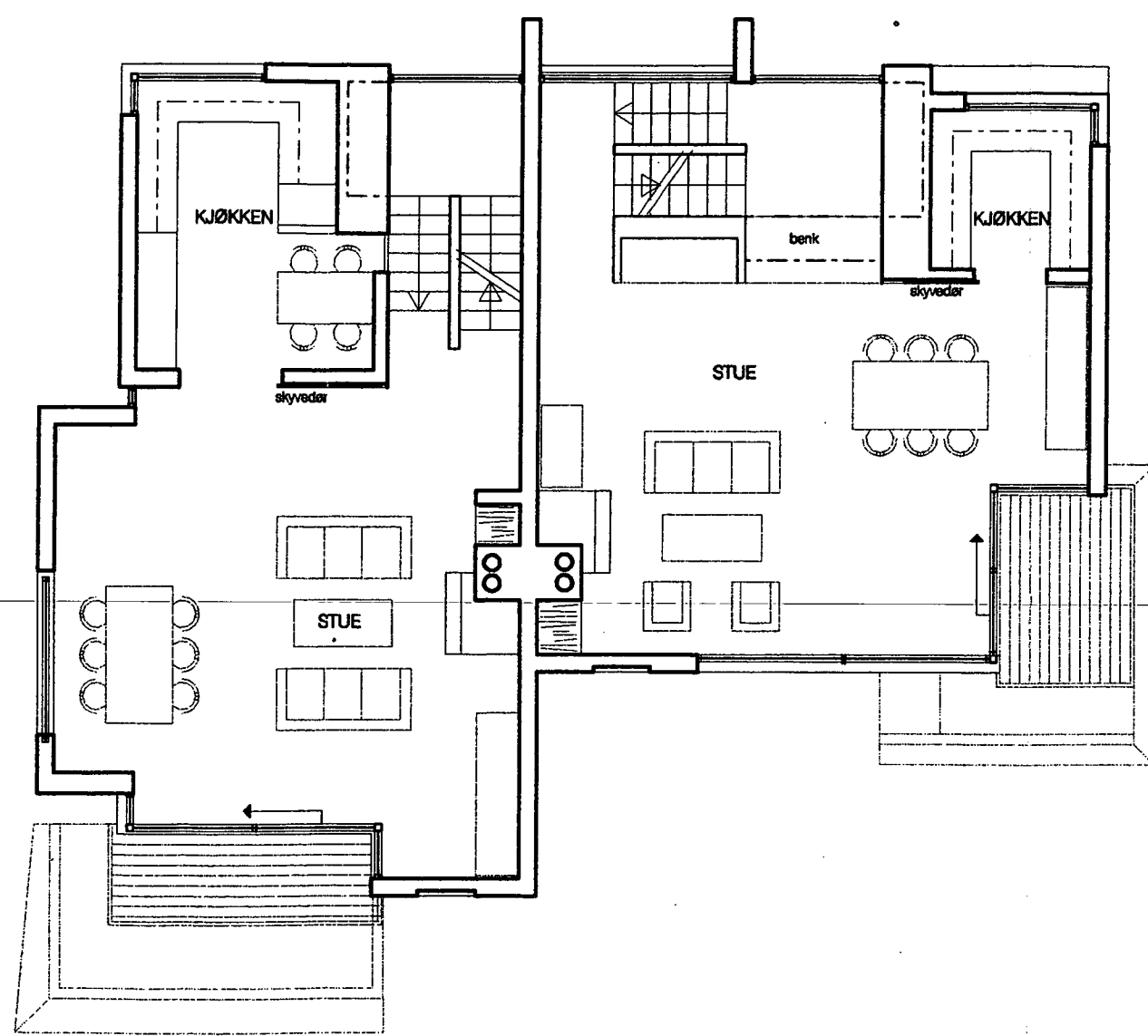
Den byggingen
App. 717 - 99 Igangs. 29/06 - 2000 Tatt i bruk 16/10 - 2001



AREALREGNSKAP PLAN 1.ETASJE :

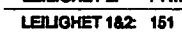
LEILIGHET 1: 77 kvm
LEILIGHET 2: 74 kvm
LEILIGHET 1&2: 151

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
29			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATO	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 02	D
BYGGERE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTHAVN			
Volvat Terrasse 11b			PROSJEKTNR.
			97 520
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo			
G.nr.37, B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIY:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOLD:			
PLAN U.ETASJE			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 02	D



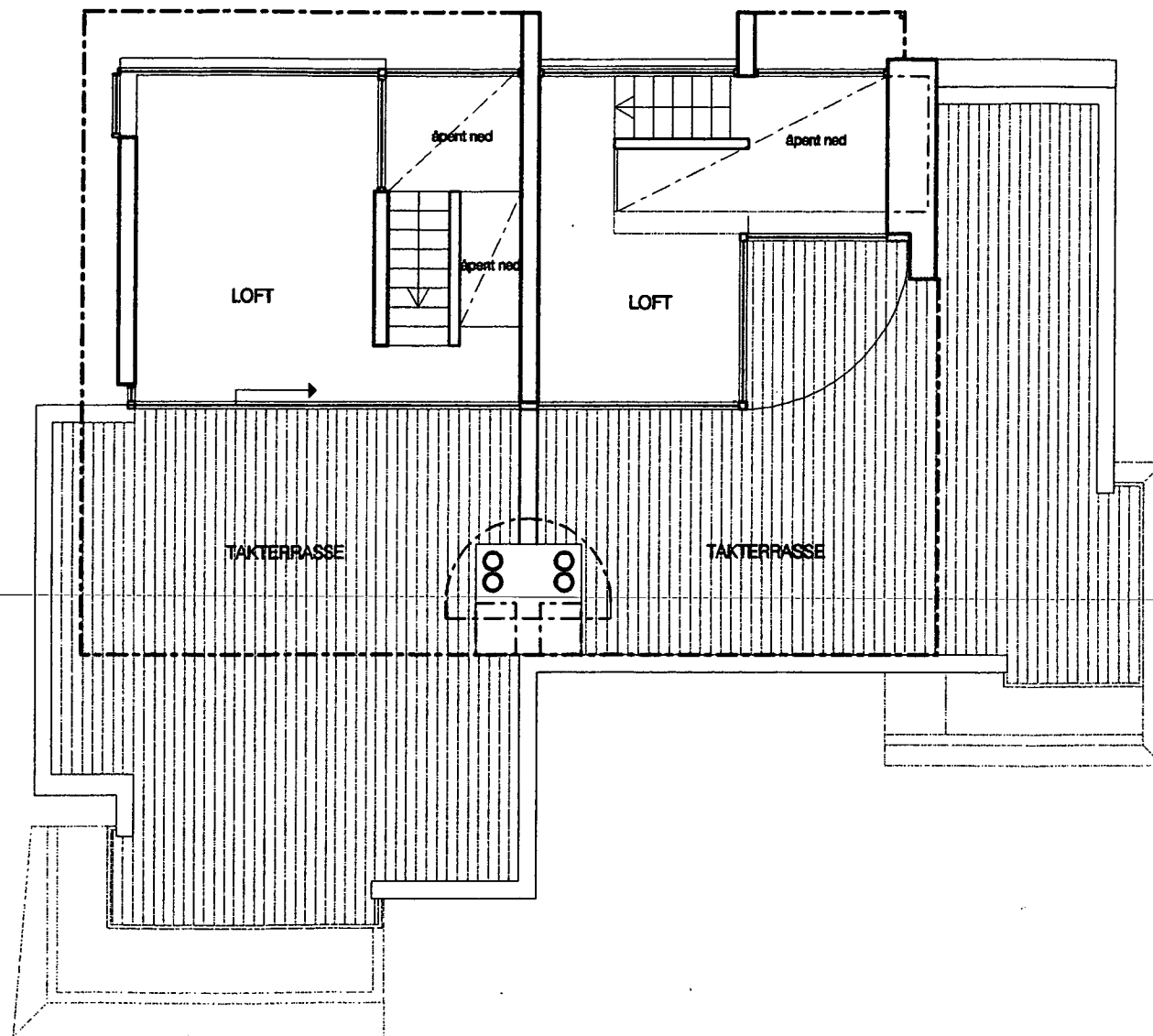
AREALREGNSKAP PLAN 1.ETASJE :
LEILIGHET 1: 77 kvm
LEILIGHET 2: 74 kvm
LEILIGHET 1&2: 151

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
17			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
S	151297	VJ	NY TEGNING
A			
INDEX	DATO	SIGN	TEKST
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:
151297		1:100	BM 03
BYGGERE:		INDEX:	
Volvat Terrasse Eiendom as		D	
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJEKTNR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo			
G.nr.37, B.nr.89			
BLD: ARK: RIB: RIE: RIV: RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOLD:			
PLAN 1.ETASJE			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 03	D



ETABLERT:	SKALA:	TEGWINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 03	D

30

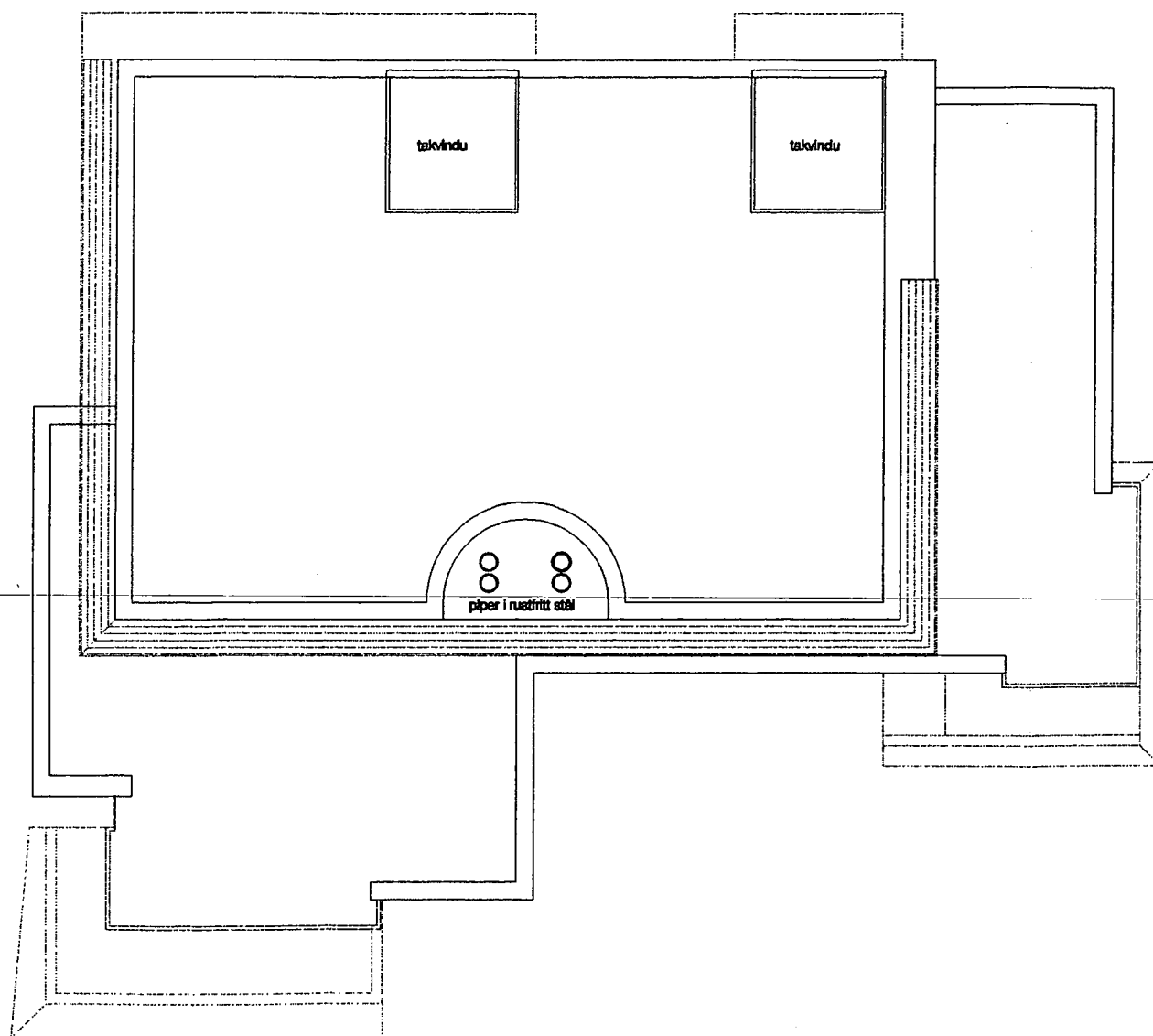


AREALREGNSKAP PLAN 2. ETASJE :

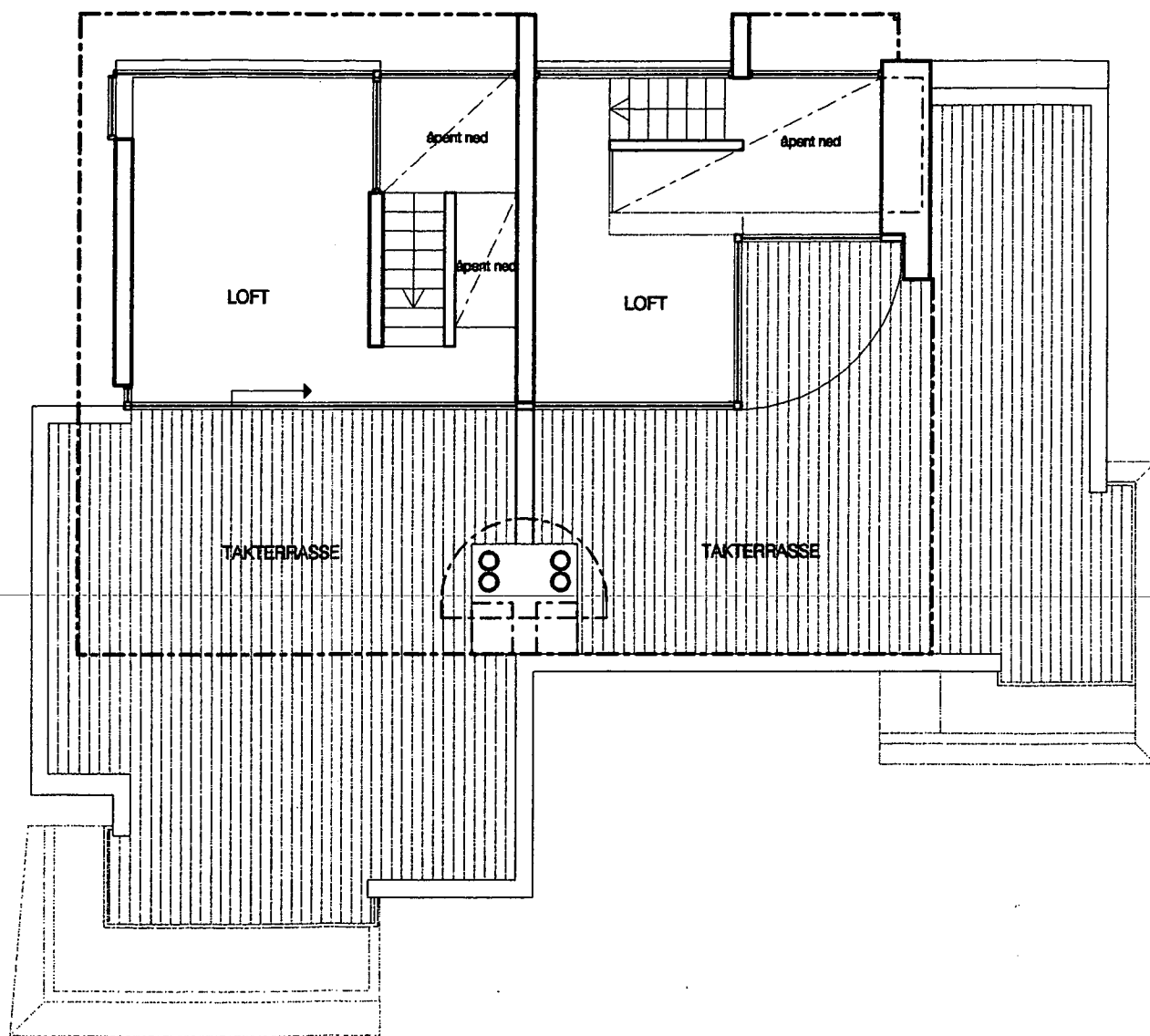
LEILIGHET 1: 30 kvm
LEILIGHET 2: 20 kvm
LEILIGHET 1&2: 50 kvm

LOFTSAREAL MINDRE ENN 1/3 AV ETASJEN UNDER

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
18			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 04	D
BYGGERE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo			
G.nr.37, B.nr.89			
SLO: ADK: RIB: RJE: RIV: RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
DARK			
INNHOLD:			
PLAN TAKTERRASSE / LOFT			
TEGN. STATUS:		OPPDRAK NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 04	D



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
19			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 06	D
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAVN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADELSE			
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo			
G.nr.37, B.nr.89			
BLD: ARK: RIB: RIE: RIY: RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOLD:			
TAKPLAN			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 06	D

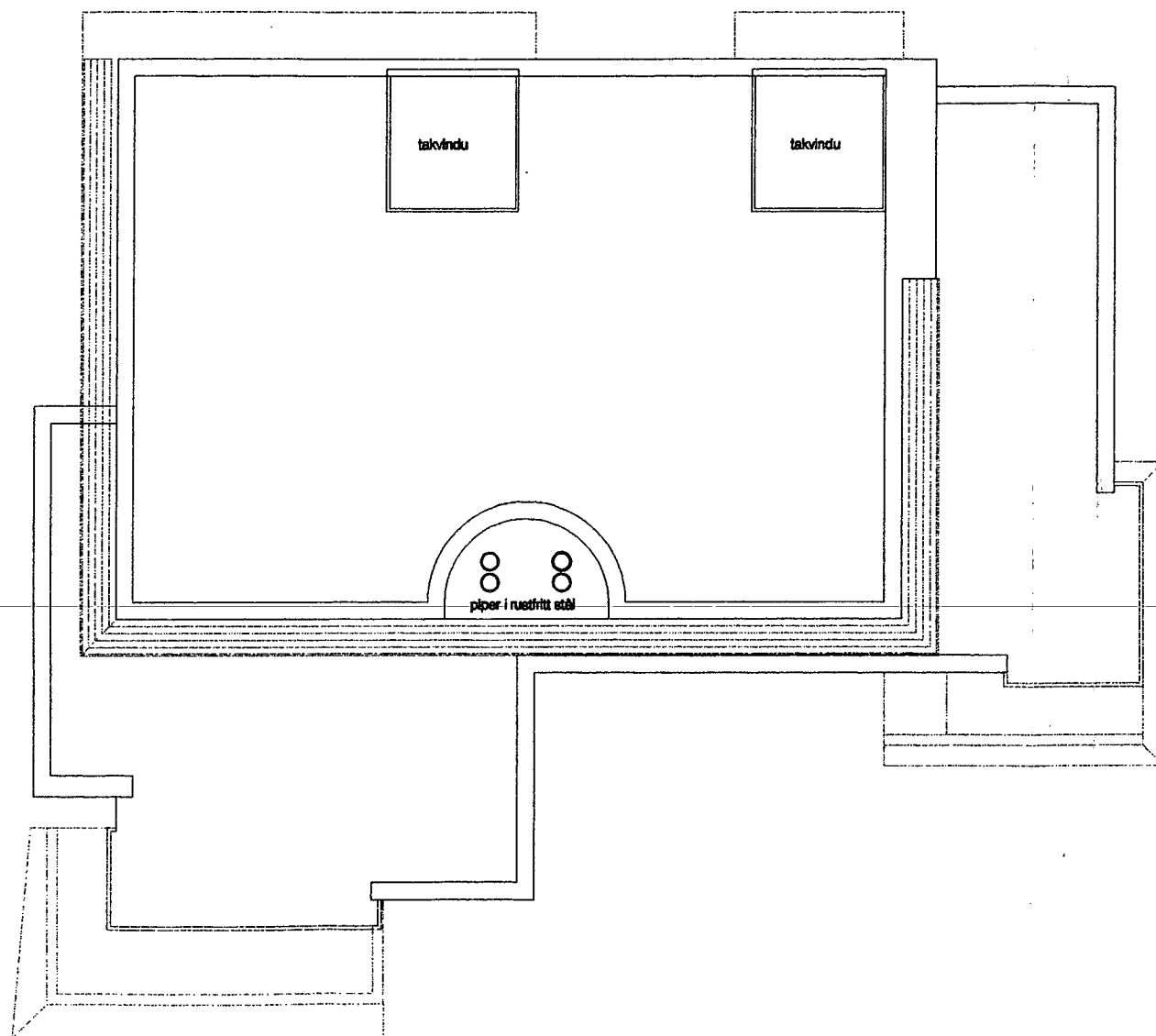


AREALREGNSKAP PLAN 2. ETASJE :

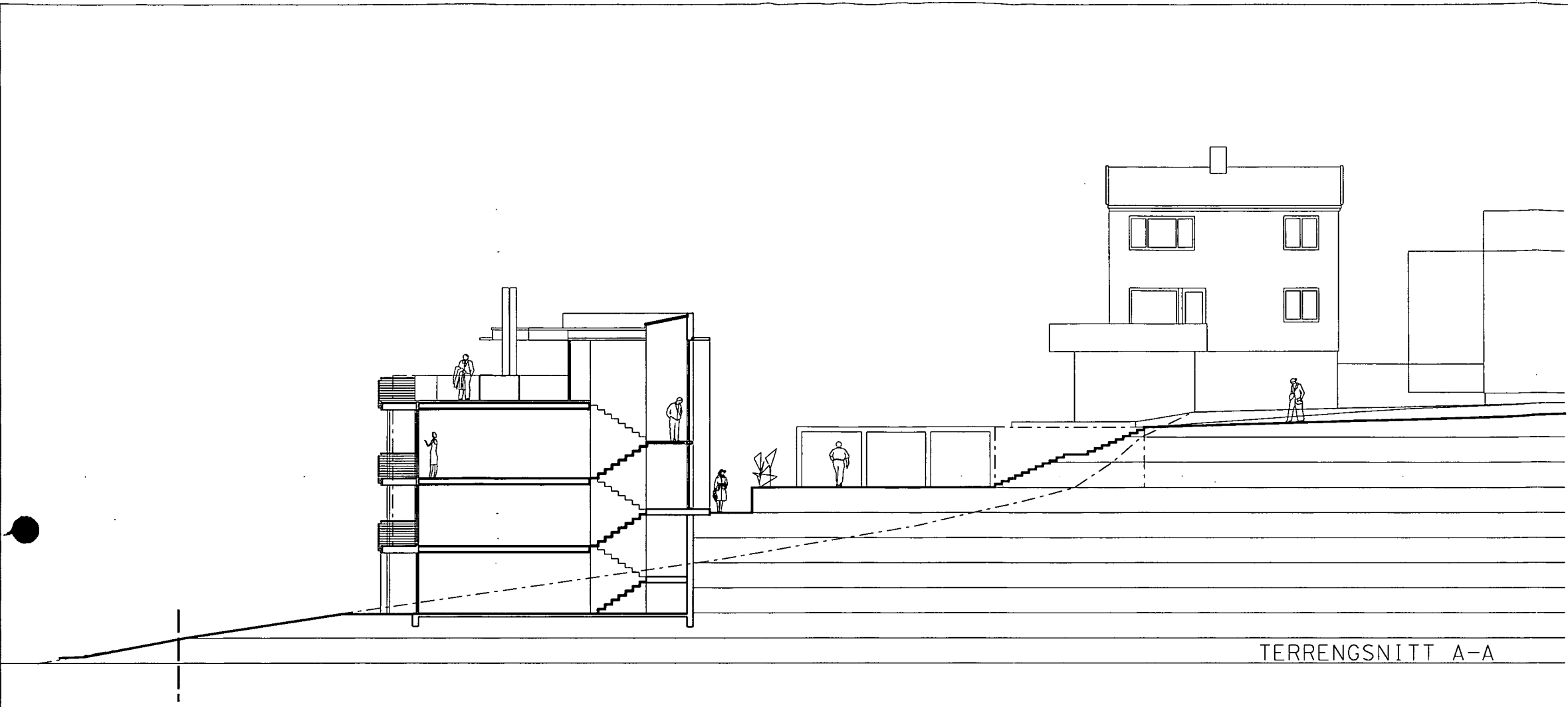
LEILIGHET 1: 30 kvm
LEILIGHET 2: 20 kvm
LEILIGHET 1&2: 50 kvm

LOFTSAREAL MINDRE ENN 1/3 AV ETASJEN UNDER

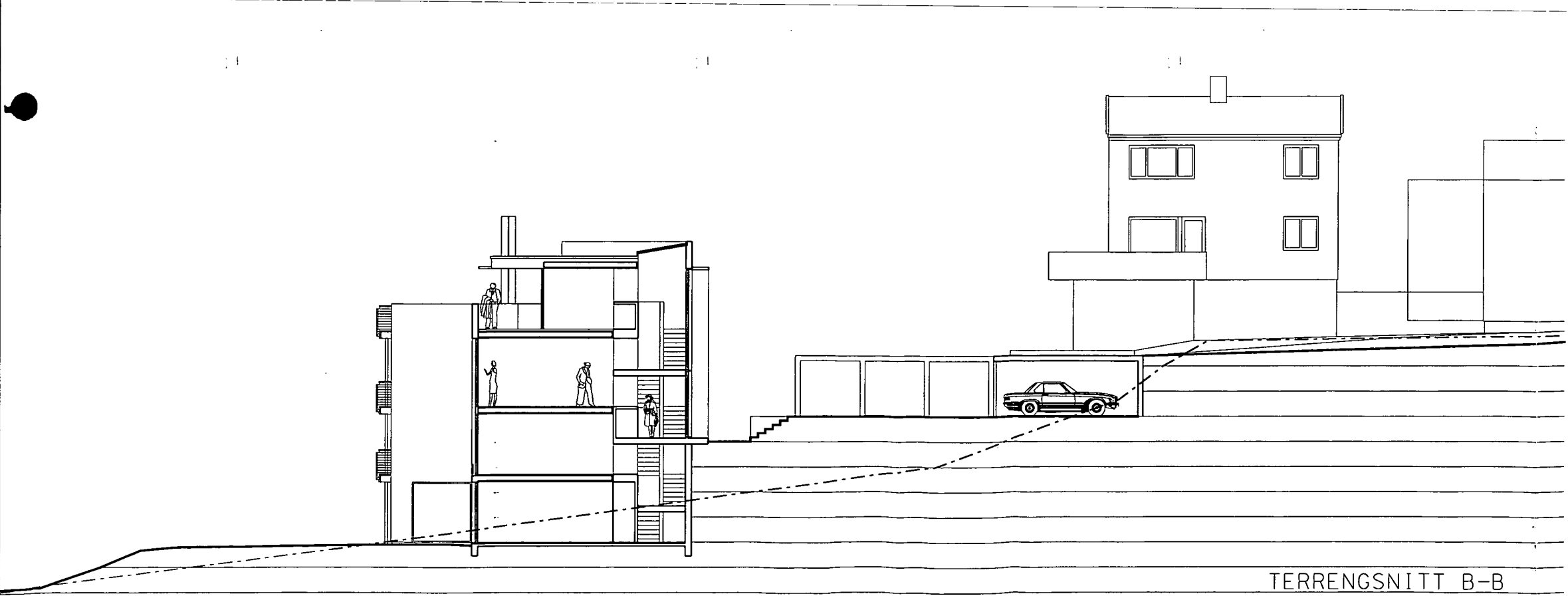
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:					
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:			
31					
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING		
C					
B					
A	151297	VJ	NY TEGNING		
INDEX	DATA	SIGN	TEKST		
ETABLER:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297	1:100	BM 04	D		
BYGGERE:					
Volvat Terrasse Eiendom as					
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01					
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.			
Volvat Terrasse 11b		97 520			
PROSJEKTADRESSE					
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo					
G.nr.37, B.nr.89					
BLD:					
ARK:					
RIB:					
RIE:					
RIV:					
RIG:					
DARK Arkitekter AS					
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01					
INNHOLD:					
PLAN TAKTERRASSE / LOFT					
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:		
BYGGEMELDING					
ETABLER:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297	1:100	BM 04	D		



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:						
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:			
32						
				INDEX:		TEKST:
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING			
C						
B	151297	VJ	NY TEGNING			
A						
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297		1:100	BM 06	D		
BYGGHERRE:						
Volvat Terrasse Eiendom as						
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01						
PROSJEKTNAVN				PROSJ. NR.		
Volvat Terrasse 11b				97 520		
PROSJEKTADRESSE						
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo						
G.nr.37, B.nr.89						
BLD: ARK: RIB: RIE: RIV: RIG:						
DARK Arkitekter AS				DARK		
FRITZNERGATE 12 0284 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01						
INNHOOLD:						
TAKPLAN						
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:			
BYGGEMELDING						
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:			
151297	1:100	BM 06	D			



TERRENGSNITT A-A



TERRENGSNITT B-B

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

31

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

INDEX	DATO	SIGN	TEKST

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 18	E

BYGGHERRE:
Volvat Terrasse Eiendom as
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN
Volvat Terrasse 11b

PROSJEKTNR.
97 520

PROSJEKTADELSE
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo

G.nr.37, B.nr.89

BLD:
ARK:
RIB:
RIV:
RIG:

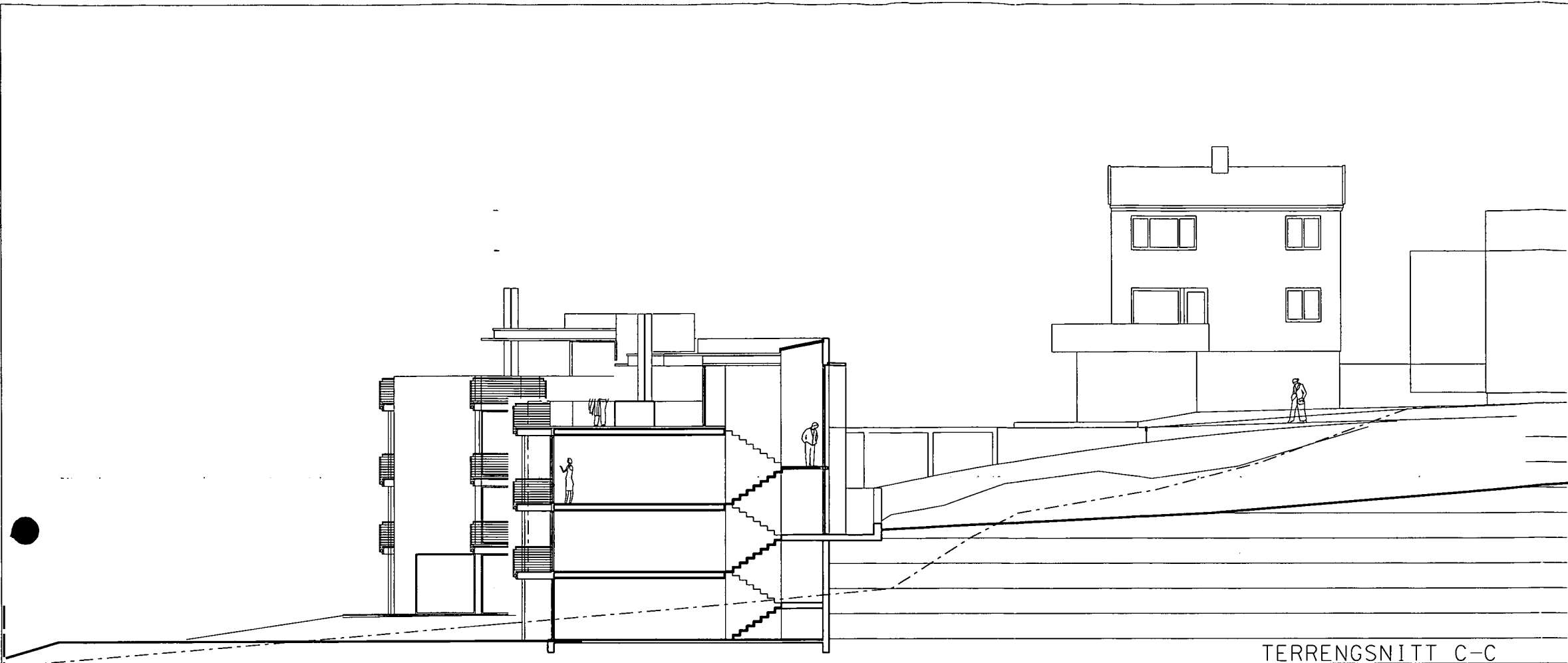
DARK Arkitekter AS
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

INNHOOLD:
TERRENGSNITT A-A , B-B

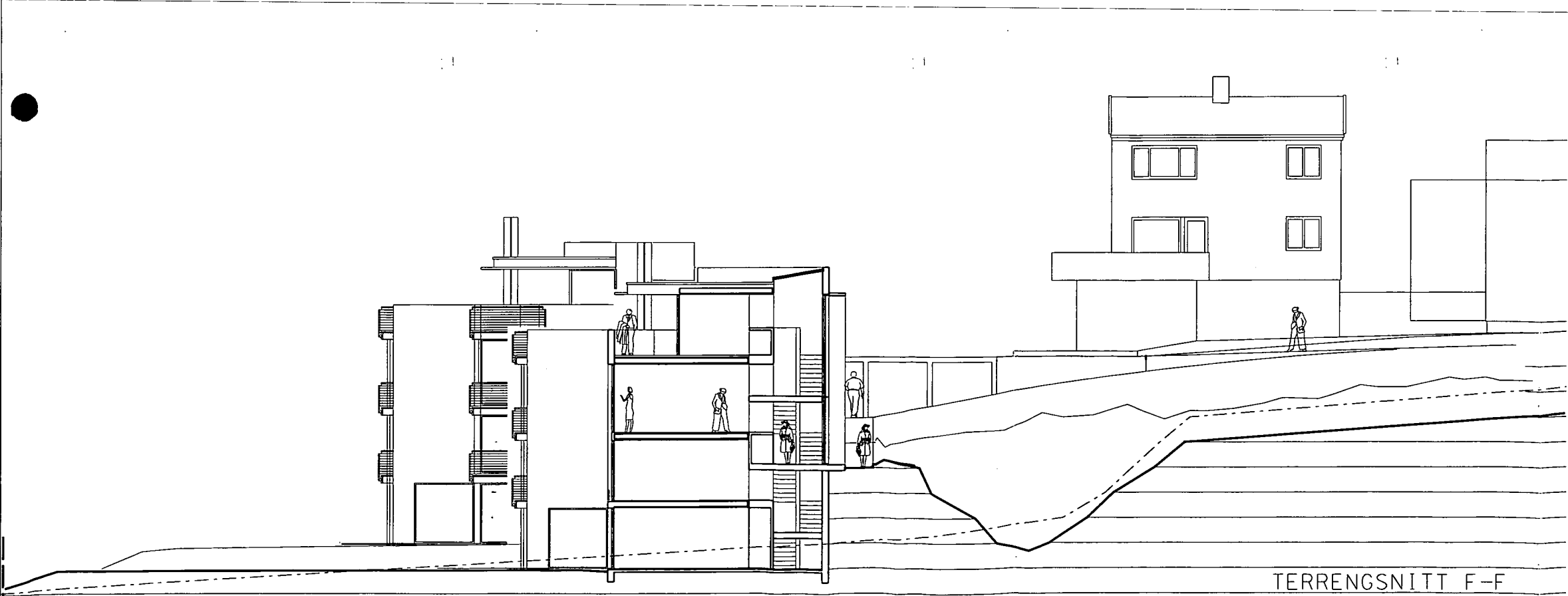
TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	KONTR.:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:200	BM 18	E

... \a97520\REV_RAMM\ a_bm_18_E.dgn



TERRENGSNITT C-C



TERRENGSNITT F-F

Denne tegning er basert på følgende tegninger:

Tegningsnr:	Index:	Diverse:

30

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

INDEX	DATE	SIGN	TEKST

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 19	E

BYGGHERRE:
Volvat Terrasse Eiendom as
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE	
Volvat Terrasse 11b.	0369 Oslo

G.nr.37. B.nr.89

BLO:
ARA:
RIB:
RIE:
RIV:
RIG:

DARK Arkitekter AS

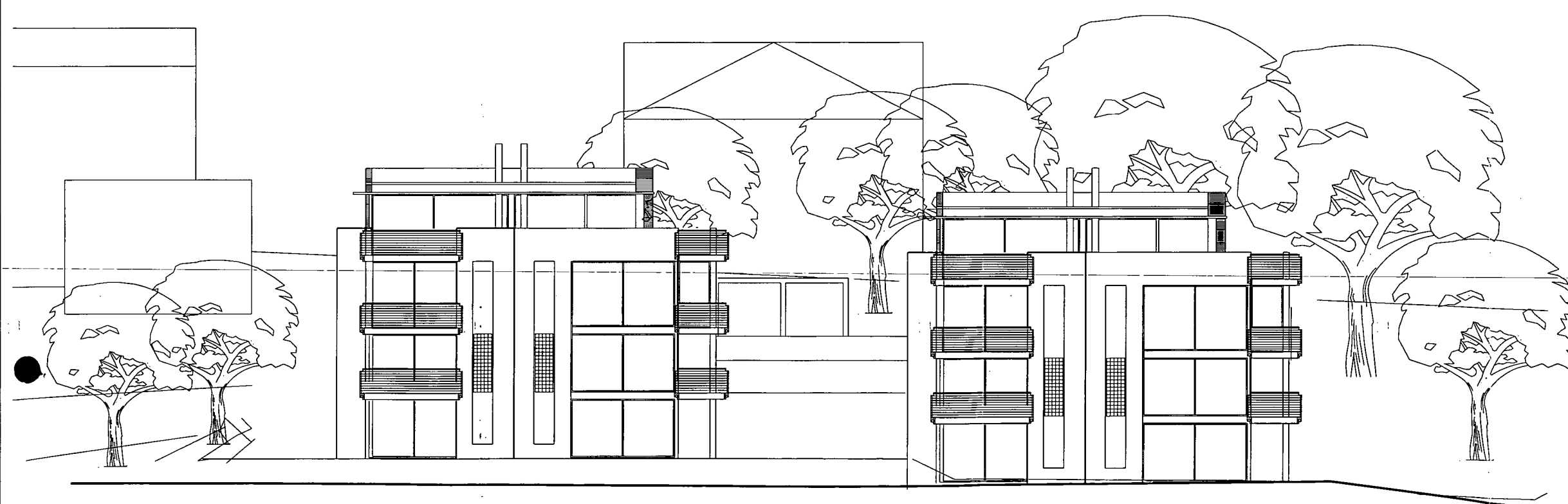
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

INNHOOLD:
TERRENGSNITT C-C , F-F

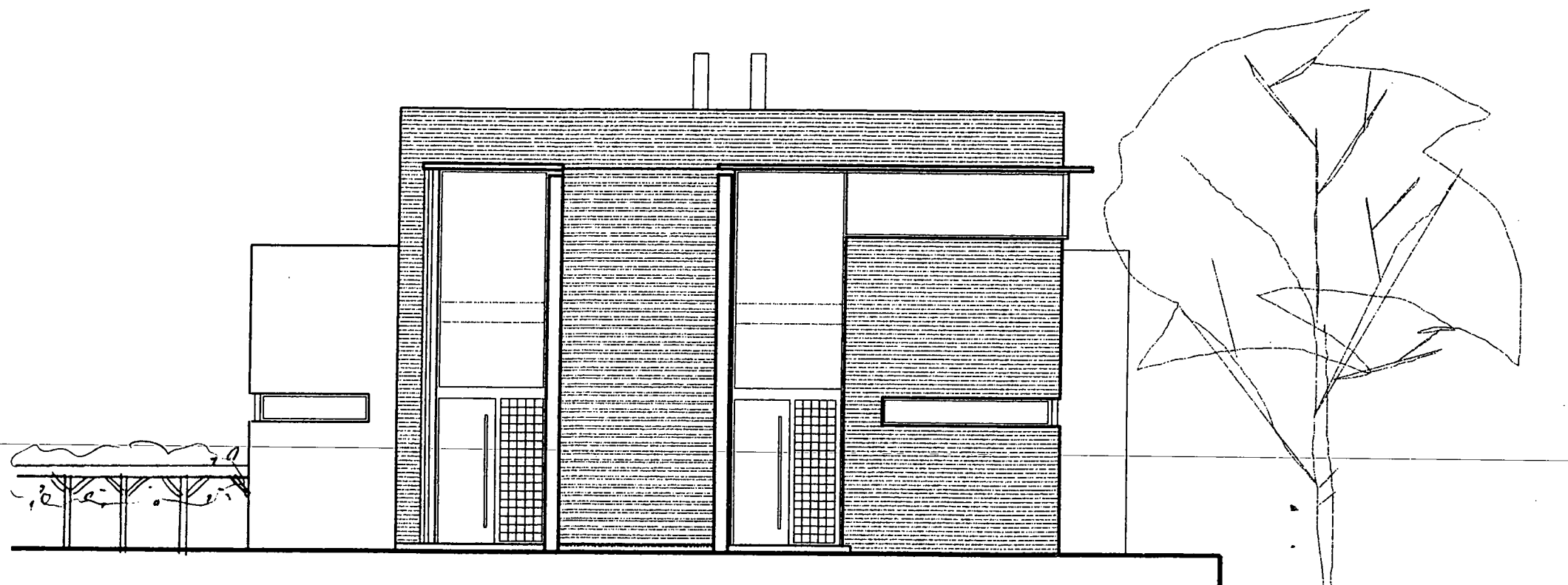
TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:200	BM 19	E

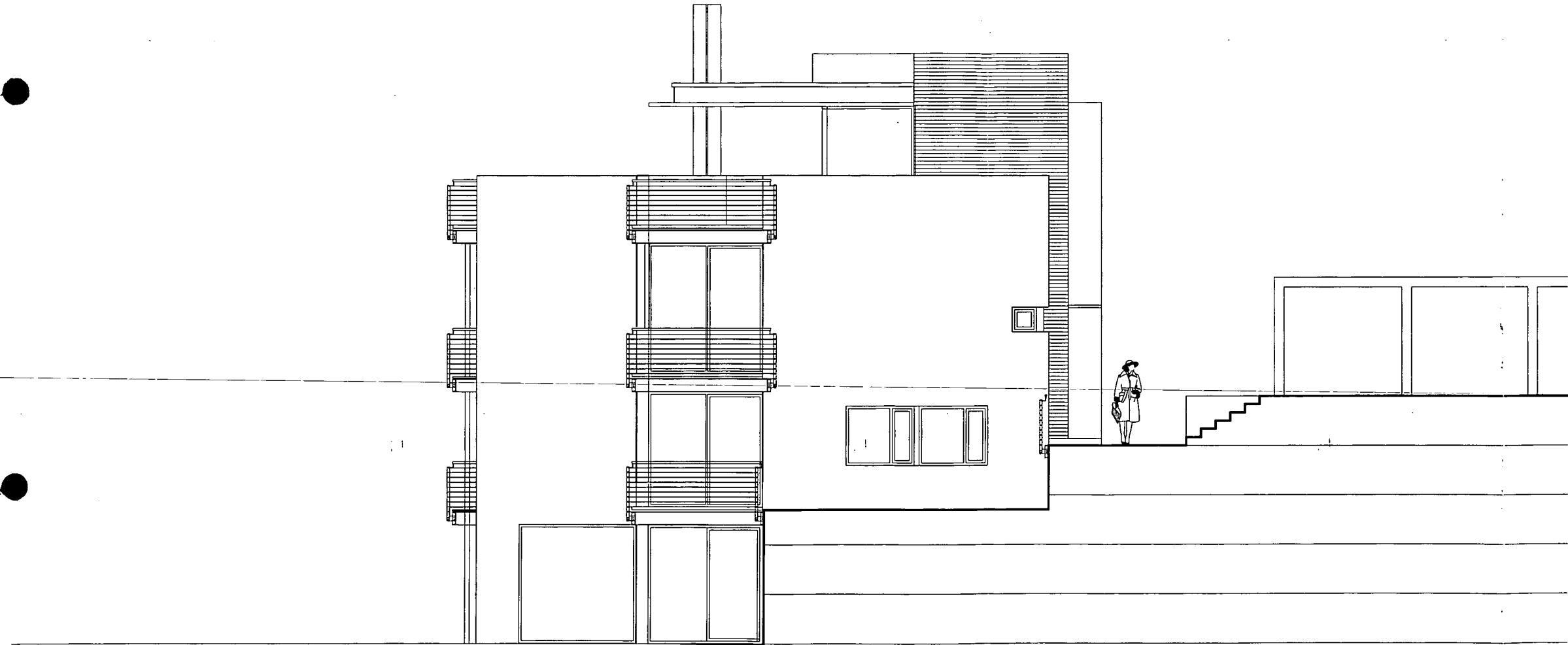
... \a97520\REV_RAMM\ a_bm_19_E .dgn



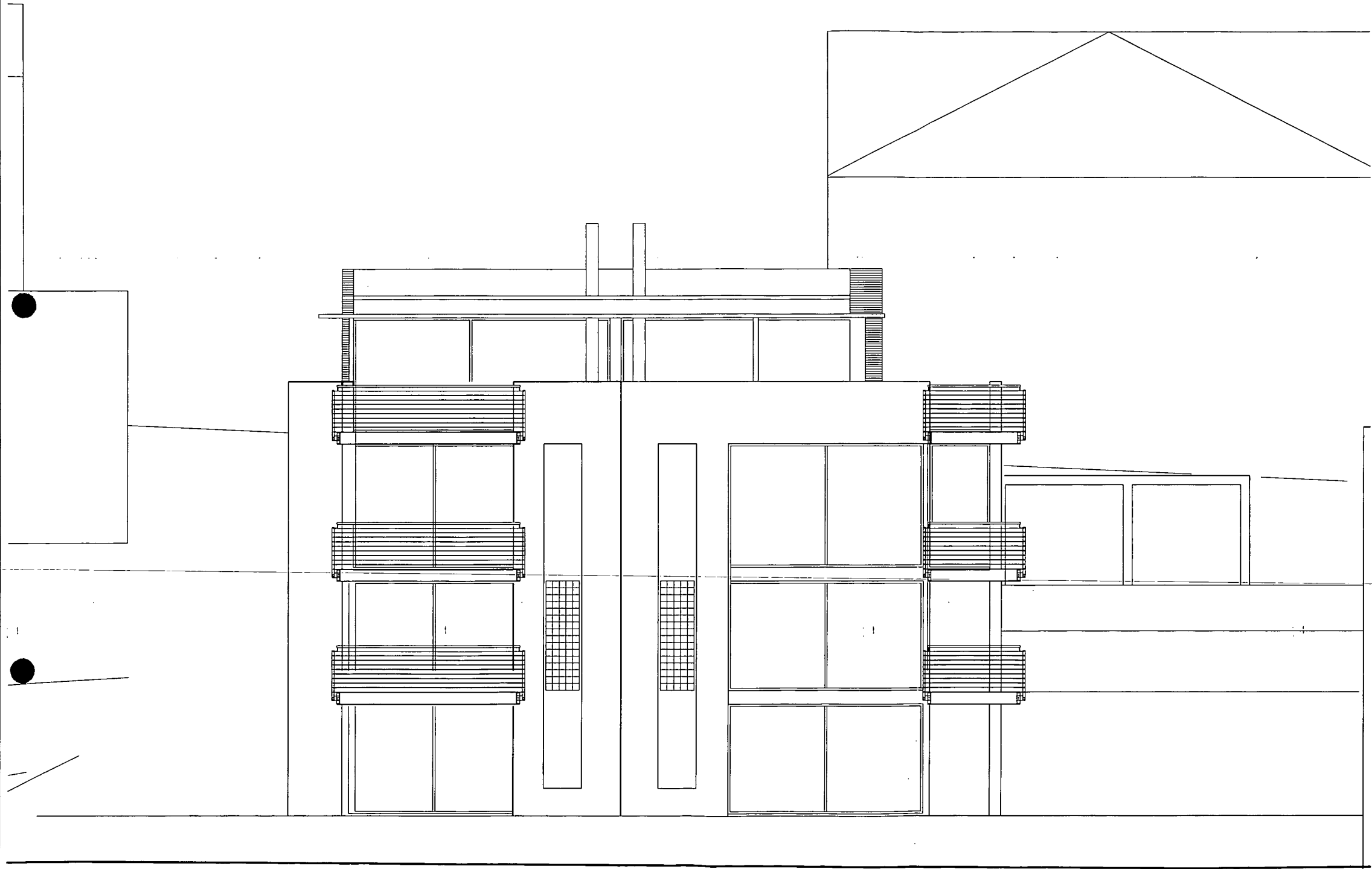
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
29			
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 20	E
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN			PROSJ. NR.
Volvat Terrasse 11b			97 520
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIS:			
RIG:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOOLD:			
TERRENGSNITT I-I			
TEGN. STATUS:		OPPDRAK NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:200	BM 20	E



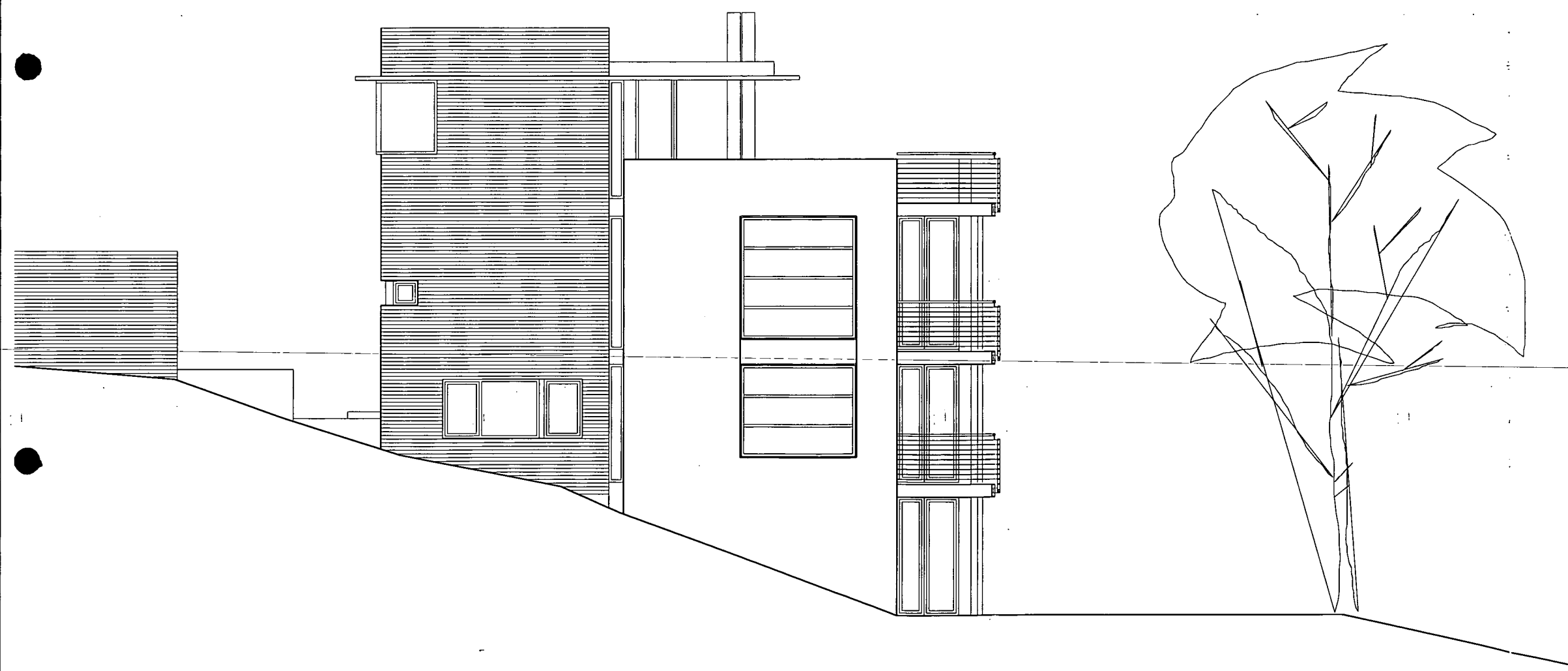
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
25			
D	280599	WJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	WJ	NY TEGNING
INDEX:	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 16	D
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 - 0264 - OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo			
G.nr.37, B.nr.89			
OLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOLD:			
FASADE ØST			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 16	D



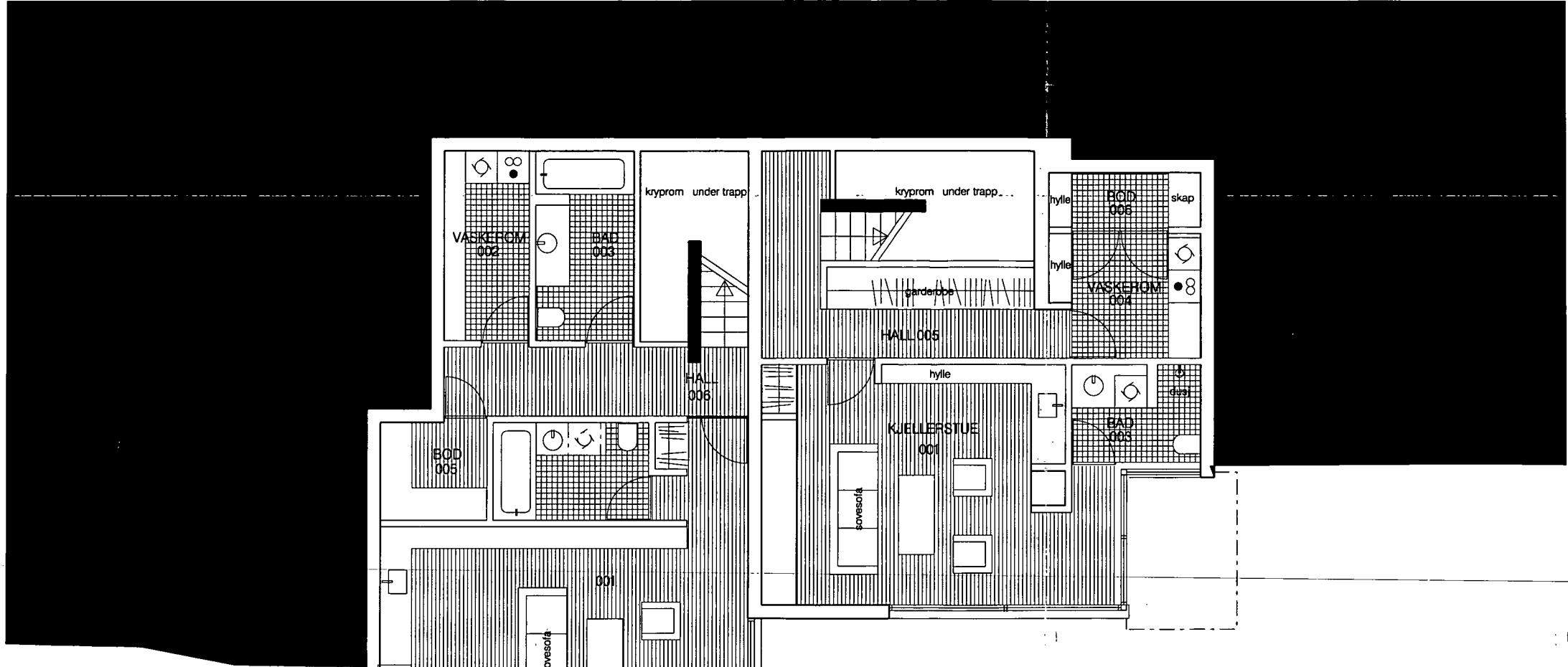
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:						
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:				
33						
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING			
C						
B						
A	151297	VJ	NY TEGNING			
INDEX	DATA	SIGN	TEKST			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:			
151297	1:100	BM 14	E			
BYGGHERRE:						
Volvat Terrasse Eiendom as						
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO						
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01						
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.				
Volvat Terrasse 11b		97 520				
PROSJEKTADRESSE						
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo						
G.nr.37, B.nr.89						
BLD:						
ARK:						
RIB:						
RIV:						
RIG:						
DARK Arkitekter AS						
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO						
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01						
INNHOLD:						
FASADE SYD						
TEGN. STATUS:		OPPDRAK NR:	KONTR:			
BYGGEMELDING						
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:			
151297	1:100	BM 14	E			



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:						
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:			
32						
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING			
C						
B						
A	151297	VJ	NY TEGNING			
INDEX	DATA	SIGN	TEKST			
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297		1:100	BM 15	E		
BYGGHERRE:						
Volvat Terrasse Eiendom as						
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO						
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01						
PROSJEKTNAVN					PROSJEK. NR.	
Volvat Terrasse 11b					97 520	
PROSJEKTADRESSE						
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo						
G.nr.37, B.nr.89						
BLD:						
ARK:						
RIB:						
RIE:						
RIV:						
RIG:						
DARK Arkitekter AS						
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO						
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01						
INNHOUD:						
FASADE VEST						
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:			
BYGGEMELDING						
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297		1:100	BM 15	E		



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
34			
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 13	E
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN			PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b			97 520
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOOLD:			
FASADE NORD			
TEGN. STATUS:		OPPDRAK NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 13	E



TECHNICSNR:	INDEX:	DIVERSE:

37

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 05	E

Volvat Terrasse Eiendom as
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TEL: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTADRESSE
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo

BLD:
ARX:
RIB:
RIE:
RIV:
RIG:

PARIK

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 05	E

Denne tegning er basert på følgende tegninger:

Tegningsnr:	Index:	Diverse:

36

E D C B A	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING	
	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING	
	151297	VJ	NY TEGNING	

Index	Dato	Sign	Tekst

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 07	E

BYGGHERRE:

Volvat Terrasse Eiendom as

FRIITZNERGATE 12 0264 OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE

Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo

G.nr.37. B.nr.89

BLD:
ARK:
RIB:
RIV:
RIG:

DARK Arkitekter AS

FRIITZNERGATE 12 0264 OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

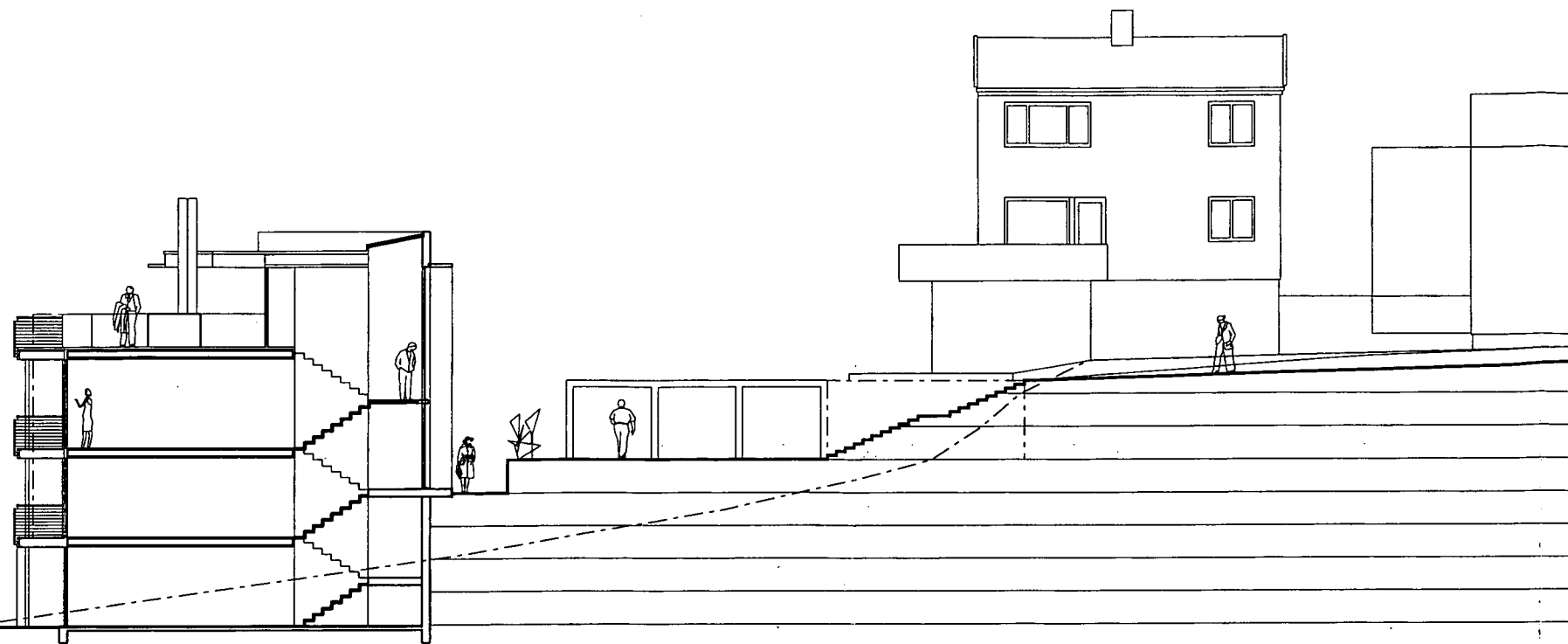
INNHOLO:

SNITT A-A

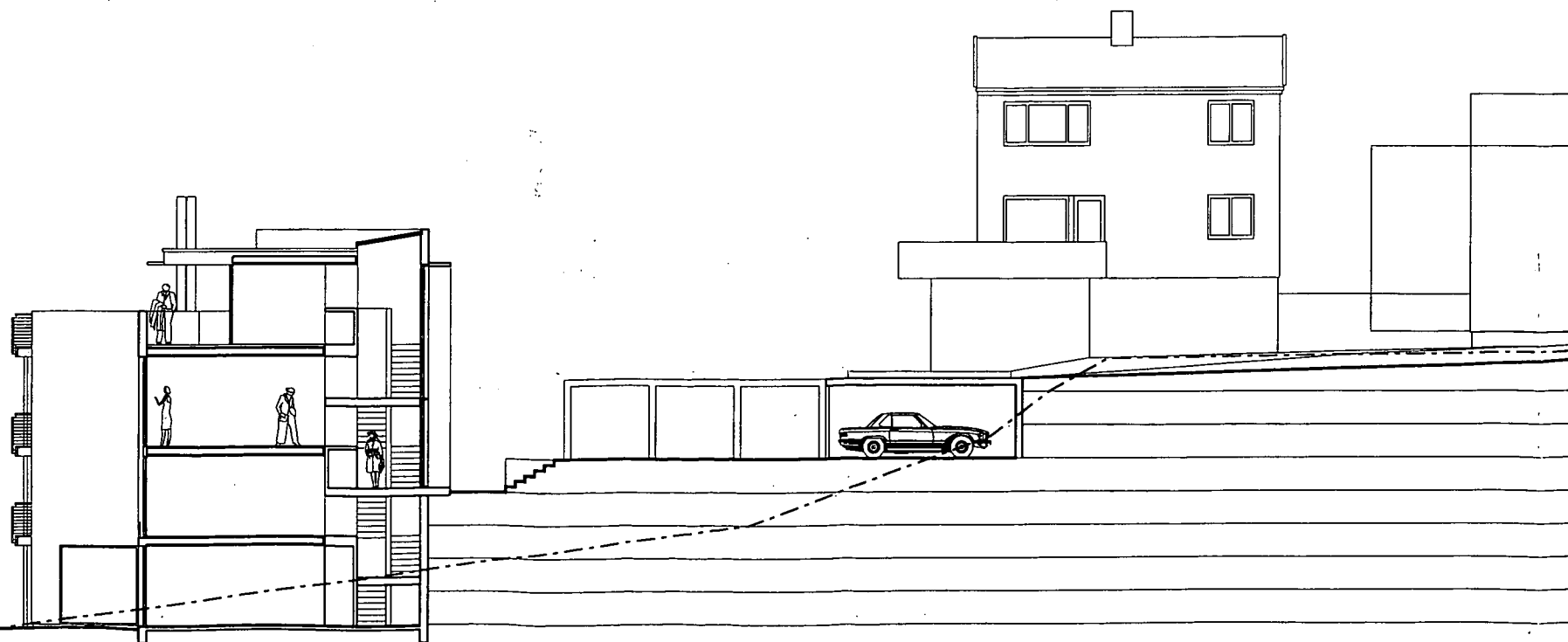
TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 07	E

...a97520\REV_RAMM\A_bm_07_E.dgn



TERRENGSNITT A-A



TERRENGSNITT B-B

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

49

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATO	SIGN	TEKST

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 18	E

BYGGHERRE:
Volvat Terrasse Eiendom as

FRITZNERGATE-12 0264-OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo

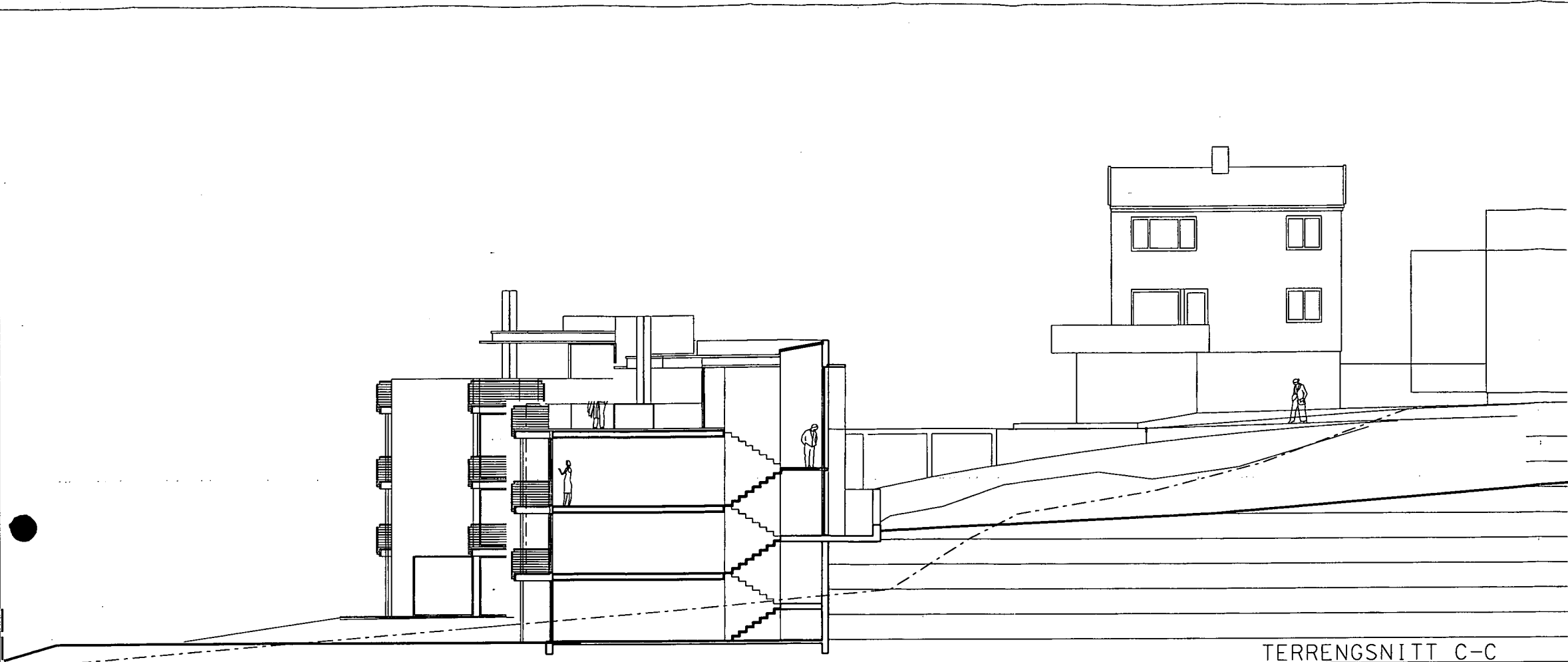
G.nr.37. B.nr.89

BLD:
ARK:
RIB:
RIE:
RIV:
RIG:

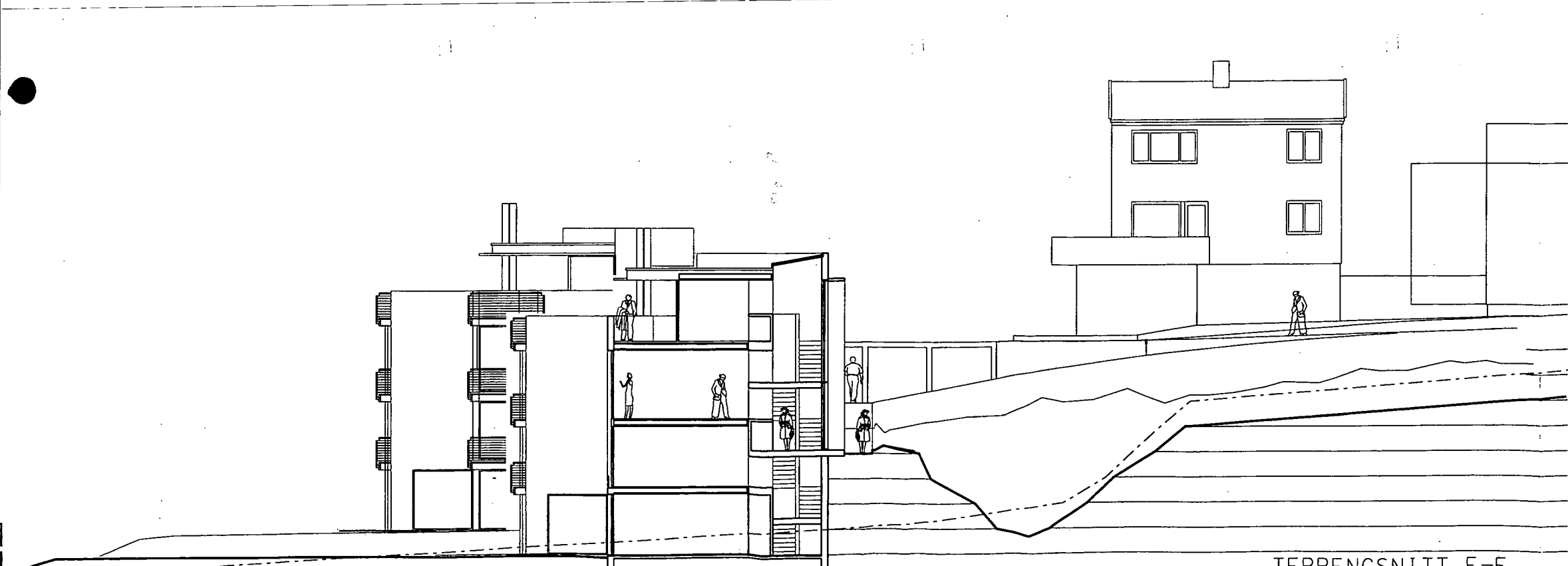
DARK Arkitekter AS
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

INNHOLD:
TERRENGSNITT A-A , B-B

TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:200	BM 18	E



TERRENGSNITT C-C



TERRENGSNITT F-F

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

50

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

INDEX	DATE	SIGN	TEXT

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 19	E

BYGGHERRE:

Volvat Terrasse Eiendom as

FRITZNERGATE_12_0264_OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAVN	PROSJ. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE	
Volvat Terrasse 11b.	0369 Oslo

G.nr.37. 8.nr.89

BLO:	
ARK:	
RIB:	
RIE:	
REV:	
RIG:	

DARK Arkitekter AS

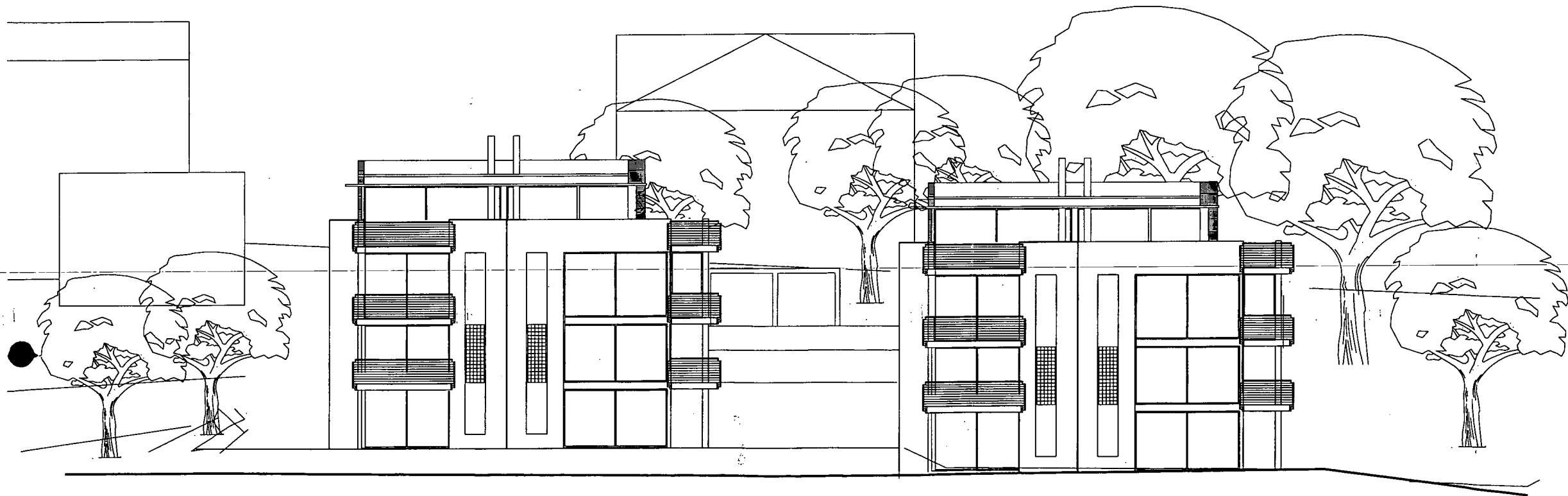
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

INNHOLD:

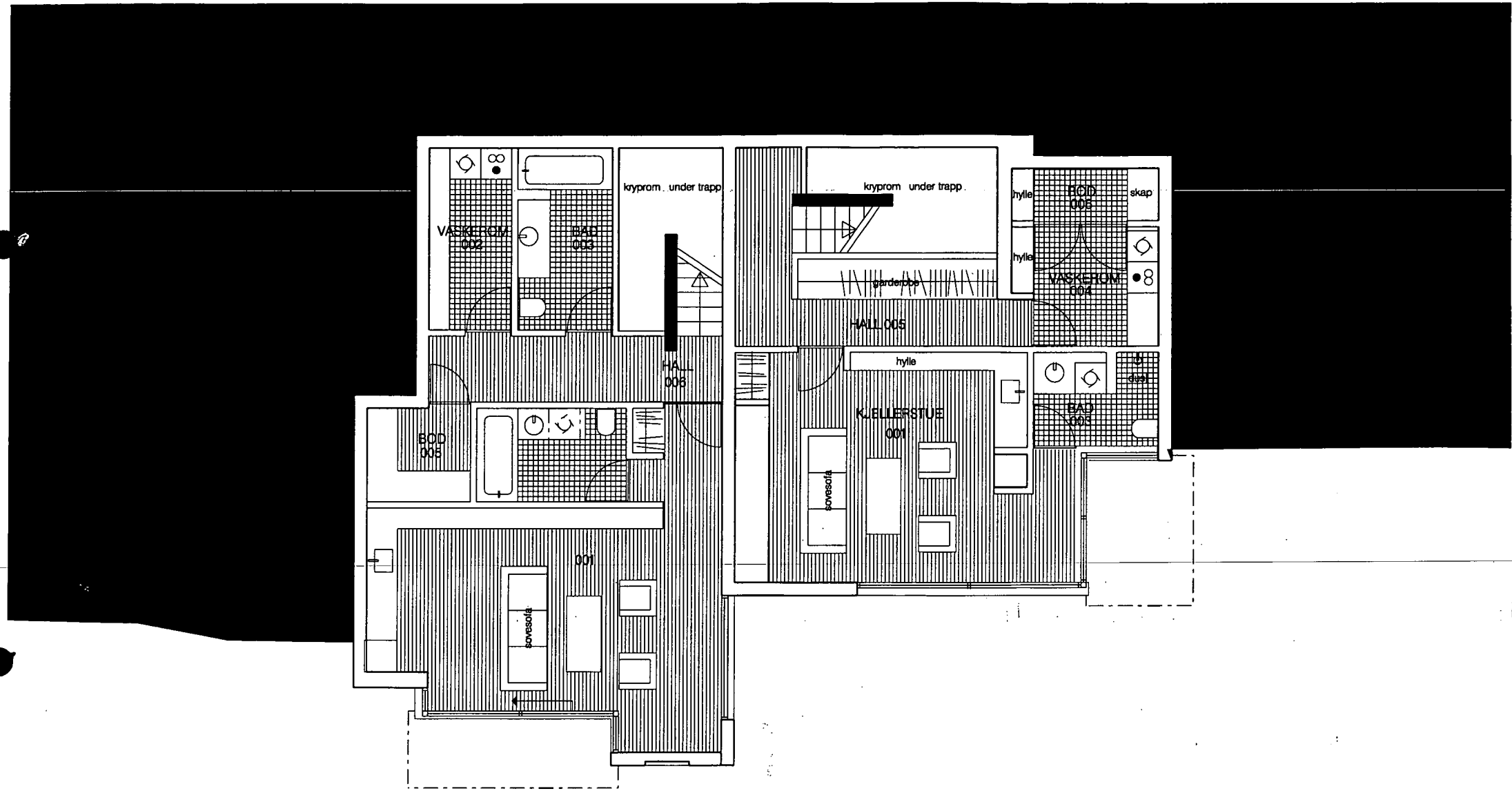
TERRENGSNITT C-C , F-F

TEGN. STATUS:	OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:200	BM 19	E



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
51			
E	170400	KJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	KJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	KJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEXT
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 20	E
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN			PROSJ. NR.
Volvat Terrasse 11b			97 520
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARE:			
RIB:			
RIE:			
REV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOLD:			
TERRENGSNITT I-I			
TEGN. STATUS:		OPPDAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:200	BM 20	E



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

43

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

INDEX DATO SIGN TEKST

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 05	E

BYGGERE:

Volvat Terrasse Eiendom as

FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo

G.nr.37, B.nr.89

BLO:
ARK:
RJB:
RIE:
RIV:
RID:

DARK Arkitekter AS

FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

INNHOUD:

PLAN KJELLER

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 05	E

Denne tegning er basert på følgende tegninger:

Tegningsnr:	Index:	Diverse:

44

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

INDEX	DATO	SIGN	TEKST

ETABLER:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 07	E

BYGGHERRE:

Volvat Terrasse Eiendom as

FRIITZNERGATE 12 0264 OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE

Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo

G.nr.37. B.nr.89

BLD:
ARK:
RIB:
RIV:
RIG:

DARK Arkitekter AS

FRIITZNERGATE 12 0264 OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

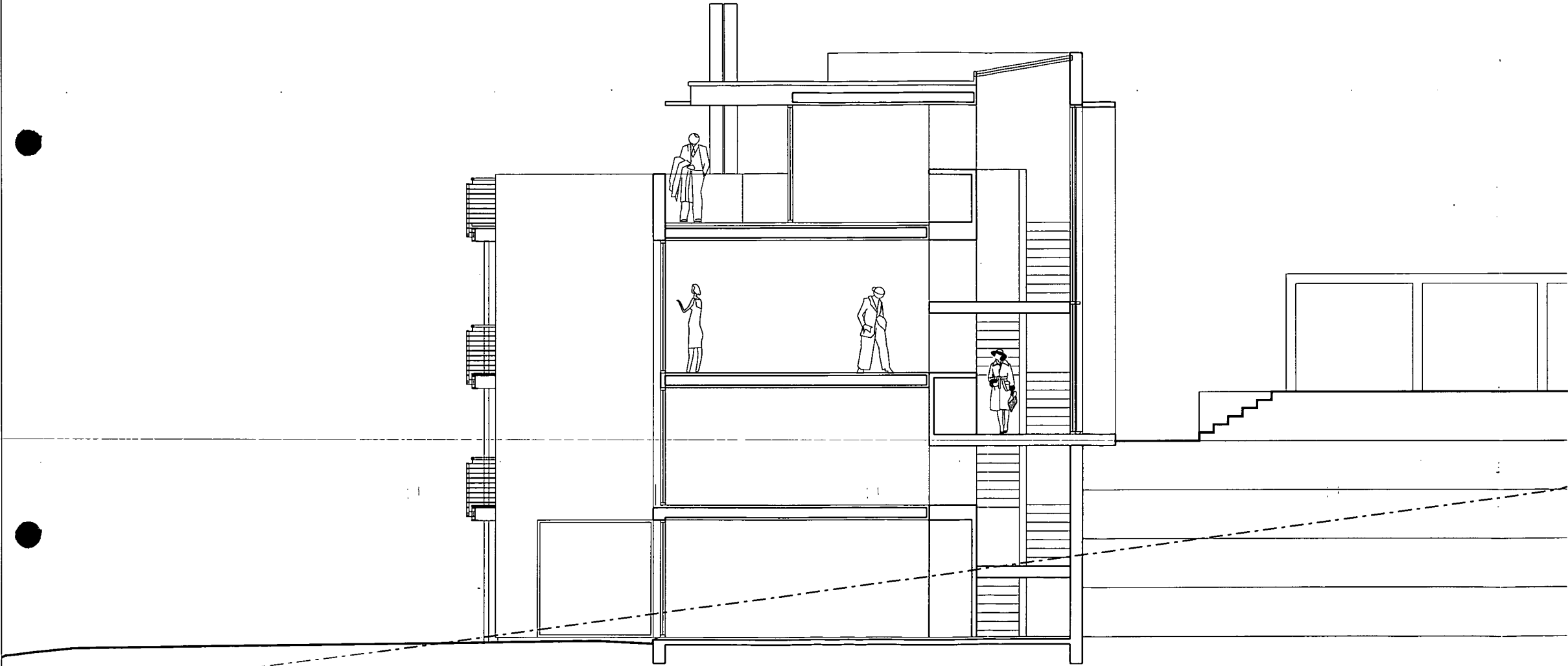
INNHOOLD:

SNITT A-A

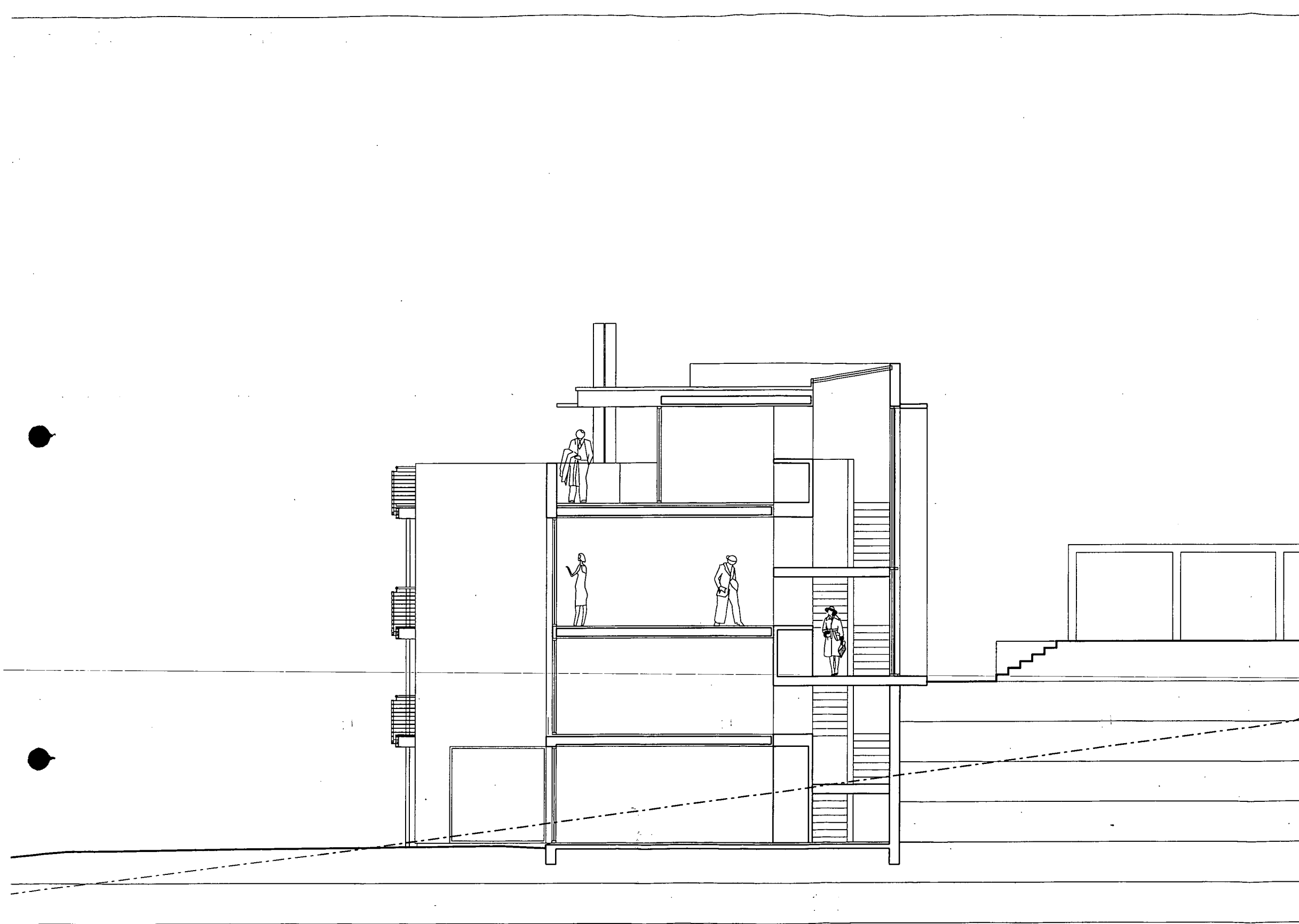
TEGN. STATUS:	OPPDRAK NR:	KONTR:
BYGGEMELDING		

ETABLER:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 07	E

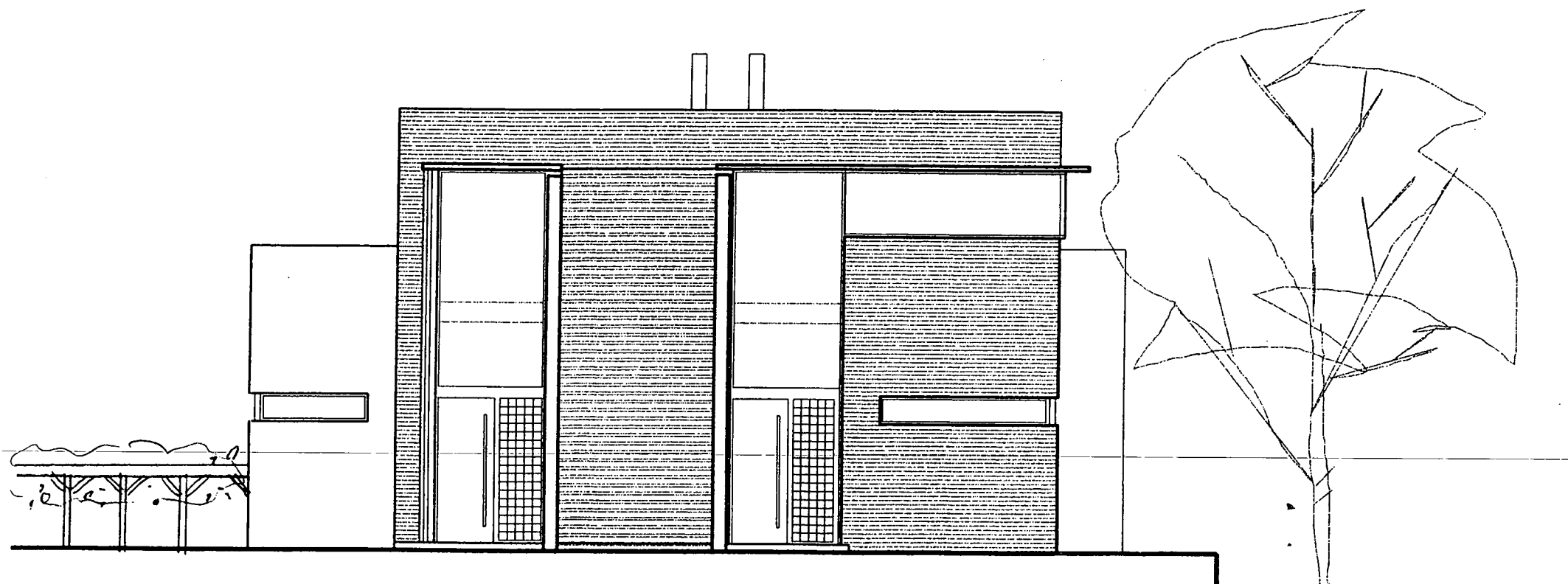
\\a97520\REV RAMM\bm 07 E.dgn



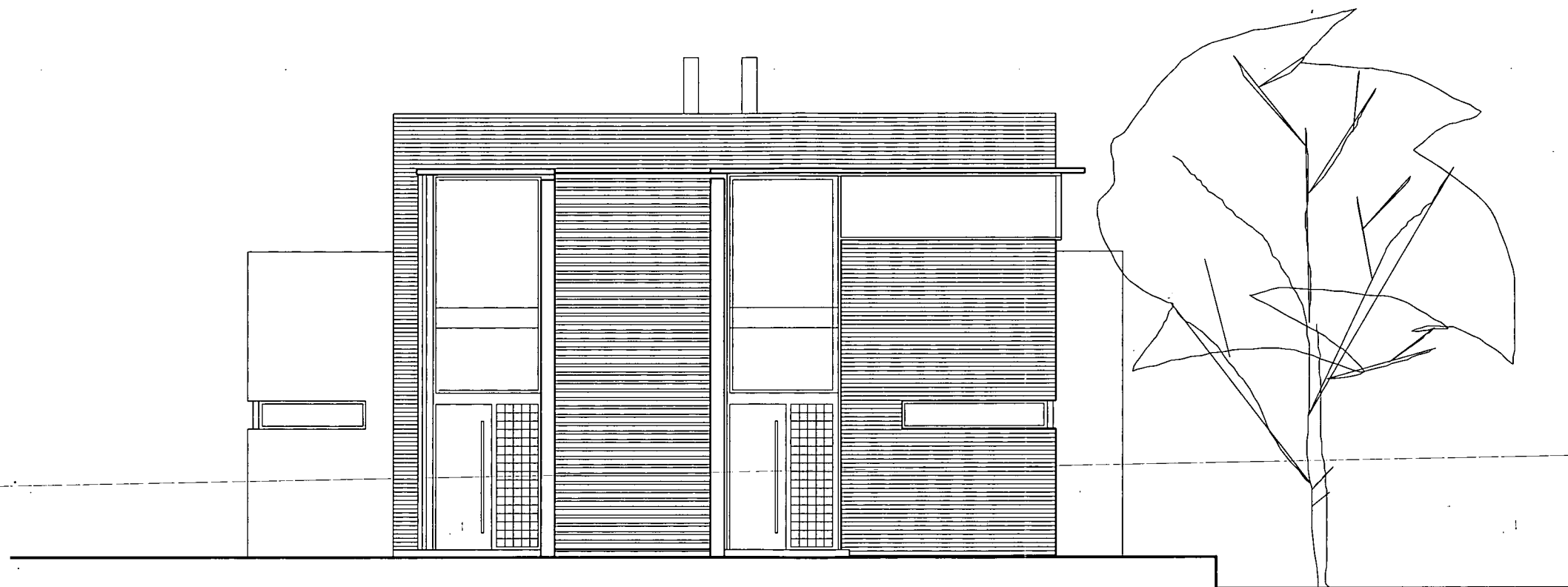
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:
35			
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:
151297		1:100	BM 08
			E
BYGGERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJEK. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOUD:			
SNITT B-B			
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:
151297		1:100	BM 08
			E



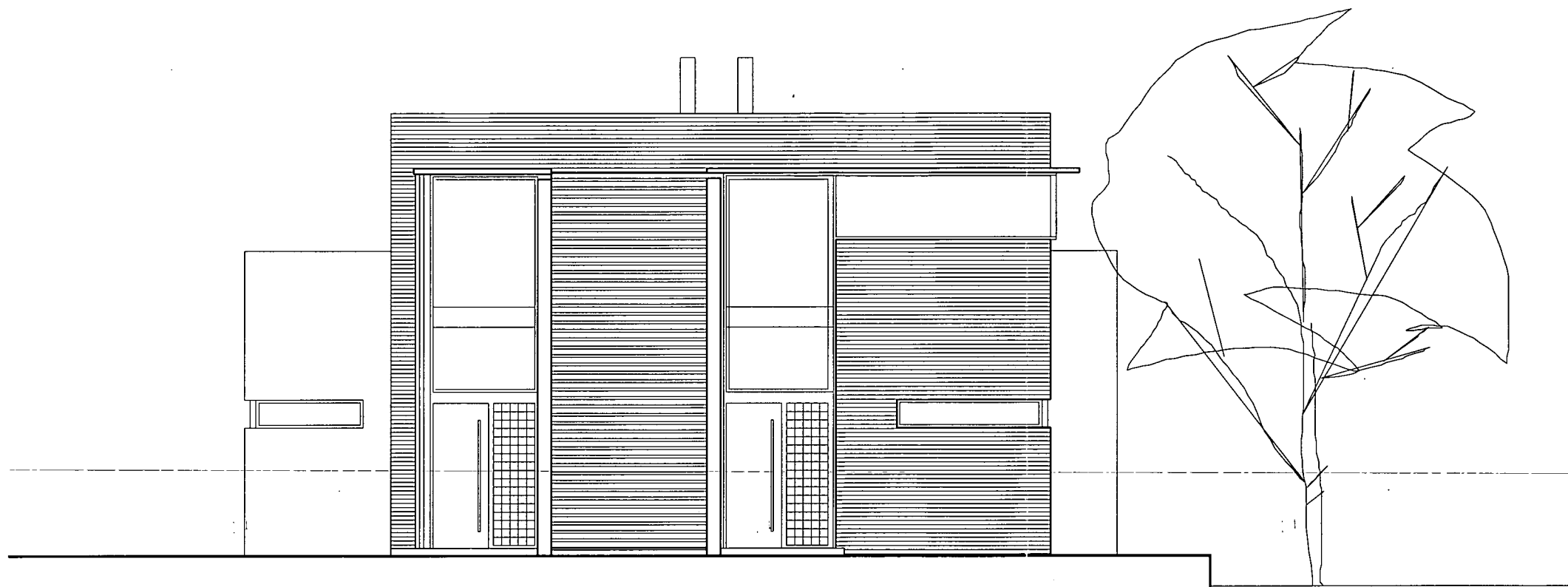
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:					
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:			
45					
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING		
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING		
C					
B					
A	151297	VJ	NY TEGNING		
INDEX	DATA	SIGN	TEKST		
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297	1:100	BM 08	E		
BYGGERRE:					
Volvat Terrasse Eiendom as					
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO					
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01					
PROSJEKTNAVN		PROSJ. NR.			
Volvat Terrasse 11b		97 520			
PROSJEKTADRESSE					
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo					
G.nr.37. B.nr.89					
BLD:					
ARK:					
RIB:					
RIE:					
RIY:					
RIG:					
DARK Arkitekter AS					
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO					
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01					
INNHOLD:					
SNITT B-B					
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:		
BYGGEMELDING					
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:		
151297	1:100	BM 08	E		



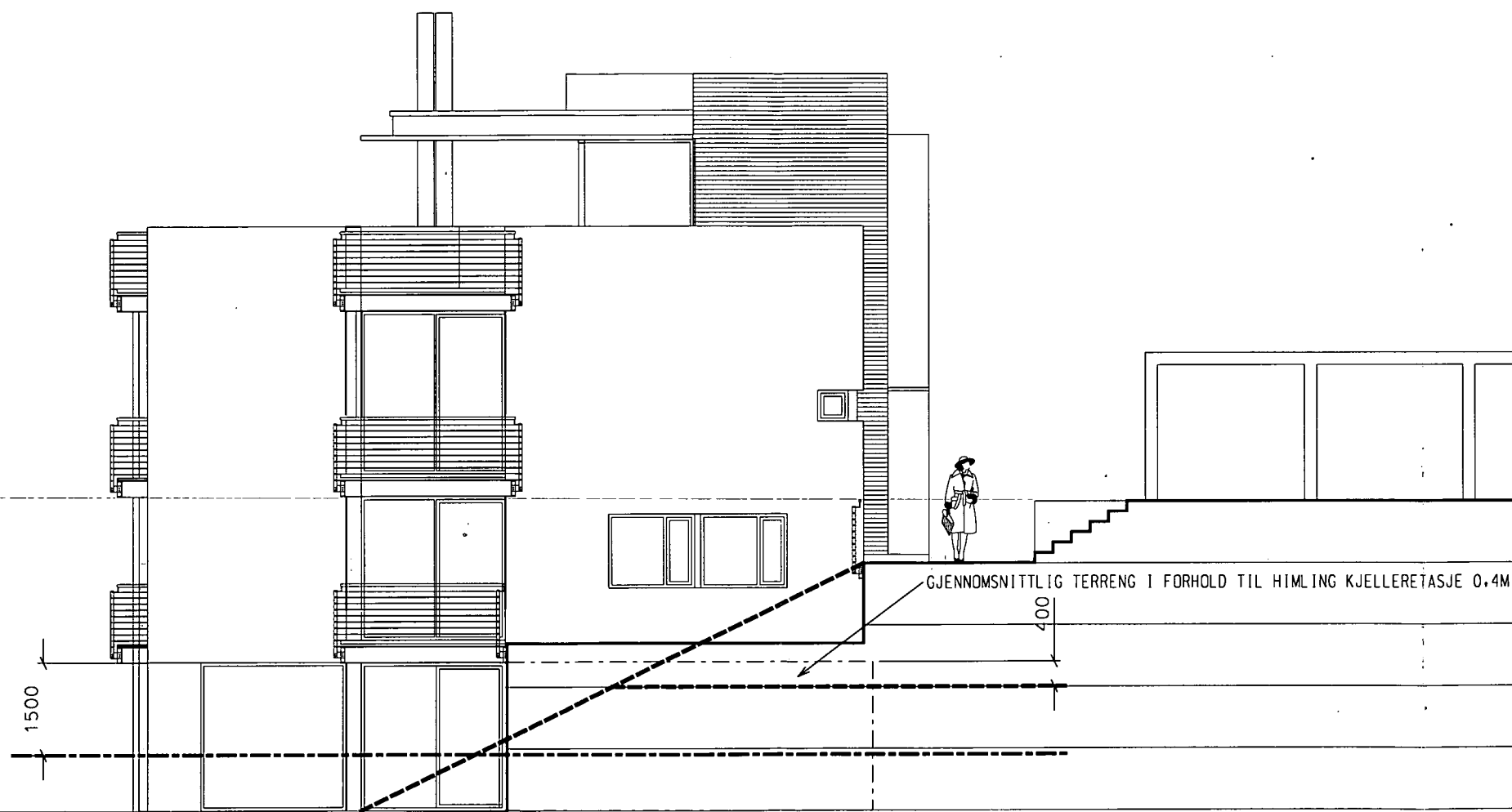
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
38			
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B	151297	VJ	NY TEGNING
A			
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 16	D
BYGGERE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 - 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN			PROSJ. NR.
Volvat Terrasse 11b			97 520
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b, 0369 Oslo			
G.nr.37, B.nr.89			
OLD:			
ARK:			
RIB:			
RJE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOUD:			
FASADE ØST			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 16	D



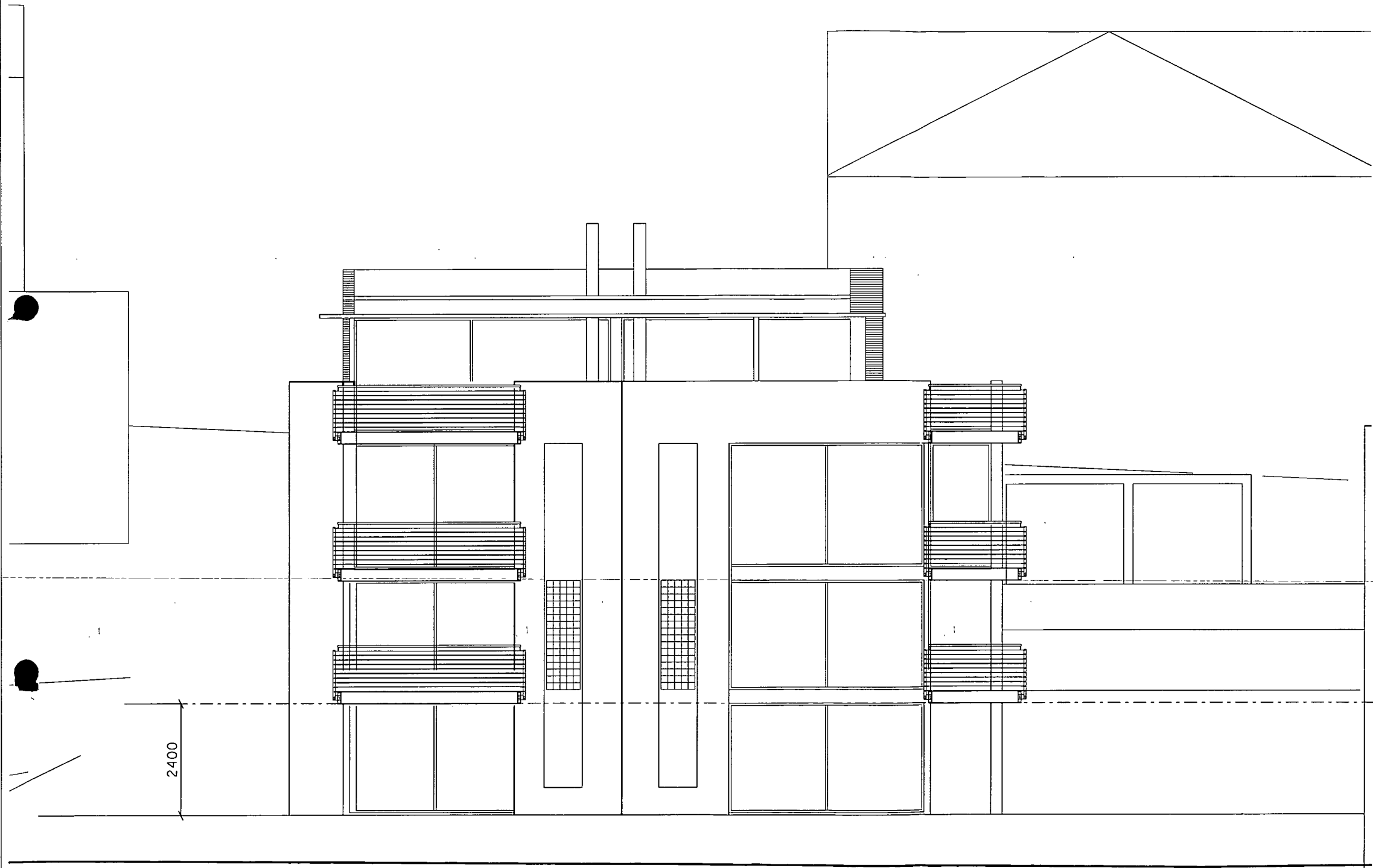
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:
39 29			
A 250400		VJ	TILLEGG BYGGEMELDING
INDEX	DATO	SIGN	TEKST
ETABLERT: 250400		SKALA: 1:100	TEGNINGS NR: BM 36
			INDEX: A
BYGGERE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN			PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b			97 520
PROSJEKTADELSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD: ARK: RIB: RIS: RIV: RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOOLD:			
ETG.BEREGNING FASADE ØST			
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGM.			
ETABLERT: 250400		SKALA: 1:100	TEGNINGS NR: BM 36
			INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
56			
A	250400	VJ	TILLEGG BYGGEMELDING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 36	A
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJEK. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADELSE			
Volvat Terrasse 11b.		0369 Oslo	
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOOLD:			
ETG.BEREGNING FASADE ØST			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGE.			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 36	A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
41 31			
A	250400	VJ	TILLEGG BYGGEMELDING
INDEX	DATO	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 34	A
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: +23 13 12 00 FAX: +23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN			
Volvat Terrasse 11b			PROSJ. NR.
			97 520
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b.			0369 Oslo
G.nr.37. B.nr.89			
RD:			
ARK:			
RIB:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOOLD:			
ETG. BEREGNING FASADE SYD			
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGEN.			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 34	A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

40

30

A	250400	VJ	TILLEGG BYGGMELDING
INDEX	DATO	SIGN	TEKST

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 35	A

BYGGERE:

Volvat Terrasse Eiendom as

FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE

Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo

G.nr.37, B.nr.89

BLO:
ARK:
RIB:
RIE:
RIV:
RIG:

DARK Arkitekter AS

FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

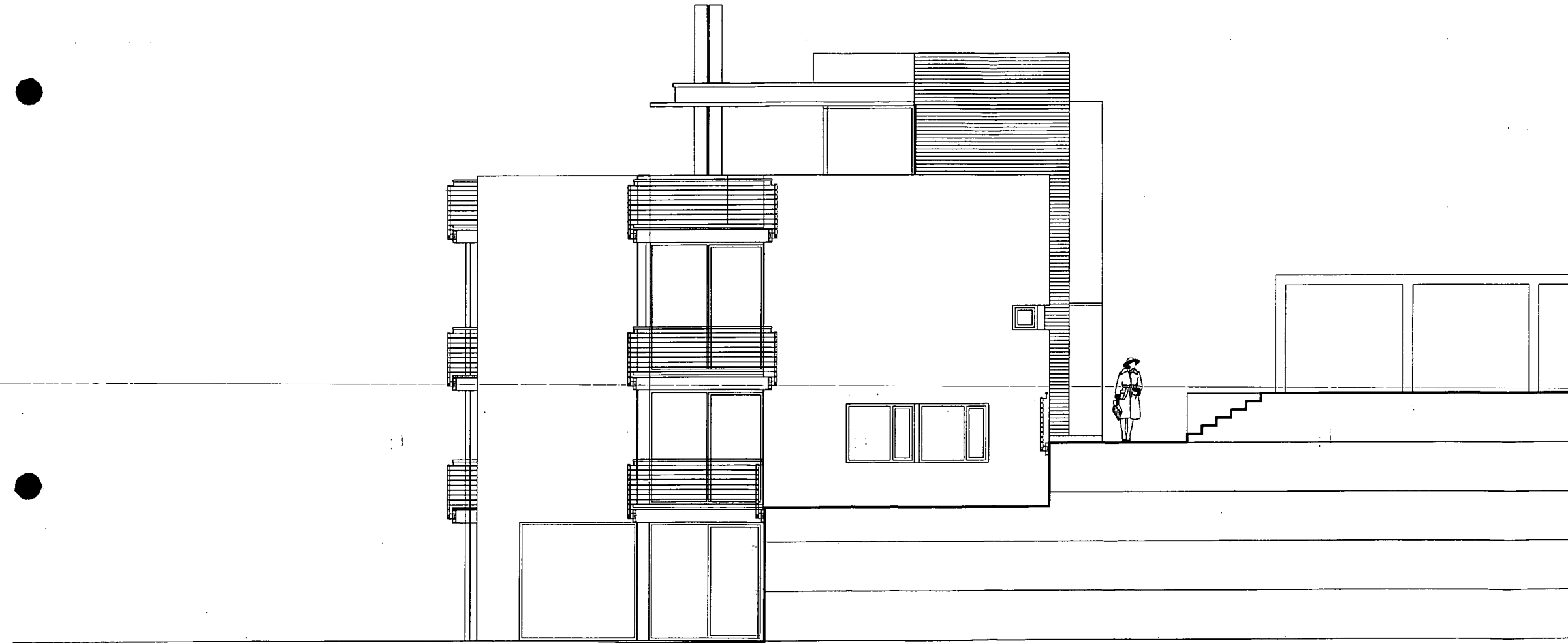
DARK

INNHOUD:

ETG.BEREGNING FASADE VEST

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGM.		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 35	A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

48

E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

INDEX	DATO	SIGN	TEKST
ETABLERT:	151297	SKALA:	1:100
TEGNINGS NR:	BM 14	INDEX:	E

BYGGHERRE:
Volvat Terrasse Eiendom as
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJ. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADRESSE
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo

G.nr.37. B.nr.89

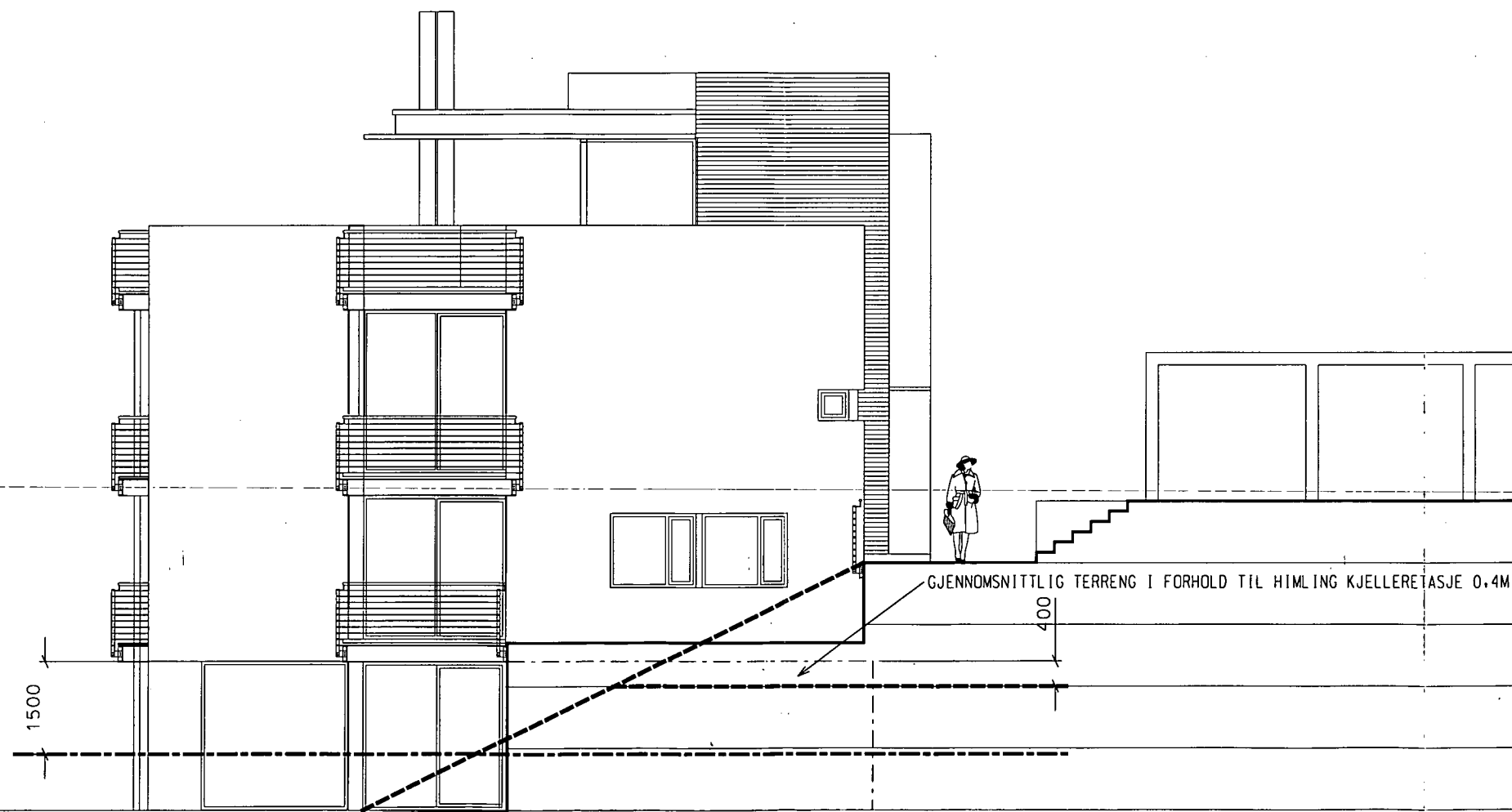
BLD:
ARK:
RIB:
RIE:
RIV:
RIG:

DARK Arkitekter AS
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

INNHOLD:
FASADE SYD

TEGN. STATUS:	OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 14	E



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:	
54			
A	250400	VJ	TILLEGG BYGGEMELDING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 34	A
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
F. RITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
F. RITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOOLD:			
ETG. BEREKNING FASADE SYD			
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGM.			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 34	A

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

47

INDEX	DATO	SIGN	TEKST
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 15	E

BYGGHERRE:

Volvat Terrasse Eiendom as

FRIITZNERGATE 12 0264 OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

PROSJEKTNAMN	PROSJEK. NR.
Volvat Terrasse 11b	97 520

PROSJEKTADESSE

Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo

G.nr.37. B.nr.89

BLD:
ARK:
RIE:
RIV:
RIG:

DARK Arkitekter AS

FRIITZNERGATE 12 0264 OSLO

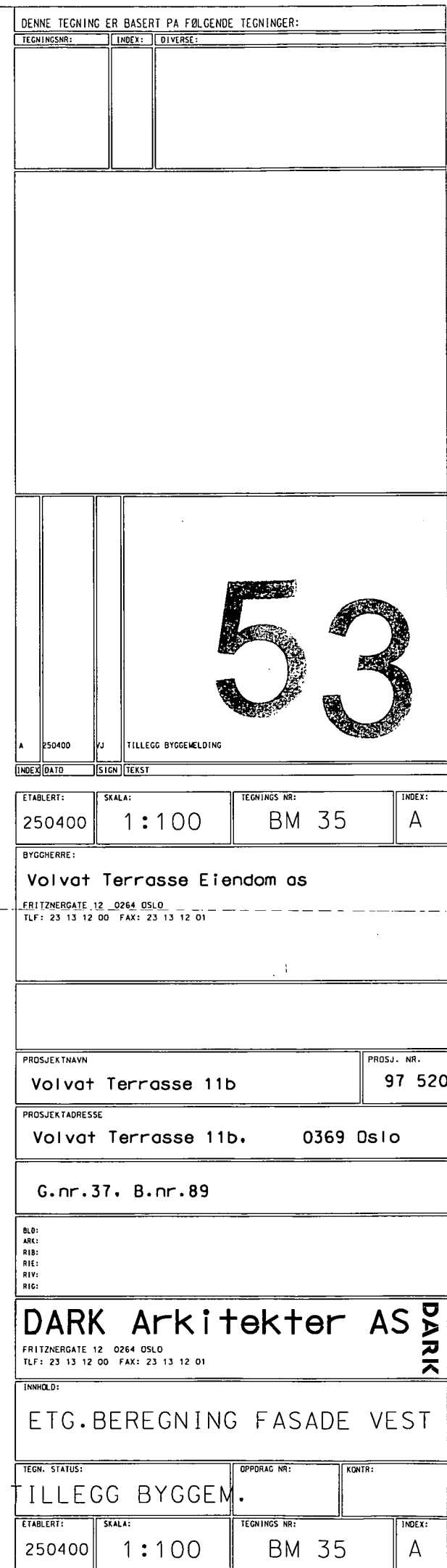
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

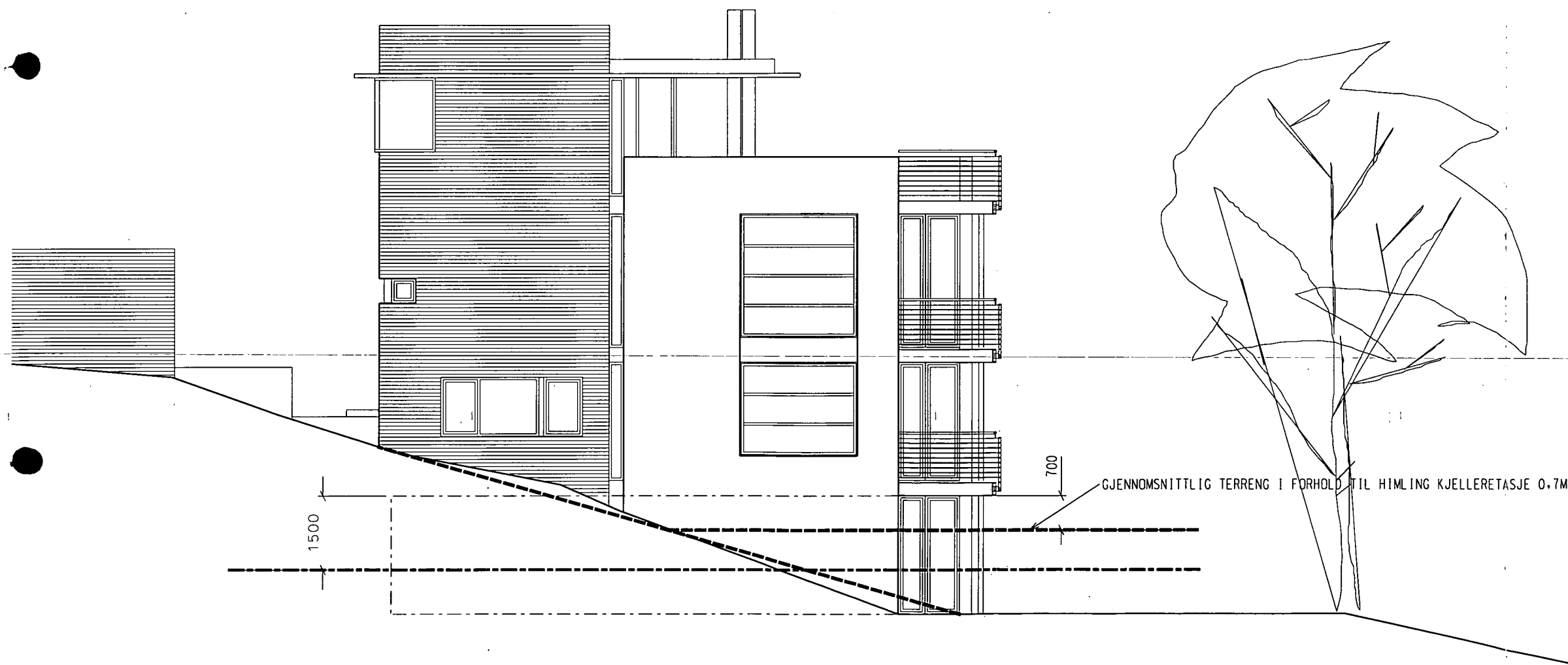
INNHOLO:

FASADE VEST

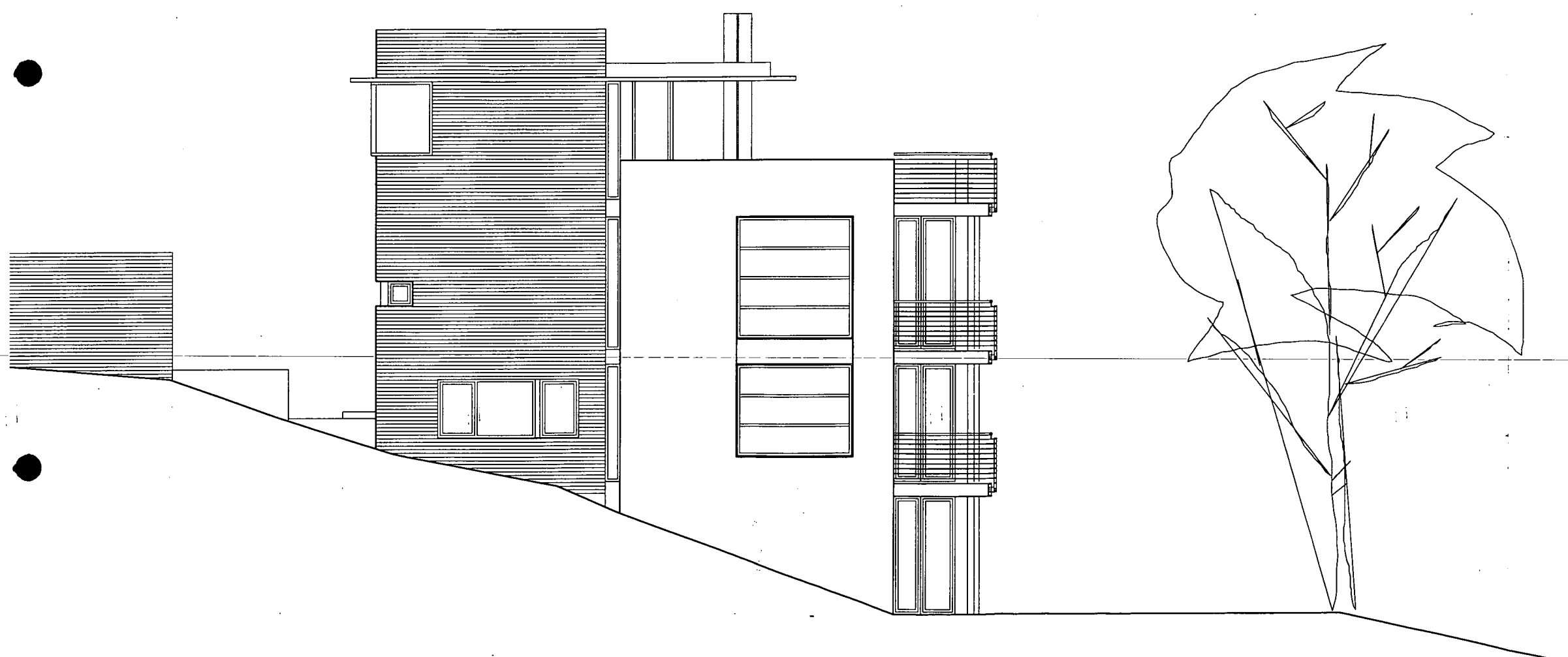
TEGN. STATUS:	OPPDRAO NR:	KONT:
BYGGEMELDING		

ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
151297	1:100	BM 15	E

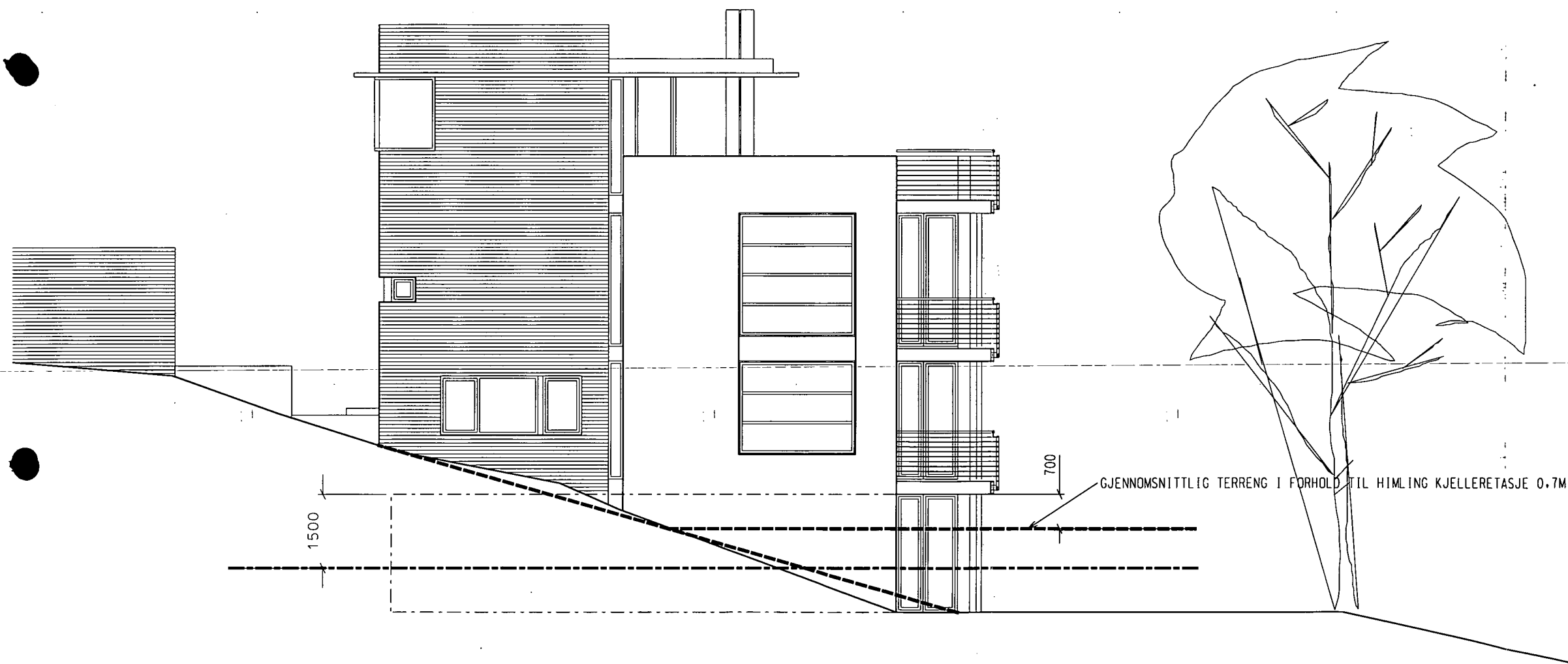




DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:
42 32			
A	250400	VJ	TILLEGG BYGGEMELDING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 33	A
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD: ARK: RIE: RIV: RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOUD:			
ETG.BEREGNING FASADE NORD			
TEGN. STATUS:		OPPDRAG NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGEN.			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 33	A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:
46			
E	170400	VJ	REV. BYGGEMELDING
D	280599	VJ	REV. BYGGEMELDING
C			
B			
A	151297	VJ	NY TEGNING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:
151297		1:100	BM 13
			INDEX:
			E
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOUD:			
FASADE NORD			
TEGN. STATUS:		OPDRAG NR:	KONTR:
BYGGEMELDING			
ETABLERT:		SKALA:	TEGNINGS NR:
151297		1:100	BM 13
			INDEX:
			E



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:			
TEGNINGSNR:		INDEX:	DIVERSE:
55			
A 250400		VJ	TILLEGG BYGGEMELDING
INDEX	DATA	SIGN	TEKST
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 33	A
BYGGHERRE:			
Volvat Terrasse Eiendom as			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
PROSJEKTNAMN		PROSJ. NR.	
Volvat Terrasse 11b		97 520	
PROSJEKTADRESSE			
Volvat Terrasse 11b. 0369 Oslo			
G.nr.37. B.nr.89			
BLD:			
ARK:			
RIB:			
RIE:			
RIV:			
RIG:			
DARK Arkitekter AS			
FRITZNERGATE 12 0264 OSLO			
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01			
INNHOUD:			
ETG.BEREGNING FASADE NORD			
TEGN. STATUS:		OPPDRAK NR:	KONTR:
TILLEGG BYGGEN.			
ETABLERT:	SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
250400	1:100	BM 33	A



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Arne Henry Sørra
Evensgt. 6
0655 OSLO

Dato: - 8 DES. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705225-45
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOLVAT TERRASSE 13-15-17-19	Eiendom:	37/291
Tiltakshaver:	Volvat Terrasse Eiendom AS	Adresse:	Fritzners gate 12, 0264 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter A/S	Adresse:	Fritzners gate 12, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

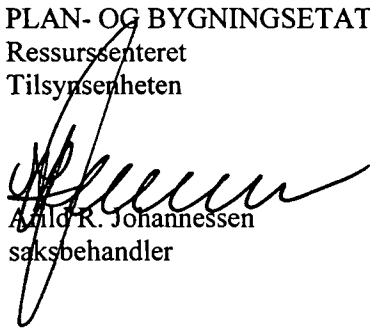
FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæringer fra ansvarshavende datert 30.09.01 og 11.10.04.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsynsenheten


Arild R. Johannessen
saksbehandler


Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør



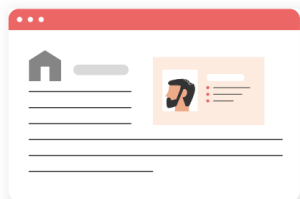
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-A
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord:	02 180	Bankgiro:
Kundesenter:	23 49 10 00	6003.05.58920
Telefaks:	23 49 10 01	
E-post: postmottak@		Organisasjonsnummer:
pbe.oslo.kommune.no		971 040 823 MVA

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BUG9709
Matrikkel: 301-37/291/0/4
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Thomas Wollmar Christensen



Adresse:
Volvat Terrasse 19,
0369 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 10 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Rapport fra risiko. og slutt. lav risiko (Utekjøkken, sov uetg)	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2023-12-04
Samsvarserklæring FEL (Utekjøkken, sov uetg)	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2023-12-04
RS1091 PT STIKK INNFELT M/JORD I PH	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2023-12-04
RS1090PT STIKKONTAKT 2X16/2 + J PH	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2023-12-04
AS1090 UPT STIKK SORT DOBBEL MED KLAPPLOKK	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2023-12-04
XCOMFORT WIRELESS DIM ALL CPAD-00/213	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2023-12-04
Samsvarserklæring FEL (Samsvarserklæring)	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2025-06-16
NHO 5 Sikre Risikovurdering .pdf	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2026-03-13
NHO 5 Sikre Samsvarserklæring .pdf	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2026-03-13
NHO 5 Sikre Sluttkontroll .pdf	ELEKTROENTREPRENØR GURIBY AS	Elektriker	2026-03-13

 **LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Plan- og
bygningsetaten

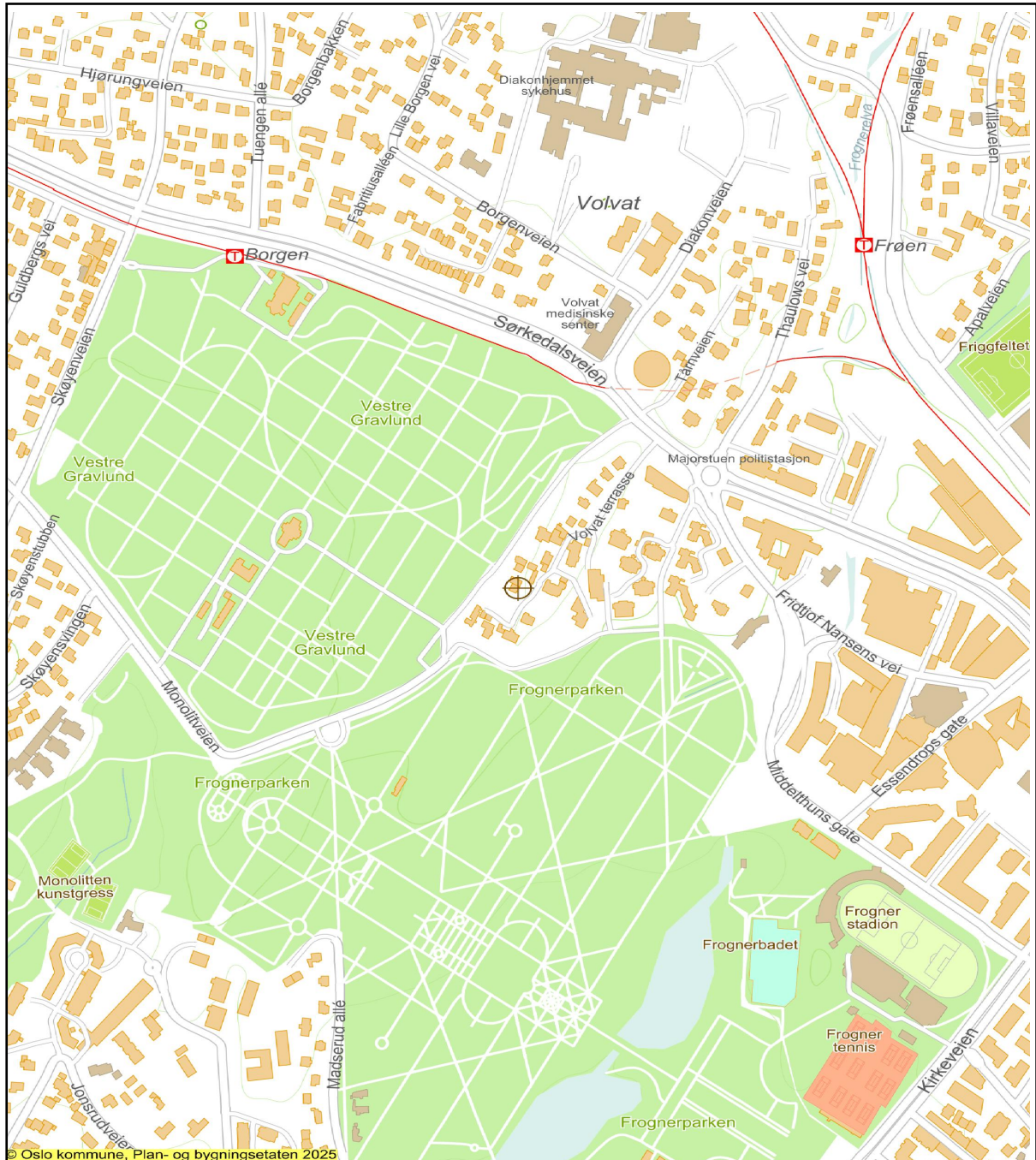
Oversiktskart

Adr.: Volvat terrasse 19

Bydel : ULLERN

Gnr bnr : 37 / 291

Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 02.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

— Bolig

Off. friområde

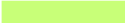
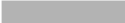
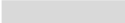
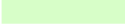
— T-bane

— Vei

— Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

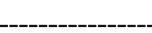
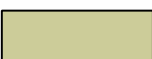
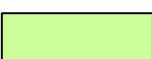
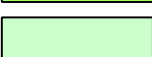
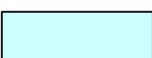
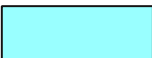
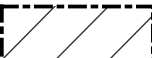
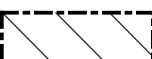
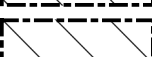
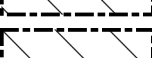
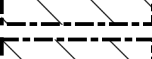
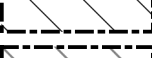
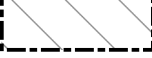
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari
VOLVAT TERRASSE 19

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529761
9100021

Vår ref (Saksnr):

Dato: 02.04.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 291

Vi viser til bestilling av 20260401 for VOLVAT TERRASSE 19.

GNR. 37 BNR. 291

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1997.

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

2026 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

S-2397

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 37, bnr. 10 m.fl. (Nansen-Frøen), til byggeområde for boliger, kontor -er, m.m (alt. 1), samt utkast til reguleringsplan for samme område fremmet av bygningsrådets mindreta (Alt 2)

Vedtaksdato: 11.06.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901617](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V240288, 7988, V310186, 25783, V260791, 5684, 15784

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



SE ENDRET REG.BEST. I SAK 56/84 og SAK 157/84

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, KONTORER, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING (BARNEHAGE), SPESIALOMRÅDE (BEVARING), FRIOMRÅDE/TURVEI OG TRAFIKKOMRÅDE GNR.37, BNR. 10 M. FL. (NANSEN-FRØEN).

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (felt A og felt B) Byggeområde for kontorer (felt C)

Tomt for offentlig bygning - barnehage (felt D)

Trafikkområder - vei og gangvei

Friområde - turvei (felt E)

Spesialområde - bevaring (bolig) (felt F)

§ 2. Innenfor byggeområde for boliger, felt A, kan det oppføres åpen småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad 0,20 og maksimalt 2 etasjer. Utnyttelsesgraden kan økes til maksimalt 0,30 for konsentrert småhusbebyggelse (atriumhus, rekkehus e.l.) dersom leilighetsstørrelsen ikke overskrider 120 m² leieareal.

§ 3.

a) Innenfor byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt B, kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,65 og maksimalt 4 etasjer.

b) Boligenes størrelse skal i felt B fordeles slik:

15 % 2-roms leiligheter

25 % 3-roms leiligheter

50 % 4-roms leiligheter

10 % 5-roms leiligheter

c) Før felt B bebygges, skal bygningsrådet godkjenne en samlet bebyggelsesplan samt plan for den ubebygde del av tomten, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:

1,2 plass pr. leilighet for 3-roms og større,

1,0 plass pr. leilighet for 2-roms.

§ 4. Det regulerte felles avkjørsel er felles for feltene A, B og F gjennom felt B, og felles bare for eiendommene i feltene A og F gjennom felt A.

§ 5. Gangadkomst og nødvendig varetransport til tomt for offentlig bygning - barnehage, felt D, kan skje fra Middelthuns gate via gangvei 9005.

§ 6. For kontorbebyggelsen i felt C skal det avsettes inntil 12 parkeringsplasser pr. 1000 m² næringsareal, hvorav 8 plasser for ansatte og 4 for besøkende.

§ 7. I spesialområdet - bevaringsområde - felt F, skal fasadeendringer på eiendommen Volvat terrasse 10 skje i samarbeid med byantikvaren. Den ubebygde del av tomten skal beholde sitt nåværende preg.

S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Vedtaksdato: 22.11.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [202200488](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen Majorstuen - Madserud

Kartnummer: UTI-202200488, 09.06.2022, revidert 05.06.2023.

Gnr. 36, bnr. 3, m.fl.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for tunnel for Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen. Vedtatt 31.01.2018.

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket UTI-202200488 datert 09.06.2022 revidert 27.04.2023.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Det skal benyttes materiale med høy arkitektonisk kvalitet i synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer, støyskjermer og lignende.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak ved elvekryssinger skal planlegges detaljert for å hindre skade i elveløpet. Tiltakene skal vises på rigg- og marksikringsplanen, og beskrives i tiltaksplanen for forurenset grunn.

2.5 Utomhusplan

For T-banetiltaket skal det utarbeides en utomhusplan for arealer som blir berørt. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad. Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og utforming av arealer benyttet utenfor Sporveiens eiendom under anleggsfasen: gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, avkjørslar, støyskjerm, støttemurer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan, 0,5 meter, som viser framtidig terreng som heltrukne koter og eksisterende terreng som stiplede koter. Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann/flomvei vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som sluk, trapper, samt ved topp/bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevarer.
- Areal for snøopplag.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.

2.6 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Uttalelser fra berørte bydeler, Statens vegvesen og Sporveien til plan for anleggsfasen skal foreligge. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelsene.

Grunnvannstand og rystelser/vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.

Det skal arbeides med rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Dersom det har oppstått skade på bebyggelse under anleggsperioden, skal skaden utbedres etter endt anleggsfase. Arbeidet på verneverdig bebyggelse skal godkjennes og utføres i samarbeid med Kulturminnemyndigheter.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jf. pkt. 2.5 og 5.1.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for bygge- og anleggsområder, midlertidige massedepoier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafiksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traséene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafiksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær, inkludert stabiliseringstiltak og forlengelse av kulvert/oppføring av mur.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg og kabler og ledninger.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsplanen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplanen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplanen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplanen.

2.8 Støy og vibrasjoner med videre

2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6, skal legges til grunn sammen med veileder, M-2061 kapittel 6, for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C, tabell 5 for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av

tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

2.9 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan, jf. pkt. 2.3.

2.10 Frisikt

Innenfor planområdet skal frisikt ivaretas i henhold til Gatenormal for Oslo.

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, ventilasjonssjakter, trykkavlastning, nisjer, bergrom, pumpe-sumper etc., samt nødvendige konstruksjoner og installasjoner som strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc. Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates.

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

For felt B skal Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), og senere revisjoner gjelde.

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

Innenfor angitte byggegrenser tillates det oppført en garasje på maksimalt 70 m² BYA for inntil 4 parkeringsplasser, og med mønehøyde inntil 4 meter. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

Innenfor feltet tillates parkering og etablering av ladere for El-biler.

Innenfor angitt byggegrense tillates oppført bod med mønehøyde inntil 4 meter. Bod må konstrueres med åpen fundamentering som ikke er til hinder for flomvei som følger f_SKV mot Frognerelva. Flomvann må kunne passere under boden på atkomstveiens overflate. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.2.4 Kjøreveg, felt f_SKV og o_SKV

Feltet f_SKV er felles avkjørsel for gnr. 37 bnr. 174, 231, 283 og 301.

Det skal sikres at rømningsvei fra tunnel har fri passasje frem til Thaulows vei. Felt o_SKV skal være offentlig kjørevei.

3.2.5 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg med nødvendige konstruksjoner og installasjoner. Mindre justeringer av sporgeometri innenfor reguleringsformålet tillates.

GRØNNSTRUKTUR

3.2.6 Blå/grønnstruktur

Området skal opparbeides i henhold til utomhusplan, ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1.

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Området er vurdert som faresone for skred. Tiltak innenfor sonen skal vurderes i detaljprosjekteringen. Det skal gjennomføre stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Etablering av mur, som stabiliserende tiltak, tillates. Det må på intet tidspunkt lagres masser innenfor faresonen.

Før anleggsarbeidet kan starte opp må det utføres grunnundersøkelser og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE-veileder for å sikre områdestabilitet.

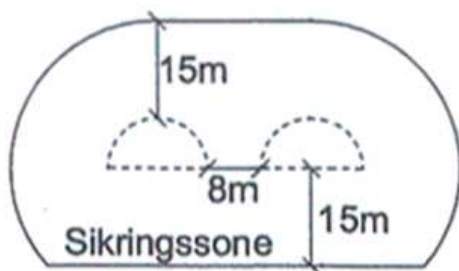
4.2 Faresone flomfare (H320)

Innenfor sone H320_1-2 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer. Fornebubanen skal sikres mot 1000-årsflom iht. sikkerhetsklasse F3 og etter til enhver tid gjeldene klimapåslag.

4.3 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra utside tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på figur 1. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene.



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

Bestemmelsesområde #1 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften som anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer.

Tiltakshaver er ansvarlig for at de midlertidige anleggsområdene sikres ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten, herunder offentlige samferdselsanlegg, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene.

De kantsonene langs Frognerelva hvor det har blitt gjort inngrep må revegeteres, inkludert plante trær, og i videre fremtid få utvikle seg fritt. Det skal brukes stedegne norske arter. Fremmede arter skal ikke spres eller gjenplantes.

Det må i videre detaljering av anleggsgjennomføring sørges for miljøforsvarlig anleggsgjennomføring ved nærføring til Frognerelva.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området tillates det å etablere mur mot fylling for utgående spor eller en forlengelse av eksisterende kulvert i Frognerelva.

5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området tillates det å etablere støttemur og støyskjerm. Terrengendring tillates.

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m².

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

Det tillates oppføring av støttemurer som følge av tiltaket.

Det skal oppføres støyskjerm som er nødvendig mot støy fra T-banen.

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Thaulows vei 4B og 6 er angitt som bygninger som er forutsatt revet.

7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

- Ved stenging av Thaulows vei i anleggsperioden, nord for åpen byggegrop, skal det være opparbeidet en kjørevei med separat anlegg for myke trafikanter mellom Thaulows vei og Diakonveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.
- Nødvendige støttemurer og støyskjermer skal være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 390/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

S-3735

Volvat terrasse (vei 18406). Området reguleres til felles avkjørsel, boligområde og spesialområde bevaring - bolig.

Vedtaksdato: 26.08.1999

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199707391](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V180902, 3955997

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLVAT TERRASSE
(VEI 18406)**

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde
 - bolig
- Spesialområde
 - bevaring (bolig)
 - frisiktsone veg
- Fellesområde
 - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for bolig underlegges de samme bestemmelser som for den øvrige del av disse eiendommer (bolig, S-2397).

§ 4. Spesialområde bevaring - bolig underlegges de samme bestemmelser som for den øvrige del av gnr.37 bnr.10 (bevaring Felt F, S-2397).

§ 5. Felles avkjørsel er felles for eiendommene 37/10, 89, 92, 93, 95, 96, 97, 100, 103, 115, 157, 186, 193, 201, 279, 280, 291, og senere utskilte parseller fra disse.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201407581](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER
– MAJORSTUEN****1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
-------------------------------	--------

HENSYNSSONER

Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3

BESTEMMELSEOMRÅDE

Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G6
---------------	----

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlete betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 *Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:*

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien.

Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2 Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 *Energibrønner og andre brønner for vannforsyning*

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 *Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi*

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 *Overvannshåndtering*

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplede koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jmf punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedepotier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jmfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jmfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensnig av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- + Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- + Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- + Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- + Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- + En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- + Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdirift innenfor et areal på inntil 85 m² BRA pr. hovedoppgang og 40 m² BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).

Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.

SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.

SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.

SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsvæien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.

SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklistar skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkost A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2

Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT

Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbare veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5

Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6

Felt SBT5 (ved Franzebråten) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.

Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9

SST1: Vækerø

SST2: Vækerø

SST3: Skøyen

SST4: Skøyen

SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien

SST6, Majorstuen

SST7, Majorstuhuset

SST8, ved Vinkelgården

SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8

STB4, Skøyen, i Prinsessealleen

STB5, Madserud, ved Monolittveien

STB6, Volvat

STB7, Blindern; ved Diakonveien

STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.

Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten

G2, ved Vennersborgveien

G3, Volvat

G4, Blindern

G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien

G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.

I felt G1 ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.

I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.

For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.

Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen

VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon

VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)

Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)

Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsen punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESONOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23

I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)

Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8

SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6

Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3

SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7

SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbare veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7

STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ

STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6

G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018



Rune Raknes, bem.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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



Adresse

Volvat terrasse 19, 0369 OSLO

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278452

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

81716064

Gårdsnummer

37

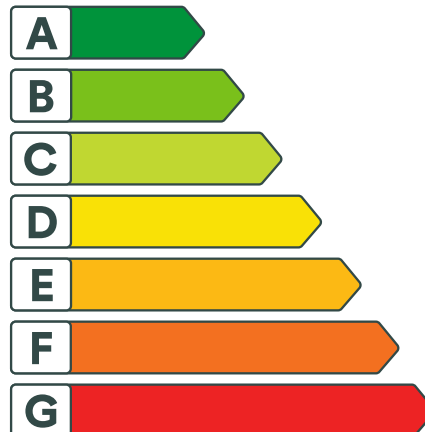
Bruksnummer

291

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

119,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

119,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 375 kWh



Volvat terrasse 19, 0369 OSLO



Detaljering

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



Volvat terrasse 19, 0369 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Oslo Vest

Oppdragsnr.

1-26-0051

Adresse

Volvat terrasse 19

Postnr.

0369

Sted

OSLO

Selgers navn

Thomas W N Christensen

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

84414881

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

Nytt baderomsinnredning, samt nytt badekar

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

faktura fra 24T rørservide AS , ved Andre Jacobsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradering av energisentralen, nytt anlegg for vannbårende varme i gulvet

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på betalt - totalt på NOK 1,6 millioner

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Klimaservice

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

energisentralen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

se forrige svar fra Klimaservice og energisentralen - det blir byttet filter 1-2 ganger i året

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

som beskrevet over - vi har en service avtale. de sjekker systemet 1-2 ganger i året samt bytter filtere

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Av hvem?:

se over service avtalen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

se tidligere svar - byttet energi sentral

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vi vaktmester som måker snå, klipper gresset og generell vedlikehold innkøudert i felles kost (ikke på privat hage)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T C

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi har ingen pågående tvist av noen slag, men Fornebubanen bygger i nabolaget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

20.04.2026

Signert av

Thomas W N Christensen

Nabolagsprofil

Volvat terrasse 19 - Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Volvat	4 min
Linje 2N, 28, 45	0.4 km
Borgen	9 min
Linje 1, 2, 3, 5	0.8 km
Frogner stadion	10 min
Linje 12	0.9 km
Skøyen stasjon	7 min
Totalt 9 ulike linjer	3.4 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	6.8 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	10 min
658 elever, 43 klasser	0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	11 min
672 elever, 38 klasser	1 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	19 min
418 elever, 20 klasser	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	5 min
416 elever, 25 klasser	2.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	6 min
408 elever, 30 klasser	2.5 km
Heltberg Bislett	6 min
Hartvig Nissens skole	6 min
630 elever	2.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

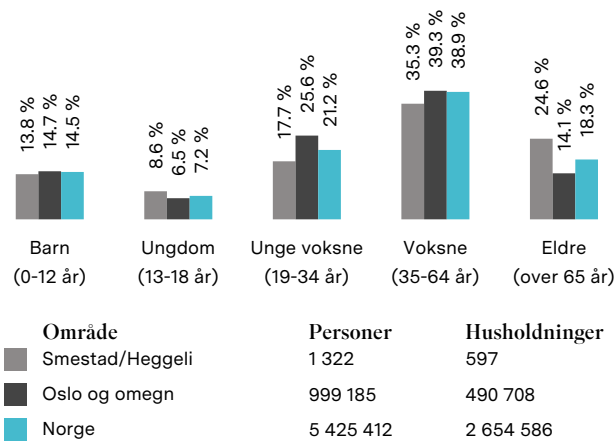
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år)	6 min
54 barn	0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien...	9 min
58 barn	0.7 km
Villa Borgen barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Ringhuset	4 min
PostNord	0.4 km
Kiwi Middelthun	8 min

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



Gateparkering
Lett 85/100

Sport

- 

Frognerbadet sandvolleyballbane
Sandvolleyball

9 min 
0.7 km
- 

Monolitten basketbane
Ballspill

9 min 
0.8 km
- 

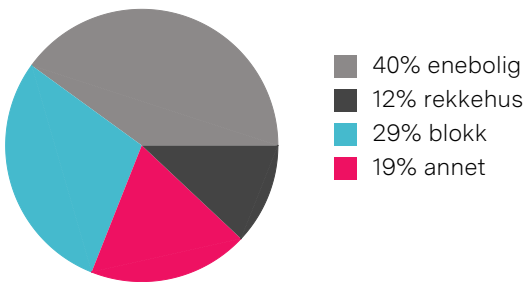
EVO Majorstua

8 min 
- 

Friskis & Svettis Oslo avd.Majorstuen

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

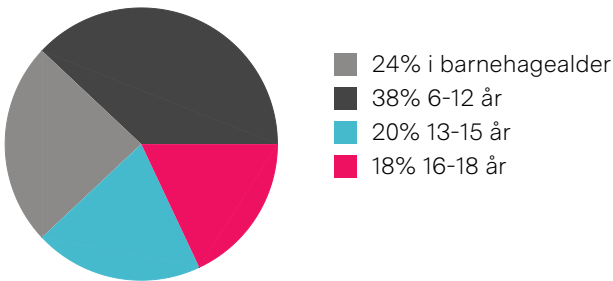
Colosseum Senter

8 min 
- 

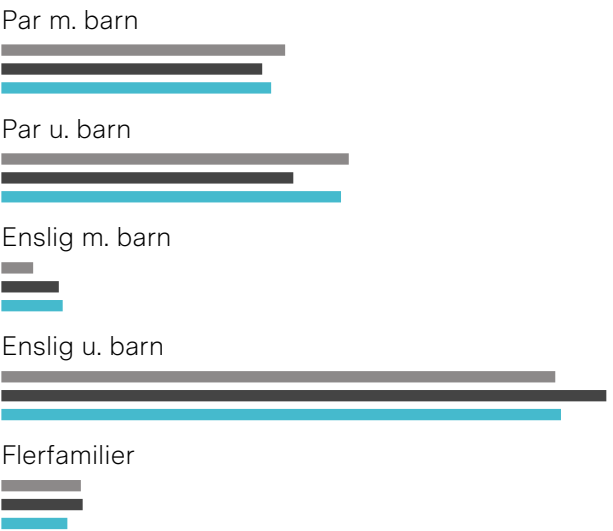
Vitusapotek Volvat - Oslo

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

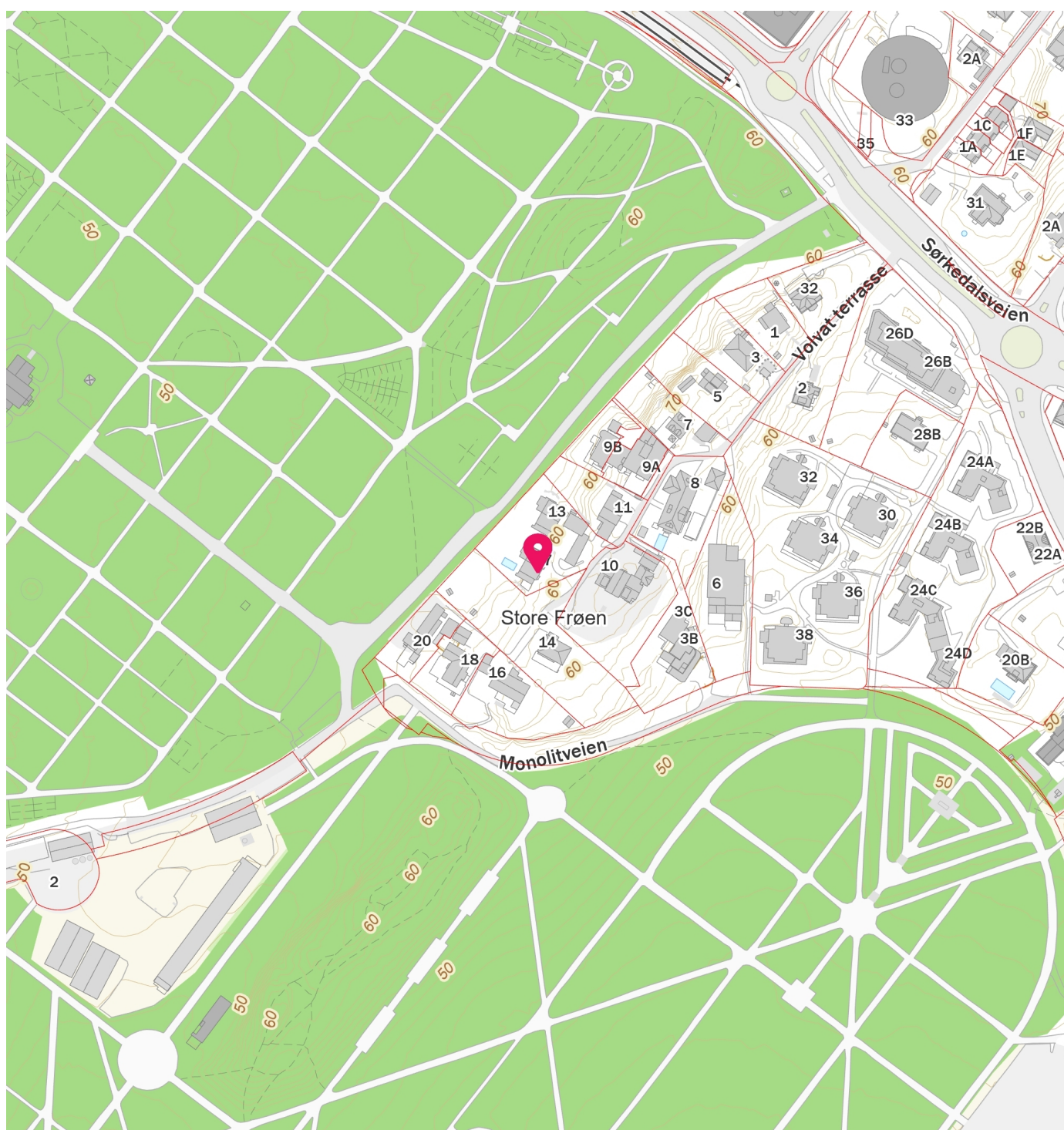
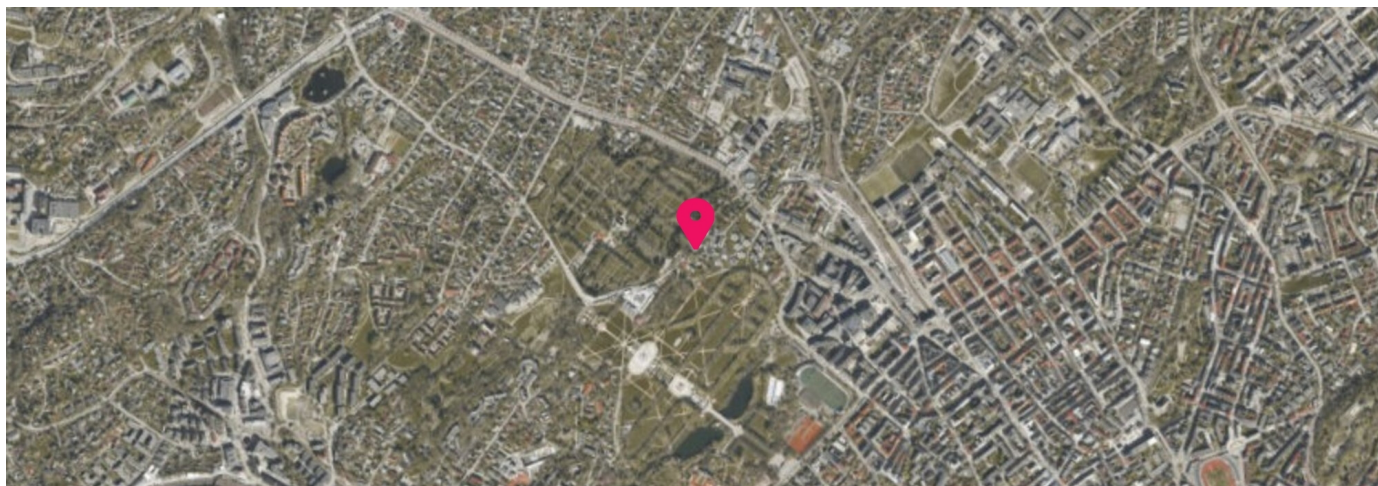


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boa

Foretaksnavn: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS Foretaksregisteret: 913 439 880 Dato: 13.04.2026 Oppdragsnr.: 1-26-0051 Megler: Bulent Yildirim Telefon: +47 47 29 97 94 Epost: by@boaeiendom.no (e-posten skal besvares til: afrim@boaeiendom.no)

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

Adresse: Volvat terrasse 19

Hjemmelshaver(e): Thomas Wollmar Neeven Christensen

Eiendom: gnr. 37, bnr. 291, snr. 4 i Oslo

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 37, bnr. 291, snr. 4 i Oslo
Adresse: Volver terrasse 19
Onr. 1-26-0051

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd Ca 10,000

Felleskostnader inkluderer Varmtvann(din andel), vaktmester, måking, internet, fellestrøm, forskning

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>0</u>
	avdrag	Kr	<u>0</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>,ca 10.000</u>

Utestående krav: 0 pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr fellesutgifter Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____

Långiver / lånenr. 0

Lånets totale saldo 0 pr _____

Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____

Årlig rentesats _____ pr _____

Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr _____

Total formue kr. 0 pr _____

Andre opplysninger

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

Vi snakker om å bytte takdekke (ca nok 150.000) pr hus

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

Ikke som jeg vet om

Boa

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

0

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

2 garasjer pluss en
biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

0

Innhenting av opplysninger

Kr

Evt. andre gebyrer

Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn:

Knut Holte

Adresse:

Volvat terrasse 13

Telefon:

M: +47 91 31 37 27

Fax:

E-post:

knut.holte@spg.no

Dato og sted: _____ / _____

Forretningsførers stempel/underskrift