GREFSENVEIEN 141B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Vedtekter
Reguleringskart og -bestemmelser
Arealbekreftelse
Ekspedisjonsdokument - 01.03.1949
Melding om ferdig byggearbeid - 20.04.1959
Ferdigattest - 22.02.1980
Ferdigattest - 17.11.2004
Tillatelse til tiltak - 25.10.2016
13.4 Tillatelse til tiltak - 25.10.2016 -
Rehabilitering av skorstein
Vi minner om at dere må søke om ferdigattest
når tiltaket er ferdig - 201615910 -
AVSLAG PÅ SØKNAD OM ANSVARSRETT
Grunnboksutskrift
Tinglyste servitutter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Grefsenveien 141B, 0492 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 668, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 171 m², Garasje 16 m²



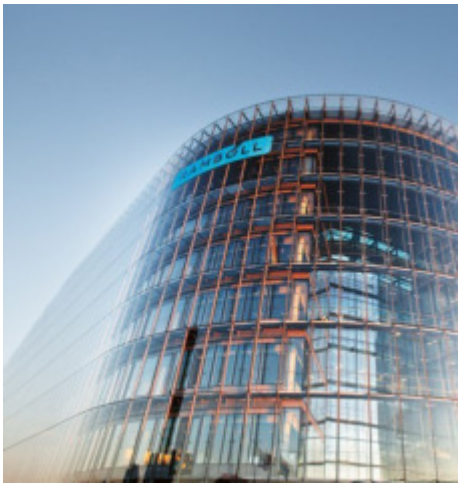
Befaringsdato: 08.05.2023 **Rapportdato:** 24.05.2023 **Oppdragsnr.:** 21410-1113 **Referansenummer:** WQ1582

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Østbye

Gyldig rapport
24.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge



Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1950 over to plan + kjeller. Referansenivået for denne boligen er byggeforskrift av 1949.
Boligen er oppgradert innvendig i 2014, uteområdet fra 2014 tdd. Boligen fremstår som i normal stand og godt vedlikehold alderen tatt i betraktning.
Selvom boligen er oppgradert kan ikke eldre boliger sammenlignes opp mot dagens krav til boliger når det gjelder tetthet, isolasjonsevne osv.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

Gå til side

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk, tekket med betongtakstein
Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Vinduer av tre i hovedsak med to og tre lags glass, enkelte vinduer med koblede glass.
Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue til vestvendt veranda på tilsammen ca 40 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv av treverk og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til min. Ca. 100 cm. Delvis overbygget, utebelysning, stikkontakt. markiser, varmelampe og levegg.

Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra veranda og hage.

Trapp ved inngangsparti av metall.

Grillhytte oppført i teglstein, takkonstruksjon av treverk tekket med torv, støpt betonggulv belagt med heller. I grillhytten er det sittebenker, bord, peis og strøm.
Utestue oppført i trekonstruksjon. Spaltegulv, tett tak tekket med plastplater. Varmelampe og stikkontakt.

Gå til side

INNVENDIG

Kjeller
Gulvoverflater av: Flis, parkett. Gulvvarme i gang.
Veggoverflater av: Mur/microsement, flis og trepanel.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, trepanel.

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett, laminat.
Veggoverflater av: Malte slette flater.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Loft
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte slette flater, trepanel.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innredet kjeller.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Innvendige dører er fra ulike årstall og har malt og profilert utførelse.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Vedovn i stue 1 og 2. et.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller
Flislagt gulv med varme, Fliser og microsement på vegger. Himling med malt flate. Vegghengt dobbel servant med ett-greps armaturer. Vegghengt speil. Dobbel dusj på gulv i nisje med glassvegg og innfellbar dør. Dusjbatterier tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Badstu. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast.

Vaskerom
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger i våtsonen, trepanel og malte plater på resterende. Himling med malt trepanel. Arbeidsbenk med underskap og plass til vask/tørk. Nedfeldt vaskekum med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil på vegg. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast.

Bad 1. et
Flislagt gulv med varme, flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg.

Gå til side

KJØKKEN

Gulvoverflate av parkett. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av heltre og kompositt. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran . Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Microovn, damp/stekeovn og stekeovn i høyskap. Gass koketopp. Ventilator over kokesone. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med vegghengt toalett. Servantskap med overliggende servant tilkoblet ett-greps armatur.

Badstue bygget som rom i rom i forbindelse med bad i kjeller.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast og soil.
Tilluft via spalter i vindu/ventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekk fra bad i kjeller og kjøkken.

Boligen har installert luft til luft varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2. et.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Deler av huset er redrenert i 2014. Den eldste delen av dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur. Støpt gulv.
Ukjent fundamentering for tilbygg stue 1. et. og konstruksjon ved trapp/inngangsparti.
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 606,40 m² med flere bygninger. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, div beplantning. Gårdsplass med belegningsstein, elektronisk port i innkjøring.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	73	73	0
Loft	41	40	1
Kjeller	57	42	15
Sum	**171**	**155**	**16**

Gå til side

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	16	0	16
Sum	**16**	**0**	**16**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist ved befaring. Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom i boligen har endret bruk og romløsning ved oppgradering.

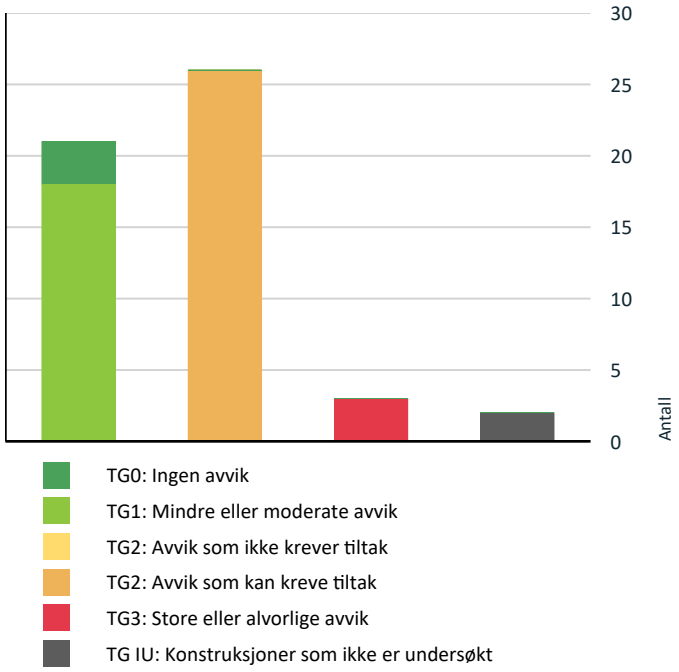
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

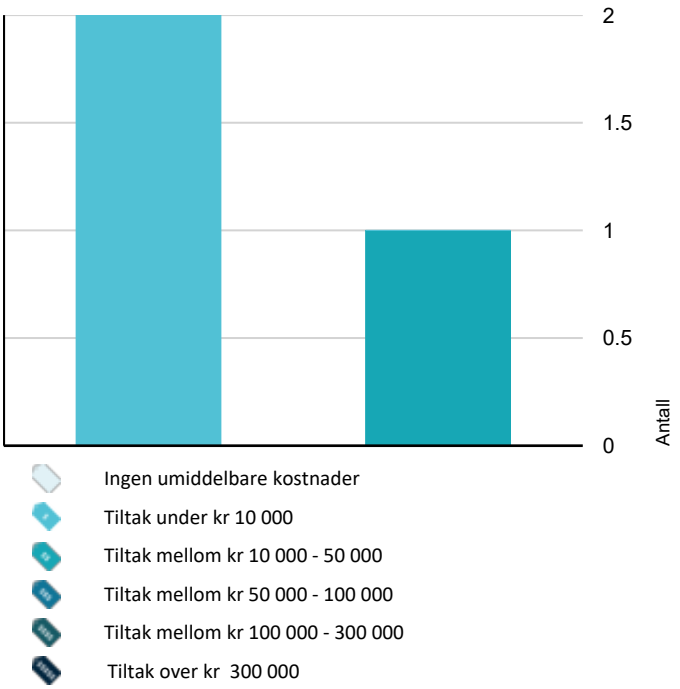
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Brannteknikse forhold Gå til side

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekkingen og undertak har ukjent alder. Ut i fra slitasje på taktekking anslås tekkingen å være mellom 20 og 30 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mere en 50 % av anbefalt brukstid for utstyr på tak er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Inspeksjonen er begrenset til området rundt luke.
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.
Plast/fuktsperre er mangelfull.
Fuktmerker påvist, men kan muligens være etter tidligere lekkasjer før yttertaktekningen ble utbedret/fornyet.
Det er utilgjengelige deler av loftet som ikke er inspisert. Bedre tilkomst anbefales etablert.
Luftlekkasjer via loftsluke.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Eldre vinduer er slitt på bakgrunn av alder og slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Risikokonstruksjon. Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlektet/opplektet fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng i omkledningsrom, 64% ved 14 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var 18%.
Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Hull etter gammel innredning på vegg i dusjsone

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det ble målt ca 20 mm høydeforskjell mellom topp flis ved døråpning og slukrist. Dagens krav er 25 mm.
Det er ikke påvist tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.
Det finnes ingen dokumentasjon for oppbygning av våtrommet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det er avvik:

Servanten har krakelering i emalje.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Løse fliser (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Det er avvik:

Klemring er ikke tilfredstillende festet mot sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Gå til side

Det er avvik:

Trepanel går helt ned mot fliser på gulv. Ved lekasje kan skader oppstå.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noen fliser med bom (manglende vedheft mot underlaget)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeider på membran.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Fordelerstokk for vann er ikke plassert i fordelerskap. Fordeleskap har til hensikt å lede eventuelt lekkasjevann til sluk uten at skader oppstår.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid. Dette gjelder på de deler av anlegget som har en høy alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2. et.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er avvik:

Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen som i dag er gjeldene er fra år 1950.
Anbefalt brukstid på den delen av dreneringen som er fra byggeår er passert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen og undertak har ukjent alder. Ut i fra slitasje på taktekking anslås tekkingen å være mellom 20 og 30 år.

Tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at taket jevning holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.
Vedlikeholdsarbeid og utskifting av enkelte takstein er påregnelig.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mere en 50 % av anbefalt brukstid for utstyr på tak er passert.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det anbefales og etablere snøfangere på tak.
Normalt vedlikehold og mindre utskiftinger for utstyr på tak må påregnes.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.



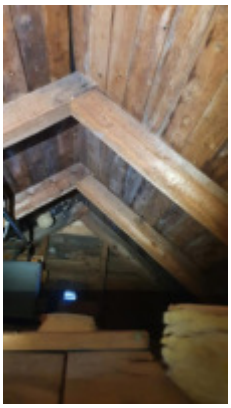
Vurdering av avvik:
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak
• Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk.

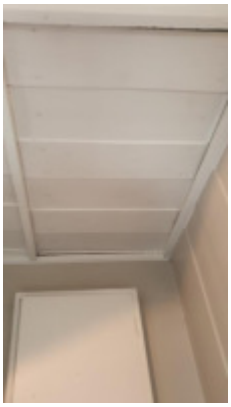


Svertesopp/spor etter lekkasje.



Spor etter lekkasje.

Tilstandsrapport



Utett loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inspeksjonen er begrenset til området rundt luke.
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.
Plast/fuktsperre er mangelfull.
Fuktmerker påvist, men kan muligens være etter tidligere lekkasjer før yttertaktekningen ble utbedret/fornyet.
Det er utilgjengelige deler av loftet som ikke er inspisert. Bedre tilkomst anbefales etablert.
Luftlekkasjer via loftsluke.

Tiltak
• Tiltak:

Ved en renovasjon av himlingsflatene er det naturlig å etablere ny dampsperre.
Anbefaler å bytte loftsluke for å sikre god tilkomst vedrørende inspeksjon og hindre damp- og varmelekkasje til loftet.
Tiltak er å observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling av fukt/svertesopp må tiltak iverksettes.

Vinduer - 2 TG 2

Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene er fra husets byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer er slitt på bakgrunn av alder og slitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Vinduer av eldre årgang kan vurderes å skiftes ut pga. energiøkonomiske grunner.

Vinduer TG 1

Vinduer av tre med to og tre lags glass fra 2014.

Dører TG 1

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Utgang fra stue til vestvendt veranda på tilsammen ca 40 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv av treverk og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til min. Ca. 100 cm. Delvis overbygget, utebelysning, stikkontakt. markiser, varmelampe og levegg.

Utvendige trapper TG 1

Trapp ved inngangsparti av metall.

Andre utvendige forhold TG 1

Grillhytte oppført i teglstein, takkonstruksjon av treverk tekket med torv, støpt betonggulv belagt med heller. I grillhytten er det sittebenker, bord, peis og strøm.
Pipen til grillhytten har noen skjevheter og mindre skader (TG2). Mindre reparasjoner kan bli nødvendig. Overvåke å se etter negativ utvikling.

Utestue oppført i trekonstruksjon. Spaltegulv, tett tak tekket med plastplater. Varmelampe og stikkontakt.

Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra veranda og hage.



Pipe til grillhytte.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Kjeller
Gulvoverflater av: Flis, parkett. Gulvvarme i gang.
Veggoverflater av: Mur/microsement, flis og trepanel.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, trepanel.

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett, laminat.
Veggoverflater av: Malte slette flater.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Loft
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte slette flater, trepanel.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, trepanel.
Støvkondens i himling som tyder på noe kuldebro (TG2)

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

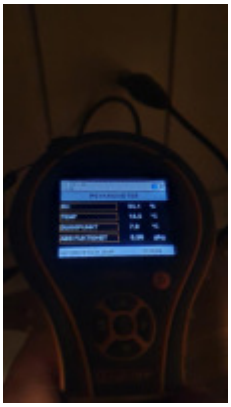
TG 1

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Vedovn i stue 1 og 2. et. Dokumentasjon for innsetting av rørykrør er ikke fremvist. (TG2) Anbefales innhentet.

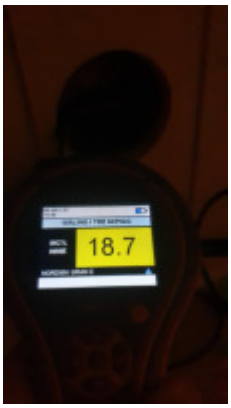
Rom Under Terreng

TG 2

Innredet kjeller.



Måling i luft.



Måling i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Risikokonstruksjon. Etasjen har vegger og gulv under bakkenivå som er utlektet/opplektet fra grunnmuren/betongulvet. Denne konstruksjonen vurderes å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng i omkledningsrom, 64% ved 14 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var 18%.
Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Tiltak
• Tiltak:

Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.
Ved renovasjon av etasjen anbefales det at vegger og gulv som i dag fremstår som en risikokonstruksjon, bygges opp iht. preaksepterte løsninger for rom under terreng.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er fra ulike årstall og har malt og profilert utførelse. Dører i kjeller er av eldre type tredører, noe justeringer er påregnelig. Dette til info.

Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

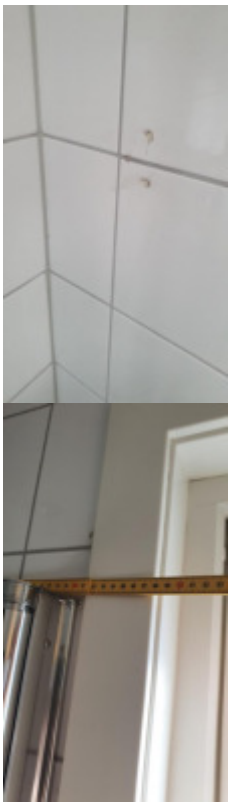
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013.
Flislagt gulv med varme, flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg.

Overflater vegger og himling

TG 2



Vindu er plassert innenfor dusj/våtsone.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Hull etter gammel innredning på vegg i dusjsone

Tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å følge med på tetting av hullene. Tiltak ved behov.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Punktet omhandler også membran/tettesjikt og sluk.



Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det ble målt ca 20 mm høydeforskjell mellom topp flis ved døråpning og slukrist. Dagens krav er 25 mm.
Det er ikke påvist tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.
Det finnes ingen dokumentasjon for oppbygning av våtrommet.

Tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Ved rørgjennomføringer i våtsone skal det benyttes mansjett som er tilpasset rørdimensjon og membranen som er benyttet.
Om mulig innhente dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servanten har krakelering i emalje.

Tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket. Ved eskalering av skade bør servanten skiftes.

Ventilasjon

TG 2

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt selvom det ikke ble utført mot dusjsonen som er mest egnet.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad, 38% ved 15 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt gulv med varme, Fliser og microsement på vegger. Himling med malt flate. Vegghengt dobbel servant med ett-greps armaturer. Vegghengt speil. Dobbel dusj på gulv i nisje med glassvegg og innfellbar dør. Dusjbatterier tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Badstu. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast.

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater Gulv

TG 2

Det er kun fall på gulv i dusjsonen. Gulvet på badet er nedsenket og ligger på lavere nivå en resten av kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Løse fliser (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

• Det er avvik:

Klemring er ikke tilfredstillende festet mot sluk.

Tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Tiltak:

Klemring må festes for og lukke avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tiltak

• Det må foretaes lokal utbedring

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

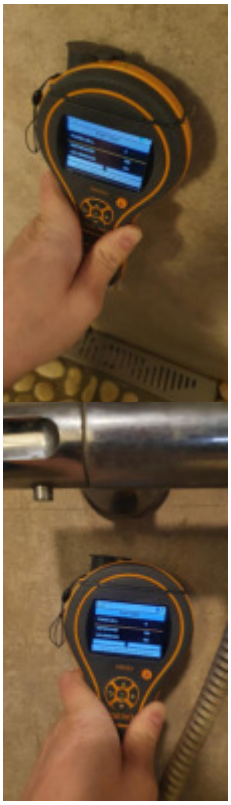
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av betong.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår
(i dusjsonen). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjsonen.



Referanse.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger i våtsonen, trepanel og malte plater på resterende. Himling med malt trepanel. Arbeidsbenk med underskap og plass til vask/tørk. Nedfeldt vaskekum med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil på vegg. Vannrør med rør-i-rør system, avløpsrør av plast.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trepanel går helt ned mot fliser på gulv. Ved lekasje kan skader oppstå.

Tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å montere sokkelflis el. lignende som forebyggende tiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noen fliser med bom (manglende vedheft mot underlaget)

Tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeider på membran.

Tiltak
• Tiltak:

Anbefaler og innhente dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Ventilasjon TG 2

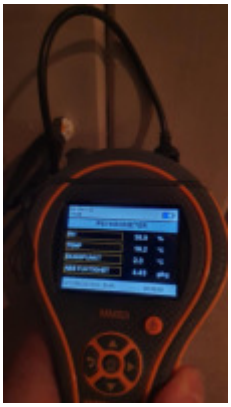
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

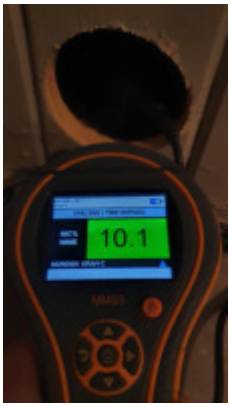
Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt selvom det ikke ble utført i området som er mest egnet.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom 38% ved 16 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 10%. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av luft.



Måling av treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Gulvoverflate av parkett. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av heltre og kompositt. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran . Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Microovn, damp/stekeovn og stekeovn i høyskap. Gass koketopp. Ventilator over kokesone. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Avtrekk TG 1

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon TG 1

Badstue bygget som rom i rom i forbindelse med bad i kjeller. Ingen synlige avvik på overflater,

Teknisk anlegg TG IU

Badstuovn er ikke funksjonstestet på befaringen. Eier opplyser at den fungerer som den skal.

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 3

Toalettrom med vegghengt toalett. Servantskap med overliggende servant tilkoblet ett-greps armatur.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

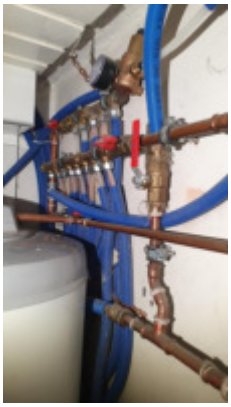
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fordelerstokk for vann er ikke plassert i fordelerskap. Fordeleskap har til hensikt å lede eventuelt lekkasjevann til sluk uten at skader oppstår.

Tiltak

• Tiltak:

Ved ombygging av rør i rør system anbefales det å etablere fordelingsskap.
Det anbefales og etablere automatisk vannstoppersystem for å begrense eventuelle lekkasjer.

Avløpsrør TG 2

Det er avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.
Dette gjelder på de deler av anlegget som har en høy alder.

Tiltak

• Tiltak:

Anbefaler kontroll/sjekk av avløpssystem med tanke på alder.
Dette gjelder på de deler av anlegget som har en høy alder.

Ventilasjon TG 1

Tilluft via spalter i vindu/ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra bad i kjeller og kjøkken.

Tilstandsrapport

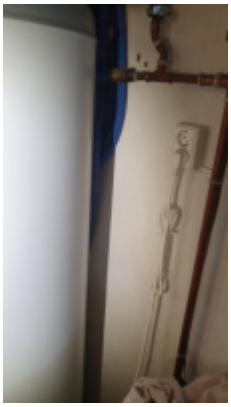
Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumper. Disse ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2. et.

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja

Kursfortegnelse er uoversiktlig og i dårlig stand. Det mangler vernedeksel i sikringsskap. Samsvarserklæring er ikke fremvist. På bakgrunn av generelt lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Innhente dokumentasjon om mulig.





Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslokningsapparat er over 10 år. Blir kjøpt nytt før salg i følge eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Deler av huset er redrenert i 2014. Den eldste delen av dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen som i dag er gjeldene er fra år 1950.
Anbefalt brukstid på den delen av dreneringen som er fra byggeår er passert.

Tiltak

• Tiltak:

Tiltak er og observere over tid for og se etter negativ utvikling. Tiltak ved behov.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt gulv.
Usikkert fundamentering for tilbygg stue 1. et. og konstruksjon ved trapp/inngangsparti. Anbefales ytterligere undersøkt.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

TG 1

Tomt på 606,40 m² med flere bygninger. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, div beplantning. Gårdsplass med belegningsstein, elektronisk port i innkjøring.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	73	73	0	Vindfang , Soverom , Gang , Bad , Trapperom , Stue , Kjøkken	
Loft	41	40	1	Gang , Soverom , Stue , Toalettrom	Kott
Kjeller	57	42	15	Gang , Bad , Omkledningsrom, Vaskerom , Badstue	Bod , Bod 2
Sum	171	155	16		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist ved befaring. Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom i boligen har endret bruk og romløsning ved oppgradering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Lysinnslipp via vinduer i kjeller oppfyller ikke dagens krav iht. rommenes bruk og størrelse. Romhøyde i kjeller er målt til ca. 2 meter. Dette til info.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Garasje	16	0	16		
Sum	16	0	16		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2023	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Anita Brynestad Sømoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	668		2	606.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grefsenveien 141B

Hjemmelshaver

Sømoen Anita Brynestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kjelsås i Oslo kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet svakt skråene tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2014

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Garasje oppført med betongblokker el. utvendig pusset. Gulv av støpt plate på mark belagt med fliser. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med metallplater. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Det er lagt opp strøm til bygningen.

Vedlikehold
Det er synlige sprekker på innvendige vegger som indikerer at bygget har beveget seg. Anbefales ytterligere kontrollert.
Ellers må det påregnes normalt vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke motatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Ikke motatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WQ1582

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	40230050

Adresse	Grefsenveien 141B		
Postnummer	0492	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2013	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF.no. Superdekning	**Polise/avtalenr.**	0030305

Selger1fornavn	Anita Brynestad	**Selger1etternavn**	Sømoen
Selger2fornavn	Henning	**Selger2etternavn**	Sømoen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Flis og Murspesialisten AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Tidligere eier i 2012 i1 Etg og av oss i kjeller bad og vaskerom i 2014, utført av Jørgen Nesset

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: utført av Mur og Flisspesialisten ved Jørgen Nesset

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Husker ikke/ vet ikke og Mur og Flisspesialiten har gjort det

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: ikke så lenge vi har bodd her

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Torunn Solberg husker ikke hvilket firma

Redegjør for hva som er gjort og når: men det var rørfornying fra gata og inn til huset i 2009

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vi drenerte på hele inngangsiden og ende siden i 2014, helt tørt og fint, vi hadde gravemaskin og gjorde det samt isolerte yttervegg

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.06.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	har sklitt noen ganger med dårlig trekk i pipa fra peis, gjorde pipefornying og monterte på avtrekksvifte på pipe i 2017

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	kjenner ikke til noe sånt

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	ikke så lenge vi har bodd her

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	lekkarse i tak over spisestue utbedret i 2001

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Torunn husker ikke hvilket firma som utbedret dette i 2001 (tidligere eier)
Redegjør for hva som er gjort og når	nytt tak, pipe og loftarbeid

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	2009 Kjelsåselektro og av oss i 2014 Holte elektro
Redegjør for hva som er gjort og når	Ny innmat i sikringskat , optrukket ledninger, samt alt nytt i 2 etg i 2014 0g masse nytte i 1 og kjeller etg

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Antar at Kjelsås elektro og Holte elektro har sendt inn dette, uten at jeg kan garantere noe

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	husker ikke hvilket firma det var, men et par mangler ble utbedret av Norelco tror det var i 2019

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	men altligger klart for montering på vegg, ble lagt klart av Norelco i 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	kun meg som har hjulpet til med litt snekring, sammen med to snekkere

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 29.06.2023

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
29.06.2023

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sømoen, Henning

Signert av

Sømoen, Anita Brynestad

Signert av

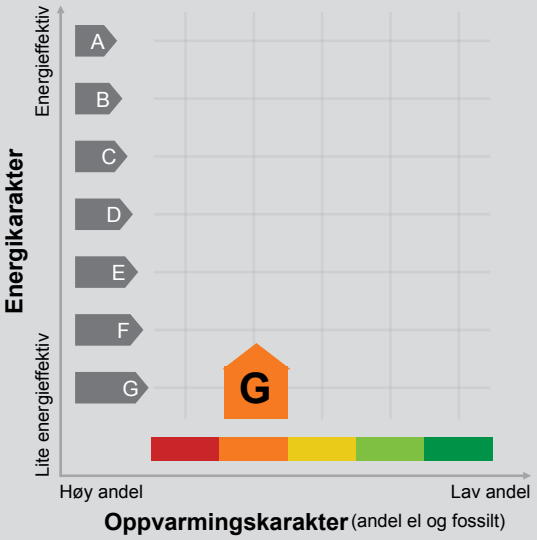
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
29.06.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 141B
Postnummer	0492
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	668
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80178867
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bdefeeb8-0cf7-4b22-b2e7-6b857ffc1d9c
Dato	30.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

VEDTEKTER

Vedtekter for Sameiet Grefsenveien 141

Vedtatt i sameiemøte den 26.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM - FORMAL

Sameiets navn er Sameiet Grefsenveien 141 og har gårdsnummer 73 og bruksnummer 668 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 boligseksjoner.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 2 boligseksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en bygning med separate innganger. Tilleggsdeler består av biloppstillingsplasser, garasje og private uteareal.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal besta av 2 personer, en fra hver seksjon.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt evt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon med tilleggsdeler besørges av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av fellesareal fordeles mellom seksjonene. Vedlikeholdsutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene. Det legges ikke opp til fellesutgifter. Kommunale avgifter fordeles i henhold til eierbrøk og faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Oslo den 26.05.2023

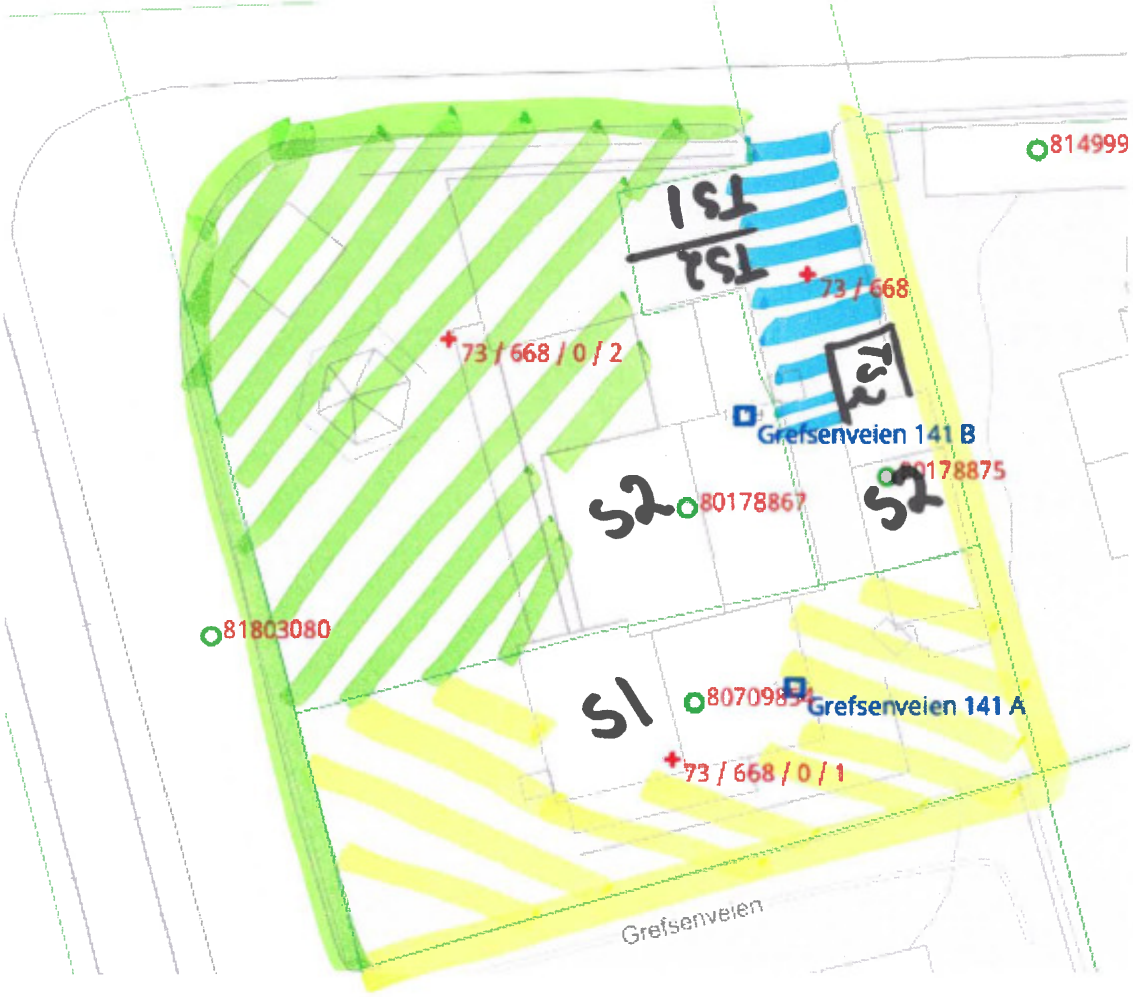
For seksjon 1

Torunn Solberg

For seksjon 2

Anita B Sørbø

Utomhuskart Sameiet Grefsenveien 141



Beskrivelse av uteområde Grefsenveien 141, 0492 Oslo

- Gårdsplass er felles med angitte biloppstillingsplasser for hver bolig.
- Garasje tilhører seksjon 2
- Vedlikehold av hekk deles 50/50 etter farger på kartet.

SNR 1: SNR 2: FELLESAREAL:

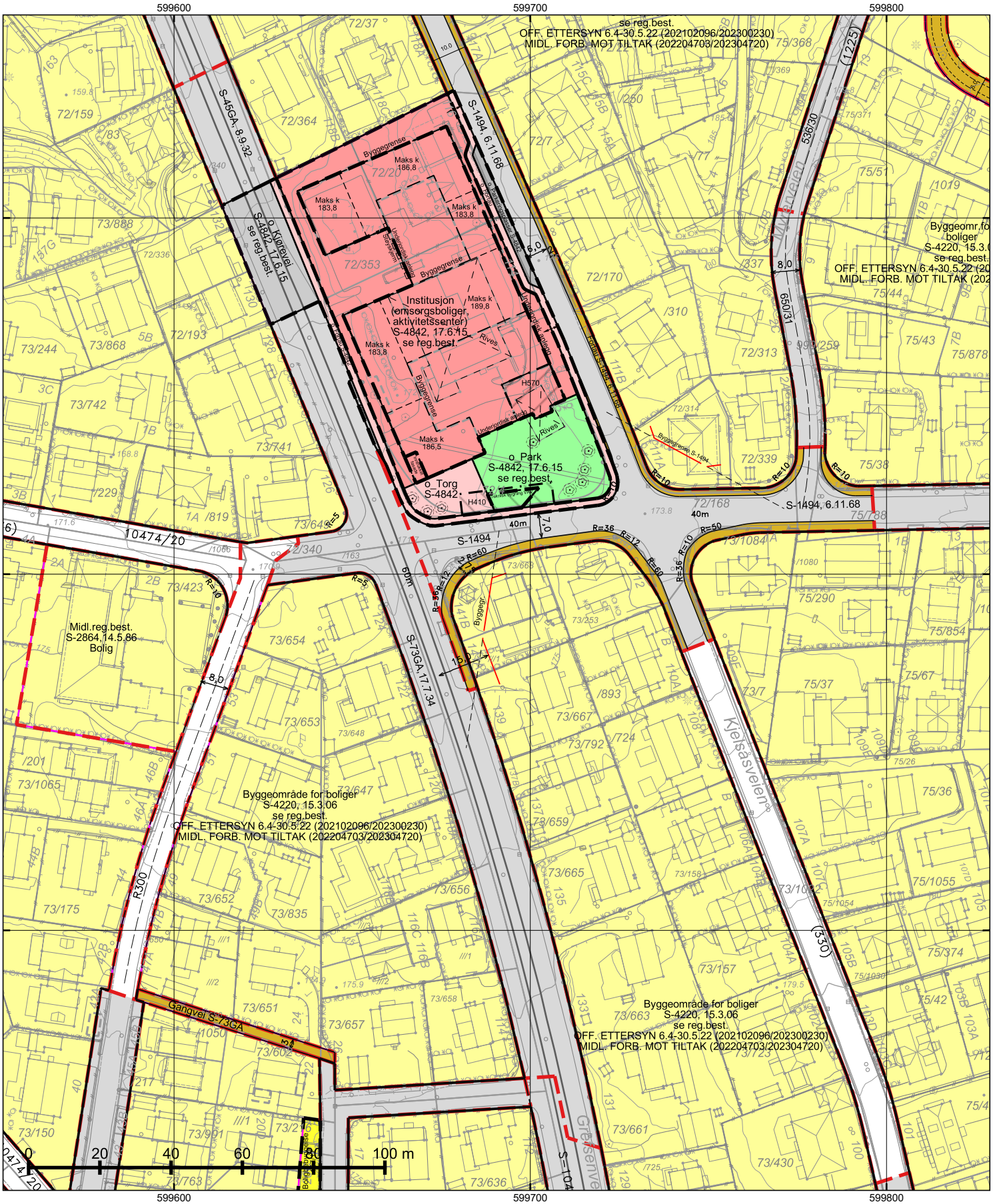
Oslo den 26.05.2023

For seksjon 1

Torunn Solberg

For seksjon 2

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

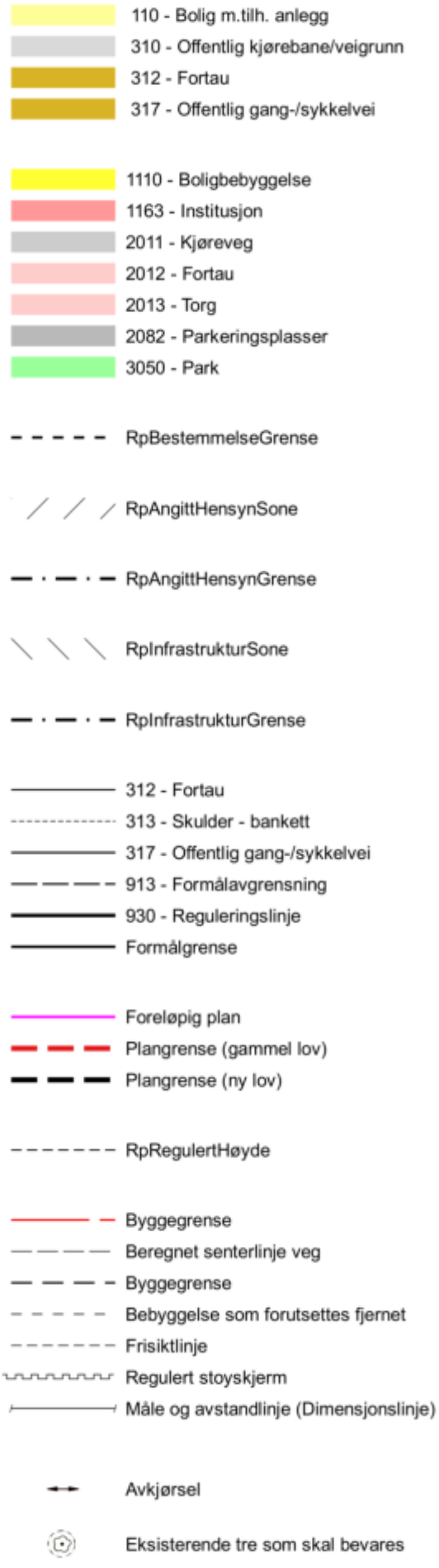
PlottID/Best.nr: 119349/ 86471388
Adresse: GREFSENVEIEN 141B
Gnr/Bnr: 73/668

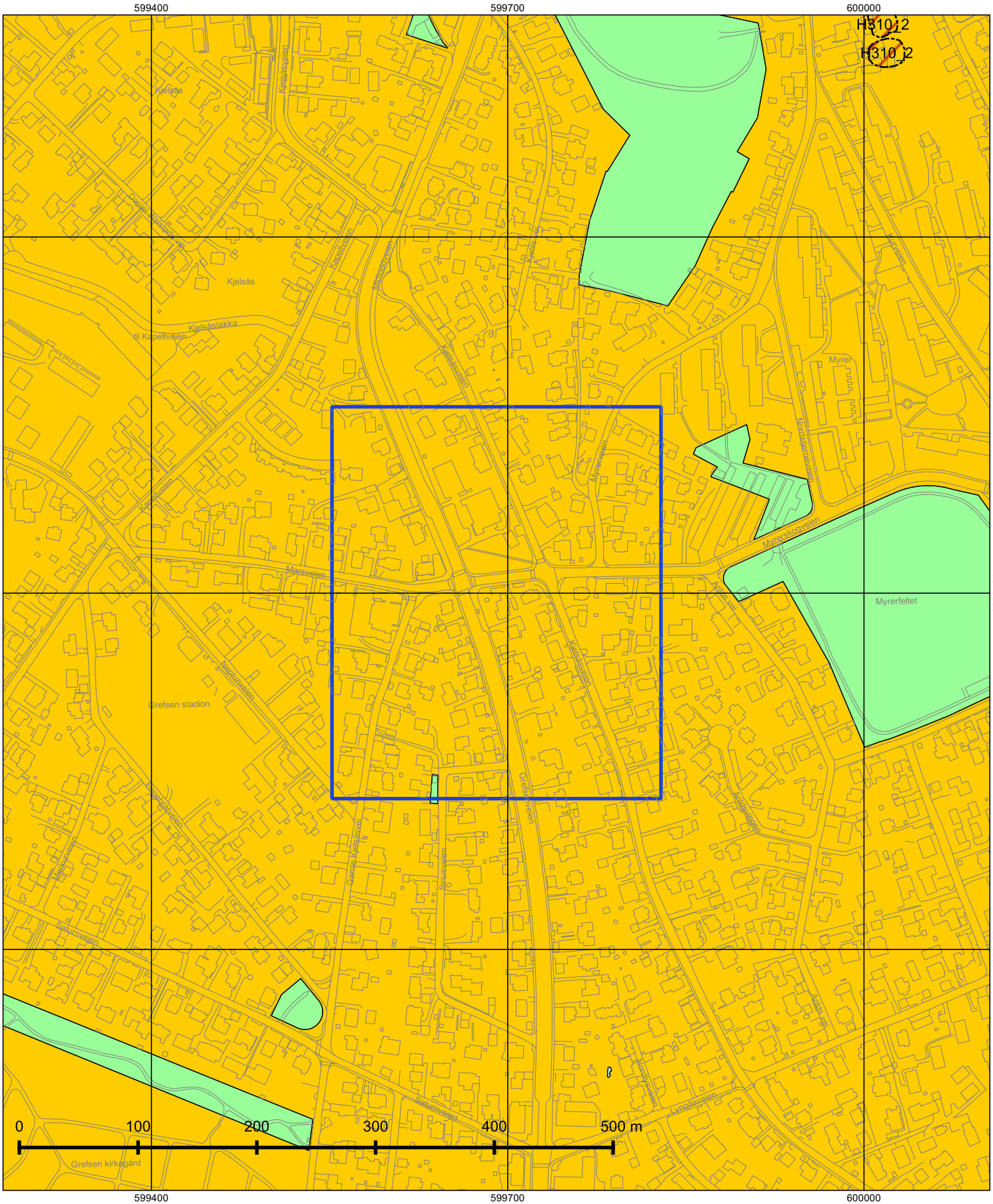
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005062
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 119349/86471388
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1494

Endr. reg. for deler av Kjelsåsvn. fra Grefsenkollvn. til snu- plass v/Kjelsåsvn. 123 med gangvei videre til Grefsenvn., og del av Myrerskogvn. fra Grefsenvn. til ca. 20 m øst for Myrervn. og med byggegrense og avsvingningskurver for en del kryss.

S-1494 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.11.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801224
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

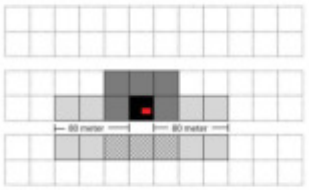
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

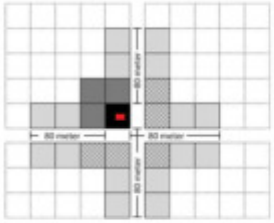
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

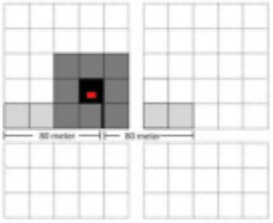
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

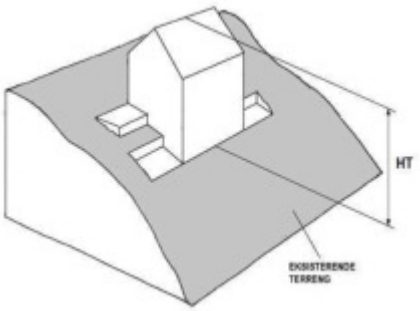
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

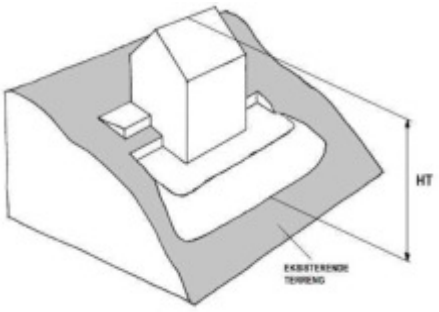
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.06.2022
	202204703 - 300 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Caroline Wille	

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

Bakgrunn

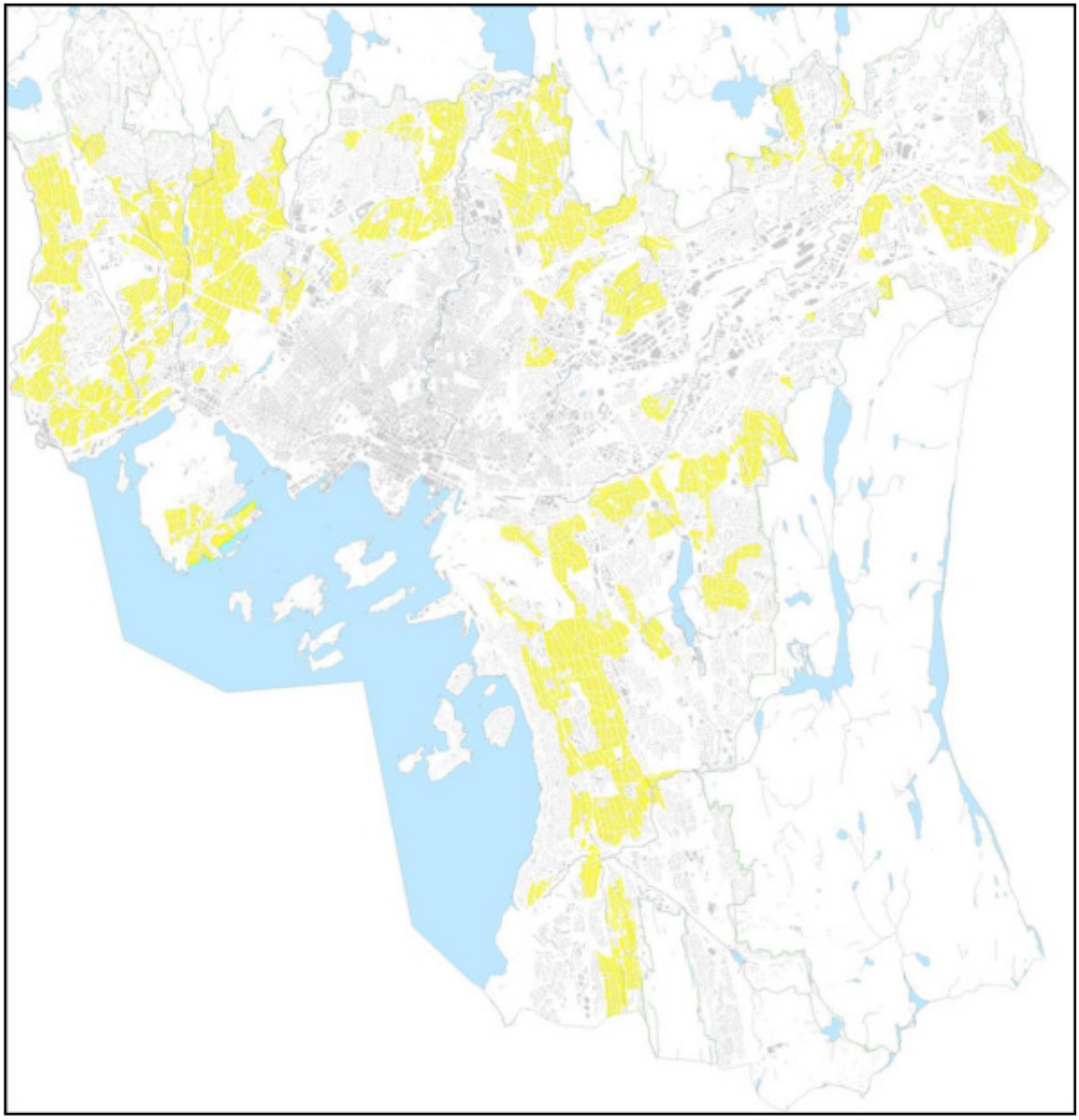
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse kvalitetene i småhusområdene enn det som lar seg gjøre i tråd med gjeldende småhusplan. Ved å fortsette å behandle søknader etter eksisterende plan, vil vi fortsette å miste disse verdiene, selv om vi vet at vi ønsker ta vare på dem på en mye bedre måte gjennom en revidert plan.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende, mener Plan- og bygningsetaten det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

Avgrensning

Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Totalt 27.727 eiendommer er helt eller delvis omfattet av forbudet. Arealene er avmerket i gult på oversiktskartet under. For mer detaljerte kart og nøyaktige grenser, se kommunens kartløsning: http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ Liste over berørte eiendommer er

tilgjengelig i sakens journalpost nummer 317, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet og mottatte innspill», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Grunneiere innenfor planområdet, naboer og gjenboere ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev 06.04.22. I varselet ble det satt en frist til 04.05.22 for å komme med innspill til forslaget.

Innspill til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 211 innspill, fra til sammen 198 privatpersoner, foretak og organisasjoner. Oversikt over hvem som har kommet med innspill finnes i sakens journalpost nummer 317, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet og mottatte innspill», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

150 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av privatpersoner, 37 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av et foretak og 11 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av en organisasjon.

96 av innsenderne uttrykker at de er negative til et midlertidig forbud mot tiltak, mens 41 av innsenderne utrykker at de er positive til et midlertidig forbud mot tiltak. 61 av innsenderne uttrykker ikke eksplisitt at de er positive eller negative, men kommer med innspill f.eks. til gjennomføringen av et eventuelt forbud.

Plan- og bygningsetaten har gått gjennom og vurdert alle innspillene i sin helhet. Vurderingene som er gjort, kommer frem av avsnittene «Plan- og bygningsetatens vurdering» og «Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill».

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

- Pbl § 13-1 er ikke et tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for forbudet, ettersom tiltakene ikke vanskeliggjør selve planarbeidet. Den nye planen skal ha samme reguleringsformål
- Prosessen bryter med varslingsplikten. Brevet som er sendt ut kan ikke tolkes som et varsel, når det allerede får effekt. Ordlyden tilsier at beslutningen allerede er tatt. Varselet er kun sendt til grunneiere, ikke til bransjeaktører og andre som også må sees på som parter i saken
- Prosessen bryter med plan- og bygningslovens formålsparagraf om forutsigbarhet
- Prosessen bryter med veiledningsplikten. De som nylig har avholdt forhåndskonferanser skulle blitt informert der
- Forbudet bryter med likebehandlingsprinsippet og rammer vilkårlig. Det er tilfeldig hvem som har sendt inn søknad og ikke
- Forbudet kan ikke gjøres gyldig før vedtakstidspunktet, hvis ikke får forbudet tilbakevirkende kraft, noe som er i strid med Grunnloven
- Varselet er uten klagerett
- Et forbud begrenser privat eiendomsrett

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

- Forbudet rammer unødvendig mye/mange og hensynene som er oppgitt kan ikke begrunne et så inngripende virkemiddel. Det har ikke vært intensjonen i pbl § 13-1 at den skal brukes på et så stort område og plan- og bygningsetaten burde heller ha vurdert det i særskilt utfordrende enkeltsaker
- Forbudet er unødvendig for å sikre de oppgitte verdiene

    - Det er ikke så mange saker i året og et forbud stopper et lite antall søknader om nye boenheter sett i forhold til hvor stort inngrep det er. Det er begrenset hvor mye verdier som går tapt på noen måneder
    - Det ble ikke lagt ned noe forbud i forbindelse med de tidligere revisjonene
    - Hensynene kan sikres gjennom dagens plan, problemet er hvordan dagens plan håndheves. Plan- og bygningsetaten bør i stedet behandle saker strengere etter dagens plan
- Forbudet rammer flere/andre enn det som er ment. Også «vanlige familier» rammes og det burde skilles mellom privatpersoner og utbyggere/profesjonelle. Privatpersoner bør fortsatt få lov til å søke
- Forbudet får store økonomiske konsekvenser
    - Mange har brukt store summer på prosjektering, søknadene er utarbeidet etter dagens plan og vil ikke kunne tillates etter ny plan. Arbeidet/kostnaden vil derfor være forgjeves
    - Forbudet gir redusert eiendomsverdi og usikkerhet ved boligsalg. Mange vil tape store verdier
    - Forbudet vil gjøre kommunen erstatningsansvarlig / kommunen bør gi kompensasjon
- Forbudet får store samfunnsmessige konsekvenser
    - Et forbud vil ramme mange prosjekterende og utførende foretak hardt, særlig de mindre. Mange er allerede i en vanskelig og uforutsigbar tid og forbudet vil føre til permitteringer og oppsigelser
    - Et forbud vil få stor betydning for boligprisene
- Forbudet må være så kort som mulig

Forbudet er nødvendig:

- Forbudet er nødvendig for å hindre uønskede utbygginger/fjerning av vegetasjon til ny plan er vedtatt
- Forbudet er nødvendig for å stoppe at utbyggere driver opp prisene for de som vil kjøpe for å bo
- Det er viktig å legge realitetene til grunn, ikke hva som oppleves som «urettferdig». En uthuling av forbudet vil gå på bekostning av naboene og dersom man endrer forbudet for å skåne privatpersoner, vil også utbyggere bli skjermet

<u>Hvilke søknader som omfattes av forbudet</u>

Innspill om å løse opp:

- Det må settes en frist frem i tid, slik at man kan tilpasse seg. Det foreslås forskjellige frister, alt fra 1. juli til et år frem i tid
- Personer som «er i prosess» må få lov til å søke. Det foreslås flere forskjellige definisjoner av dette, f.eks. de som har nabovarslet tiltaket før fristen, de som har bedt om/avholdt forhåndskonferanse, de som har vært i kontakt med plan- og bygningsetaten om tiltaket sitt, de som kan dokumentere at de har begynt planleggingen/prosjektering før fristen, nylige tomtekjøp til utvikling eller i forbindelse med arveoppgjør/ generasjonsskifte

- Det kan ikke settes et skille ved om man har bedt om/avholdt forhåndskonferanse eller ikke. Det vil være forskjellsbehandling av personer som reelt sett står i samme situasjon

Innspill om å stramme inn:

- Forbudet burde vært innført mye tidligere
- Forbudet burde gjelde alle saker som ikke er behandlet. Det er mange pågående saker som også rammer de nevnte verdiene og godkjenning av disse vil virke uforståelig for naboer og nærmiljø. Om alle som har søkt eller tenkt til å søke får sakene sine behandlet, vil det ikke være noen grønne lommer igjen
- Plan- og bygningsetaten avvise svært mangelfulle søknader som kom inn rett før fristen og ikke gi noen dispensasjoner i saker som behandles fremover
- Plan- og bygningsetaten bør vurdere på nytt saker som allerede har fått tillatelse, men som forringer de samme verdiene

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

- Det bør i stedet lages et forbud der kun enkelte tiltak forbys
- Det bør gjøres flere/større unntak, særlig for eksisterende boliger/eiendommer som beholder antall boenheter
- Det bør være lov til å oppføre én/noen få nye boenheter
- Trær bør fortsatt kunne felles
- Unntakene bør gjelde alle tiltak som er i tråd med planforslaget
- Det må fremdeles være mulig å få en konkret vurdering etter pbl § 13-1 tredje ledd

Annet

- Forbudet er udemokratisk. Det forskutterer den nye planen og gir en forhåndsgodkjenning av etatens forslag
- Det er uheldig at noen aktører virker å ha fått informasjon og kunnet tilpasse seg
- Plan- og bygningsetaten kan ikke bruke et midlertidig forbud mot tiltak til å forhindre at det kommer inn mange søknader på en gang

Plan- og bygningsetatens vurdering

I det pågående arbeidet med ny småhusplan ser vi at det innenfor flere temaer er et stort gap mellom det som tillates etter dagens plan og det som er ønskelig å sikre av verdier i den nye planen. Dette gjelder særlig sikring av vegetasjon og terreng, og sikring av småhusområdenes åpne karakter. Selv om det ikke er avklart nøyaktig hva som skal bli tillatt innenfor planområdet fremover, ser vi at det er et behov for å pause utviklingen av områdene frem til den nye planen er på plass. Dette er nødvendig for at planprosessen reelt sett skal ha muligheten til å sikre disse verdiene og fordi vi ser at mye av den utviklingen som skjer etter gjeldende plan uansett ikke vil være ønskelig fremover. Det vil derfor være svært uheldig å fortsette å tillate tiltak som vi vet ikke gir den ønskede utviklingen innenfor området.

Vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter er verdier som blir bygget ned bit for bit. Verdiene går tapt både i mindre og større prosjekter og tapet av disse er i de aller fleste tilfeller irreversibelt. Når vi nå ser hvor stort gapet er mellom dagens regulering og ønsket

situasjon, er forbudet nødvendig vel så mye for å stanse den totale mengden verdier som går tapt, frem til disse blir bedre sikret, som for å forhindre tap av viktige verdier i enkeltprosjekter. Det er derfor nødvendig med et forbud som gjelder for hele planområdet, men der man likevel kan tillate tiltak som i liten grad påvirker verdiene som skal sikres, fremfor å legge ned forbud i enkeltsaker. Selv om det da kan virke som om det rammer flere, er det likevel mer forutsigbart enn om den enkelte sak som berører disse verdiene skulle fått hvert sitt eget forbud.

Tiltak som er omfattet av forbudet

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag.

Unntak fra forbudet

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan. Tiltakene må altså, i tillegg til å unntas fra forbudet, være i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

- Fasadeendringer
- Lysgraver, med dybde inntil 0,5 meter og bredde inntil 1 meter, og utvendige kjellertrapper
- Vesentlig reparasjon
- Bygningstekniske installasjoner

Oppføring og riving av

- Påbygg, med unntak av takterrasser
- Underbygg
- Tilbygg med samlet størrelse inntil 15 m^2 bebygd areal (BYA)
- Maksimalt én frittliggende bygning som ikke er til beboelse, med størrelse inntil 36 m^2 bebygd areal (BYA) og maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 4,0 meter
- Levegg (gjelder ikke støyskjerm)

For tilbygg og frittliggende bygning som ikke er til beboelse, gjelder størrelsen samlet for hele forbudsperioden. Det er innenfor unntaket mulig å både rive og oppføre den oppgitte størrelsen. Størrelsesbegrensningen er knyttet til den enkelte boenheten og ikke til eiendommen. I

forbindelse med plassering av tilbygg eller frittliggende bygning som ikke er til beboelse, kan det gjøres terrenginngrep med en samlet høyde på 0,5 meter.

Andre tiltak

- Gjenoppføring til siste lovlige situasjon etter brann eller tilsvarende skade
- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Drenering, inkludert legging av drensledninger
- Etablering av energibrønner
- Tiltak på nettanlegg (elektriske anlegg)
- Arealoverføring med samlet størrelse inntil 50 m^2

Alle former for parkering under terreng er omfattet av forbudet, uavhengig av unntakene over.

Alle tiltak som ikke er eksplisitt nevnt over, er omfattet av forbudet. Dette betyr blant annet at oppføring av nye boliger og andre tiltak som medfører nye boenheter ikke kan gjennomføres i forbudsperioden. Det samme gjelder for terrenginngrep, deling av eiendommer og større arealoverføringer.

Begrunnelse for unntakene

Kommunen kan i forbindelse med et forbud gjøre unntak for tiltak som etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan kommunen gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet. På grunn av omfanget til dette forbudet er det hensiktsmessig at disse vurderingene i størst mulig grad gjøres på forhånd og unntakene gis direkte inn i forbudet. På denne måten blir det også mest mulig forutsigbart hvilke tiltak kommunen mener ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. Det vil likevel fremdeles være mulig å unnta enkelttiltak, etter en konkret vurdering, dersom noen søker om dette for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Det vil alltid være vanskelig å slå fast at et tiltak ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, særlig i et så omfattende planarbeid som dette, ettersom det fort vil bli å forskuttere innholdet i planen og hvilke temaer og bestemmelser de folkevalgte til slutt lander på at er riktig for området. Selv om noe er i tråd med det Plan- og bygningsetaten foreslår i sitt planforslag er det likevel viktig å huske på at de folkevalgte skal ha handlingsrom både til å legge til og ta ut bestemmelser, stramme ytterligere inn eller løse opp.

Tiltakene som unntas må derfor baseres på at de ikke berører de temaene som er relevante for revisjonen eller at de berører dem i så liten grad at de likevel ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. På bakgrunn av dette knytter unntakene i forbudet seg i hovedsak til tiltak innenfor eksisterende bygningsmasse, mindre utvidelser av eksisterende bygningsmasse og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører terreng og vegetasjon.

Tiltak som omfatter terrenginngrep, fjerning av store trær, oppføring av boliger, opprettelse av nye boenheter, deling av eiendommer eller større arealoverføringer kan vanskelig sies at ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, ettersom disse tiltakene virker direkte inn på de forholdene som planarbeidet retter seg mot. Det er ikke det samme som at ingen av disse tiltakene kan

godkjennes etter ny plan, men det nye plangrunnlaget må være på plass for å vite hvilke av disse tiltakene som faktisk skal tillates og ikke.

Så er det noen typer tiltak som kan havne i et grenseland. Typisk for dette er utvidelser av eksisterende bygningsmasse og oppføring av mindre frittliggende bygninger som ikke er til beboelse. Disse tiltakene påvirker tettheten eller åpenheten på eiendommen og kan påvirke både terreng og vegetasjon. Her vil det derfor være størrelsen som tillates som vil avgjøre hvorvidt tiltakene vil vanskeliggjøre planarbeidet eller ikke. Ettersom planområdet og forholdene på eiendommene er så varierte, og man setter en grense som skal sikre verdiene for alle, er det nødvendig å være relativt restriktive.

Etter varselet om midlertidig forbud er det gjort noen presiseringer og endringer i hvilke tiltak som skal unntas direkte i forbudet. Det er lagt til noen typer tiltak, som gjenoppføring etter brann eller tilsvarende skade, drenering og tiltak på nettanlegg. Videre er unntakene knyttet til oppføring av bygningsmassen utvidet til å gjelde per boenhet, ikke per eiendom. Dersom det er flere boenheter på en eiendom, vil derfor alle få de samme mulighetene til å benytte seg av unntakene. Det er også lagt til en mulighet til å gjøre mindre terrengjusteringer i forbindelse med plassering av denne bebyggelsen.

For tilbygg er grensen beholdt på 15 m^2 BYA, men utvidet til å gjelde per boenhet. Innenfor denne størrelsen kan man gjøre en del tilpasninger i eksisterende bebyggelse, f.eks. for å få til en bedre planløsning eller skifte ut bygningsdeler som trenger det. Man kan også gjennomføre mindre utvidelser av boligen, f.eks. for å få plass til ekstra soverom eller større oppholdsrom, særlig siden tilbygget kan oppføres i flere etasjer. Dersom man f.eks. oppfører tilbygget i to etasjer pluss kjeller, vil man kunne øke bruttoarealet i boligen med 45 m^2. Samtidig vil et foravtrykk på 15 m^2 BYA i de aller fleste tilfeller påvirke åpenheten på eiendommen, terreng og vegetasjon i såpass liten grad at det ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet.

Flere av innspillene til varselet tar til orde for at større tilbygg må unntas, og da gjerne vesentlig større tilbygg enn 15 m^2. Et større fotavtrykk vil derimot fort kunne krysse en grense der tilbygget påvirker åpenheten på eiendommen, terreng og vegetasjon ut over det som kan sies å i liten grad påvirke de forholdene som planarbeidet omfatter. Større utvidelser av eksisterende boliger unntas derfor ikke, men må vente til nytt plangrunnlag er på plass.

For mindre frittliggende bygninger som ikke er til beboelse er grensen satt til 36 m^2 BYA per boenhet, samtidig som det er satt en høydebegrensning. Dette gjør at man f.eks. kan skifte ut eksisterende garasjer/garporter som måtte trenge det, overbygge parkeringsplasser på terreng eller sette opp utebod, drivhus el. Denne typen bygninger påvirker i mindre grad den opplevde åpenheten på eiendommen, dersom de ikke blir for store. Det samme gjelder påvirkning på terreng og vegetasjon.

Søknader som er omfattet av forbudet

Søknader som er sendt inn fra og med 06.04.22 er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Begrunnelse for frist

Plan- og bygningsloven angir som utgangspunkt at søknader som ikke er avgjort når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak sendes ut vil være omfattet av et eventuelt forbud, så lenge søker er varslet om forbudet innen utløpet av saksbehandlingsfristen og forbudet blir vedtatt senest åtte uker etter at det er varslet. Det vil si at det normale er at også alle søknader som allerede er til behandling når varselet kommer vil være omfattet av et eventuelt forbud. Dette er fordi det ofte er nettopp én eller flere innkomne enkeltsaker som belyser at det er behov for å revidere plangrunnlaget og som dermed er årsaken til at kommunen legger ned midlertidig forbud mot tiltak. Det er da ikke ønskelig at disse sakene skal behandles etter gjeldende plan, men at de må vente til et nytt plangrunnlag er på plass.

For småhusplanen så er det ikke noen konkrete innkomne enkeltsaker som i seg selv er bakgrunnen for varselet om midlertidig forbud, men i stedet det gapet vi ser mellom det som tillates etter dagens plan og det som skal sikres i den nye planen. I dette tilfellet har vi derfor valgt å gå bort fra lovens utgangspunkt. I stedet for å sette grensen ved søknader som *ikke er avgjort* fra og med datoen for varselet, har vi satt grensen til søknader som *kommer inn* fra og med datoen for varselet. På denne måten gir vi en konkret og objektiv dato for alle å forholde seg til, som blant annet er uavhengig av hva som skal regnes som saksbehandlingsfrist i byggesaker som allerede ligger til behandling.

Det er ikke aktuelt å sette datoen senere enn datoen for varselet, ettersom det klart vil kunne svekke hensikten med forbudet, som nettopp er å sikre at ikke flere viktige verdier går tapt frem til en ny plan trer i kraft. Ved å sette en senere dato enn datoen for varselet, ville det kunne komme inn unormalt mange søknader, nettopp fordi mange vil benytte seg av muligheten til å søke mens de ennå kan, noe som også belyses av innspillene som har kommet inn til varselet. På denne måten ville verdiene som planrevisjonen og forbudet skal sikre, i stedet kunne gå raskere tapt enn vanlig. Dette er ikke fordi de som vil søke i denne perioden nødvendigvis har som intensjon å ramme disse verdiene, men tiltak som er i tråd med dagens plan sikrer rett og slett ikke verdiene godt nok.

Da planforslaget til ny småhusplan ble lagt ut til offentlig ettersyn, ble det også klart hva som er tillatt etter dagens plan, men som ikke lengre vil være tillatt dersom planforslaget vedtas. Dersom søknader som kommer inn etter denne datoen ikke skal omfattes av forbudet, vil det åpne for muligheten til at man kan «planlegge seg rundt» en del av innstrammingene i den foreslåtte nye planen eller søke om tiltak «mens det ennå er lov». Det ville kunne fått svært uheldige konsekvenser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

Plan- og bygningsloven (pbl) § 13-1 gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot iverksettelse av tiltak i et område som kommunen mener bør undergis ny planlegging.

Grunnvilkåret er derfor at forbudet må være begrunnet i at det etter kommunens skjønn er behov for å utarbeide en ny eller endret arealplan for området. Dette kan f.eks. skyldes at kommunen ønsker å få på plass en mer detaljert regulering eller at kommunen rett og slett har endret syn på hvordan området skal utnyttes. Ut over dette grunnvilkåret stilles det lite krav til kommunens begrunnelse. Det er ikke tvil om at kommunen mener det er behov for å utarbeide en endret arealplan for dette området, ettersom planarbeidet allerede er godt i gang.

Et forbud etter pbl § 13-1 vil ramme ethvert tiltak som omfattes av den alminnelige tiltaksdefinisjonen i pbl § 1-6, med mindre de eksplisitt unntas fra forbudet. I tillegg følger det av loven at også «andre tiltak som vil vanskeliggjøre planarbeidet», kan omfattes av forbudet. Et eksempel på det siste vil være felling av trær, som i seg selv ikke er et tiltak etter pbl § 1-6, der disse er tenkt sikret gjennom den nye planleggingen. Det er derfor ikke riktig, slik det hevdes i noen av innspillene, at kommunen mangler hjemmel til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak fordi «tiltakene ikke vanskeliggjør selve planarbeidet» eller fordi planen skal beholde samme arealformål.

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

Lovgiver har gjennom utarbeidelsen av pbl § 13-1 tatt stilling til og definert hvordan midlertidige forbud mot tiltak skal varsles, hva som blir virkningstidspunktet og hvilke tiltak/søknader som rammes. Lovgiver har da avveid behovet for å kunne legge ned et midlertidig forbud mot tiltak, og prosessen knyttet til varsling og gjennomføring av forbudet, opp mot forhold som forvaltningslovens varslingsplikt, det ulovfestede likebehandlingsprinsippet, forbudet mot tilbakevirkende lovgivning og privat eiendomsrett. Et midlertidig forbud mot tiltak som er varslet og vedtatt i tråd med pbl § 13-1 vil derfor også være i tråd med disse andre bestemmelsene/juridiske prinsippene. Etaten vurderer at varslingen, virkningstidspunktet og søknadene som rammes av forbudet er innenfor rammene av pbl § 13-1 og at forbudet derfor er utført på lovlig vis.

Veiledningsplikt og klagerett

Når det gjelder etatens veiledningsplikt er det først når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak er godkjent og journalført at det formelt er avgjort at forbudet skal varsles. Inntil dette skjer skal man forholde seg til gjeldene plan. Det er dette etatens saksbehandlere har gjort når de i forhåndskonferanser eller andre veiledningssituasjoner har veiledet etter den gjeldende småhusplanen, uten å informere om et mulig forbud.

Det er videre riktig at det ikke er noen klagerett på det varselet som ble sendt ut, ettersom forvaltningsloven kun gir klagerett på vedtak. Det å varsle et midlertidig forbud mot tiltak er ikke et vedtak, men en prosessledende beslutning. Dette vedtaket som vi nå fatter er det derimot klagerett på. Se mer om det i slutten av vedtaket.

Forutsigbarhet

Flere har i innspillene sine påpekt at et midlertidig forbud mot tiltak fjerner forutsigbarheten for de som har eiendommer innenfor planområdet, ettersom rammebetingelsene for utvikling av eiendommene deres plutselig endres. Det er helt riktig at dette er en konsekvens av det å varsle

og legge ned et midlertidig forbud mot tiltak. Dette oppleves naturlig nok som dramatisk for de det gjelder, spesielt for privatpersoner som ikke er kjent med midlertidig forbud mot tiltak fra før. Det er likevel slik at det er på denne måten midlertidige forbud mot tiltak er innrettet, nettopp for at dette virkemiddelet skal oppnå den effekten det er ment å ha. Behovet for forutsigbarhet for den enkelte grunneier/tiltakshaver er i lovgrunnlaget da avveid opp mot kommunens behov for å kunne styre arealutviklingen. Dersom et midlertidig forbud mot tiltak skulle vært «forhåndsvarslet» ut over slik de varsles etter loven, ville også effekten av forbudet blitt klart svekket og i mange tilfeller falt helt bort.

Det er likevel ikke slik at varselet om et mulig midlertidig forbud kommer «helt ut av det blå». Det at planen skal revideres har vært kjent lenge og alle grunneiere ble varslet om oppstart av planarbeidet i juni 2021. Midlertidig forbud mot tiltak er videre et relativt vanlig verktøy i de tilfellene der det er kommunen som står for reguleringsarbeidet, nettopp fordi slike revisjoner stort sett gjennomføres for å sikre verdier som ellers ville gått tapt. Dette er ikke nødvendigvis noe privatpersoner er klar over, men de aller fleste tiltakene som er under planlegging, og som er omfattet av forbudet, har en ansvarlig søker som bør kjenne til at dette er en mulighet i forbindelse med en planrevisjon.

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

Plan- og bygningsetaten vurderer at slik forbudet er innrettet, vil det hovedsakelig stoppe de søknadene som påvirker de verdiene som vi ønsker å sikre gjennom det pågående planarbeidet. Dette gjelder ikke kun søknader om nye boliger, ettersom også andre tiltak kan føre til fjerning av terreng og vegetasjon, eller svekkelse av småhusområdenes karakter og åpenhet. De senere årene har etaten mottatt i underkant av 2.000 søknader i året innenfor planområdet, hvorav ca halvparten av dem er tiltak som vil bli omfattet av forbudet. Det er også naturlig å anta at dette antallet ville økt frem mot vedtakelse av ny plan. I tillegg kommer tiltak som er unntatt søknadsplikt. Dette viser at det ikke bare er et lite antall tiltak som påvirker de verdiene som planarbeidet skal sikre og belyser nødvendigheten av et generelt forbud, selv om forbudsområdet er stort.

For tiltakene som blir omfattet, vil forbudet være en begrensning og et inngrep, noe som også er i tråd med slik forbud etter pbl § 13-1 er ment å fungere. For andre, som ikke planlegger å gjennomføre denne typen tiltak, vil forbudet i liten grad representere en begrensning. Vi mener derfor at forbudet er forholdsmessig og i tråd med lovgivers intensjon.

Gjennom erfaring over flere år med byggesaksbehandling etter dagens småhusplan, ser etaten at det ikke er mulig å sikre disse verdiene godt nok gjennom å bruke denne planen. Dette er også et problem som virker å være økende. Dette er ikke fordi etaten ikke håndhever planen strengt nok, men fordi etaten mangler et nødvendig hjemmelsgrunnlag til å sikre verdiene. Plan- og bygningsloven er for byggesaker en «ja-lov», som vil si at man har krav på å få tillatelse dersom det ikke er en konkret hjemmel til å avslå tiltaket. Når kommunen i en eller flere enkeltsaker ser at man ikke har tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag til å avslå etter dagens reguleringsplan, men

samtidig ser at det ikke er ønskelig å gi tillatelse, er et midlertidig forbud mot tiltak og en endring av reguleringsplanen de eneste mulige virkemidlene man har.

Et midlertidig forbud mot tiltak skal ikke ramme «noen», men «noe»

Flere av innspillene som har kommet inn legger vekt på at forbudet også rammer privatpersoner, noe de mener ikke er hensikten eller ønskelig. De ønsker derfor at det skal skilles mellom privatpersoner og utbyggere/profesjonelle, f.eks. ved at privatpersoner fremdeles skal få lov til å søke om tiltak til eget bruk. Dette er ikke et skille som Plan- og bygningsetaten mener er riktig eller i det hele tatt har lov til å innføre.

Like tilfeller skal behandles likt, uavhengig av hvem det er som søker om dem. Det skal alltid være *hva* det søkes om som skal vurderes, uavhengig av *hvem* som søker om det. Tilsvarende er hensikten med et midlertidig forbud mot tiltak å ramme *noe*, ikke *noen*. Det er derfor ikke riktig at forbudet i hovedsak er ment å ramme utbyggere, og i mindre grad privatpersoner. Hensikten med forbudet er ramme tiltak som går på bekostning av eksisterende terreng og vegetasjon, samt småhusområdenes karakter og åpenhet. Dette vil likefult kunne skje i tiltak gjennomført av privatpersoner som i tiltak gjennomført av en profesjonell aktør.

Flere har også tatt til orde for at personer som «er i prosess» rammes uforholdsmessig hardt, fordi de har brukt mye tid og penger på å planlegge prosjektene sine, og derfor må få lov til å søke. Særlig har mange bedt om at personer som har bedt om eller avholdt forhåndskonferanse må få sende inn sine søknader.

Vi vil først og fremst bemerke at dette blir en vurdering av *hvem* som skal rammes eller ikke, der man ser helt bort fra *hva* som skal rammes. Dersom disse personene ønsker å søke om tiltak som *ikke* går på bekostning av de verdiene planarbeidet skal sikre, vil de fremdeles kunne gjennomføre tiltakene sine, enten gjennom unntakene i løpet av forbudsperioden eller etter ny plan når den er vedtatt. Forbudet representerer da i verste fall en utsettelse av prosjektet. Dersom tiltaket *går* på bekostning av de verdiene planarbeidet skal sikre, vil det være i tråd med hensikten til forbudet at disse tiltakene stoppes på lik linje med andre tiltak. En slik innskrenking av forbudet ville sannsynligvis også redusert effekten av forbudet betydelig. Dette fordi det er naturlig å anta at en stor andel av de søknadene som ville kommet inn frem til den reviderte planen blir vedtatt allerede «er i prosess».

Vi vil også bemerke, slik flere aktører også har gjort i sine innspill, at det å behandle de som har bedt om eller avholdt forhåndskonferanse annerledes enn andre tiltakshavere, vil utgjøre en usaklig forskjellsbehandling av tiltakshavere som reelt sett står i sammen situasjon. Forhåndskonferanse er en veiledningssituasjon tilbudt av kommunen, ikke et påkrevd skritt i en saksbehandlingsprosess, og mange kan ha kommet vel så langt i planleggingen av sin søknad uten at de har opprettet noen formell kontakt med kommunen.

Den rammen som imidlertid *er* satt for hvem et midlertidig forbud mot tiltak kan ramme, er at et midlertidig forbud mot tiltak ikke kan påvirke allerede gitte tillatelser eller søknader der saksbehandlingsfristen har løpt ut. Det vil si at vi uansett ikke har anledning til å ta til følge

innspillene om å vurdere saker som allerede har fått tillatelse på nytt, selv dersom disse forringer de samme verdiene som nå skal sikres.

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

Det vil kunne få store samfunnsmessige konsekvenser dersom verdiene som forbudet er ment å sikre, går tapt. Dette gjelder blant annet naturverdier, overvannshåndtering, nabolagskvaliteter, historiske verdier og bokvalitet. Hvert enkelt tiltak representerer ikke nødvendigvis et stort tap av disse verdiene alene, men det samlede tapet innenfor planområdet er stort og viktig å begrense.

De negative økonomiske og samfunnsmessige konsekvensene forbudet får er samtidig forsøkt minimert. Dette er blant annet gjort ved å vente med å varsle og vedta forbudet til tidspunktet for offentlig ettersyn av reguleringsplan, slik at forbudet blir så kort som mulig. I tillegg unntar vi alle de tiltakene som vi ser at kan gjennomføres uten at det får for store konsekvenser for de verdiene forbudet skal ivareta.

Et midlertidig forbud mot tiltak vil likevel alltid få negative konsekvenser for noen, noe som generelt er tilfellet ved flere aspekter ved arealplanleggingen. Noen enkeltpersoner og -grupper vil merke det særlig godt, f.eks. gjennom redusert tomteverdi, tapte prosjekteringskostnader og tapt arbeidsinntekt. Vi har sympati for at dette føles krevende for dem det rammer. Dette er likevel innenfor det lovgiver har ansett som akseptabelt for at kommunen skal ha mulighet til å sikre en ønsket arealutvikling og lovgiver har heller ikke angitt at kommunen skal yte noen kompensasjon i disse tilfellene.

Byggeaktiviteten i småhusområdene stopper heller ikke opp som et resultat av forbudet, selv om den antakelig vil bli redusert. Det er for det første store småhusområder i Oslo som ikke er omfattet av småhusplanen. Disse områdene vil fremdeles kunne utvikles som normalt og det vil være mulig å bygge nye småhus innenfor de rammene som gjelder for disse områdene. Det er derfor ikke riktig at det ikke vil kunne bygges nye småhus i Oslo i perioden forbudet varer. Det vil videre være mulig å gjennomføre en rekke tiltak innenfor forbudsområdet, gjennom de oppgitte unntakene. Det vil derfor fremdeles være et marked for prosjekterende og utførende i småhusbebyggelsen fremover, selv om noen typer oppdrag vil falle bort. De som stort sett har livnært seg på nybyggprosjekter innenfor småhusplanen vil riktignok måtte skifte fokus.

Andre innspill

Et midlertidig forbud mot tiltak forskutterer ikke en ny plan, ettersom søknader ikke vil avslås eller avvises på bakgrunn av forbudet, men settes i bero frem til man ser resultatet av planprosessen. Det gir dermed handlingsrom til at den politiske (demokratiske) prosessen med å utarbeide/revidere reguleringsplanen kan gjennomføres, uten at verdiene som reelt sett kan tas vare på blir påvirket i mellomtiden. Det er så den endelige, politisk vedtatte planen som avgjør hvilke av søknadene som er satt i bero underveis i prosessen som skal få tillatelse og hvilke som skal avslås.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten vedtar et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Forbudet gjelder for alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt de tiltakene som er eksplisitt unntatt i teksten over, samt felling av alle store trær. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 06.04.22.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år. Når den nye/reviderte planen trer i kraft, opphører forbudet og det er den nye/reviderte planen som gjelder for området. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen fire år faller forbudet i utgangspunktet bort, men det kan i særlige tilfeller forlenges.

I dette tilfellet er det likevel intensjonen at forbudet vil vare vesentlig kortere, ca 1,5 år (se avsnittet «Arbeid med ny plan» under).

Arbeid med ny plan

Det er allerede satt i gang et planarbeid for området. Plan- og bygningsetaten varslet oppstart av planarbeid for området 03.06.21 og forslag til revidert reguleringsplan ble lagt ut på offentlig ettersyn 06.04.22.

I bestillingen til etaten er det angitt at planen skal kunne vedtas innenfor inneværende bystyreperiode. På bakgrunn av dette planlegger etaten å sende planen over til politisk behandling innen utgangen av 2022.

Arbeidet med planen kan følges på nettsiden til kommunen: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

Pågående og fremtidige byggesaker

Byggesøknader som er sendt inn før det midlertidige forbudet ble varslet 06.04.22 blir behandlet som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan.

Søknader som kom inn fra og med 06.04.22 og som sendes inn fremover er omfattet av forbudet. Dersom tiltaket i søknaden er omfattet av unntakene, vil søknaden behandles som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan. Dersom tiltaket i søknaden ikke er omfattet av unntakene, vil søknaden bli satt i bero og ikke behandlet i løpet av forbudsperioden. Når en ny/revidert plan er vedtatt, eller forbudet på andre måter er avsluttet, vil vi ta opp igjen behandlingen av søknaden. Om en ny/revidert plan er vedtatt, skal søknaden behandles etter denne planen.

Endringssøknader skal etter plan- og bygningsloven behandles og vurderes som en ny søknad. Det midlertidige forbudet mot tiltak får dermed de samme virkningene for endringssøknader til allerede gitte tillatelser som for helt nye søknader. Der det søkes om endring av en gitt tillatelse,

vil det godkjente tiltaket regnes som «eksisterende bygning/konstruksjon» i vurderingen av om tiltaket er unntatt forbudet eller ikke, så lenge det godkjente tiltaket ble søkt om før 06.04.22.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven § 13-1 – 13-4.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b.

Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør
Torge Railo - konstituert etatsdirektør
avdeling for byggeprosjekter
stab

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jørgen R. Winsnes
GREFSENVEIEN 141B

Dato: 16.05.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86471388
7161430

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 668

Vi viser til bestilling av 20230516 for GREFSENVEIEN 141B.

GNR. 73 BNR. 668

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.08.2014.

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

1078 m²

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

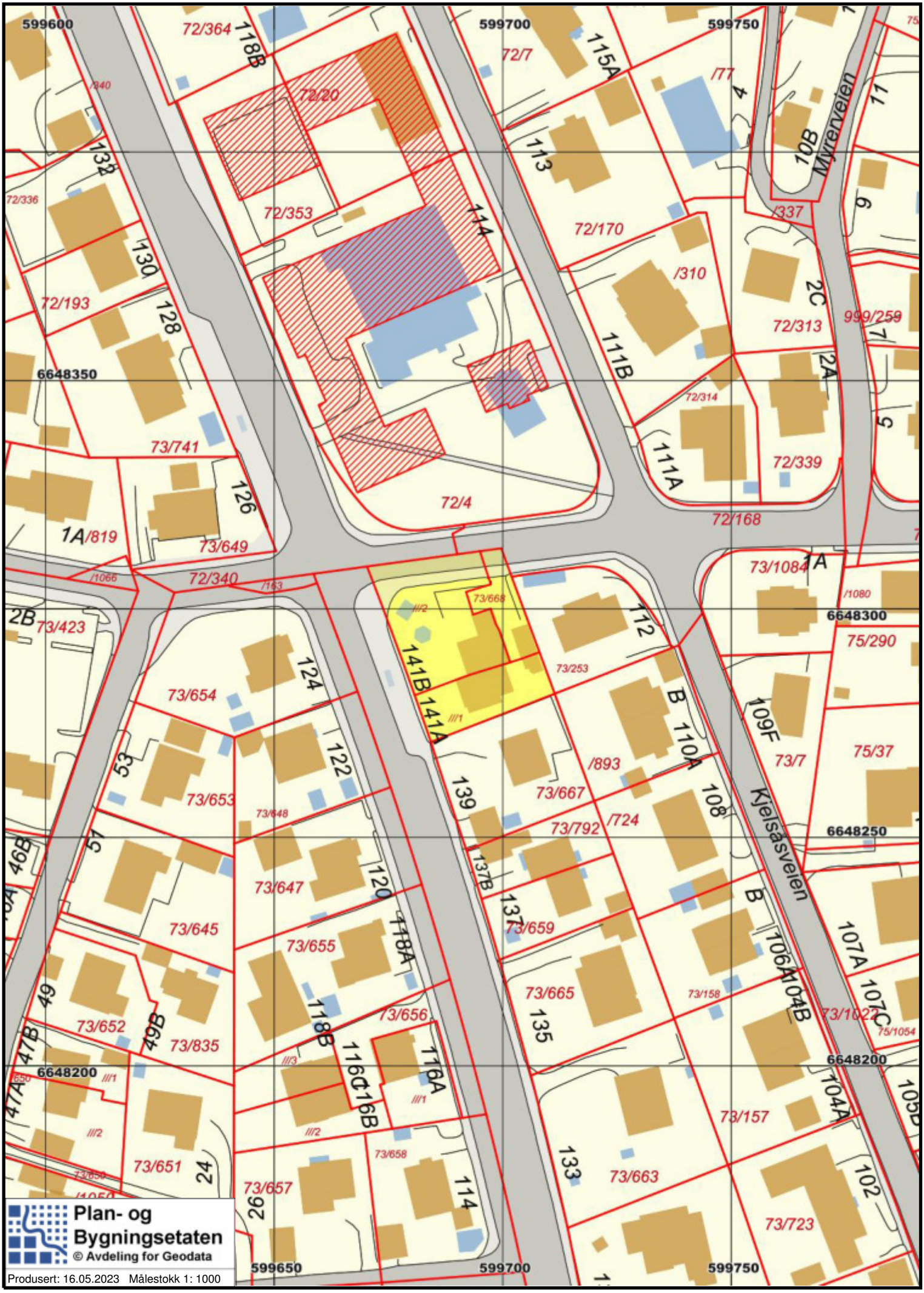
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599600
599700
599750
6648350
6648300
6648250
6648200
599650
599700
599750
Myrenveien
Kjelsåsveien
72/364
118B
72/20
72/353
114
72/7
115A
113
/77
10B
/337
72/170
/310
2C
72/313
999/259
111B
2A
72/314
111A
72/339
72/4
72/168
132
72/336
130
72/193
128
73/741
126
1A/819
73/649
72/340
/1066
/153
73/668
141B
141A
73/253
112
73/1084
1A
/1080
75/290
2B
73/423
124
73/654
122
53
73/653
73/648
B
110A
109F
73/7
75/37
/893
73/667
139
108
73/792
/724
137B
137
73/659
B
106A
104B
107A
107C
73/1022
75/1054
73/158
73/665
135
73/656
118A
118B
116C
116B
116A
73/655
120
73/647
73/645
46B
49
73/652
49B
73/835
47B
47A
73/650
73/651
42
73/657
292
73/658
114
133
73/663
73/157
104A
102
73/723
105B
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.05.2023 Målestokk 1: 1000

EKSPEDISJONSDOKUMENT - 01.03.1949

G.nr. 73	B.nr. 168
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	0066
Dat.	1/3-49
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

Eier:
Harald Bjerkensen

adr. gml. Kjelsåsvei 40, Grefsen

Anmelder:
Thorolf Vik

adr. Marsvei 5 Grefsen

Sted:
Kjelsås

Tomt nr.

til vei 1261

Sendt vegsjefen: 1/3-49

Retur: 25/5-49.

Gebyr:

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg) 12/5-50.

Brannsjef: 12/5-1950

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tömmermester Thoralf Vik. Marsveien 5. Grefsen. Kort sendt 12. mai 1950.

Bebygget areal:

1. etasje.
2. etasje.

Garasje

Uthus

Fasaderåd: 16/5 +9 Ltr.

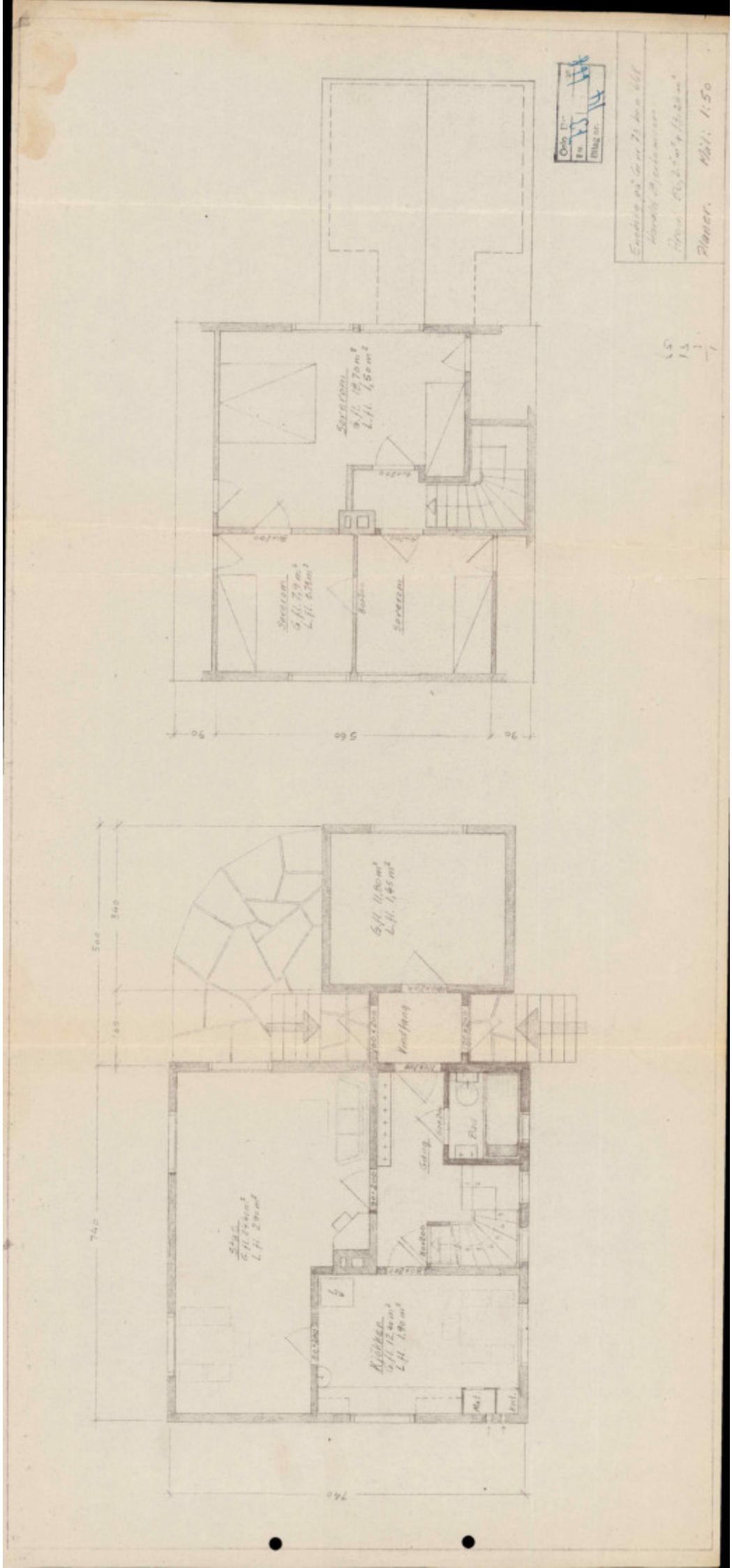
Brannsjef:

Helseråd:

Regl. vesen:

Gravningstill sendt 9/11 49

Vedlekter må skaffes.
Fasaderåd
8/3.49 HH.


Schlafzim.
Schlafzim.
Schlafzim.
Vorplatz
Bad
Gang
Küche
Kinderz.
Plan
Maßstab 1:50

Kjeller - Snitt. Mål: 1:50

Bilag til Ans. nr. 668 Hovedbygning Areal: 26,25 m² + 13,25 m²

Snitt

Kjeller

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt
D.J.nr. 80562
Gnr. 73 Bnr. 68
Bl.nr. 7

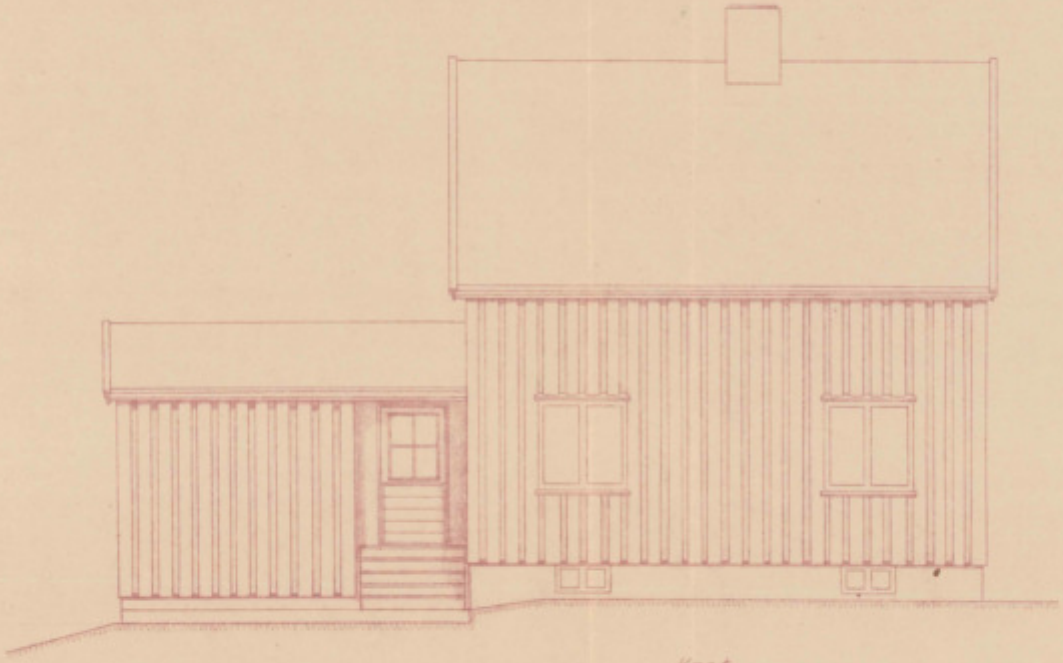


Øst

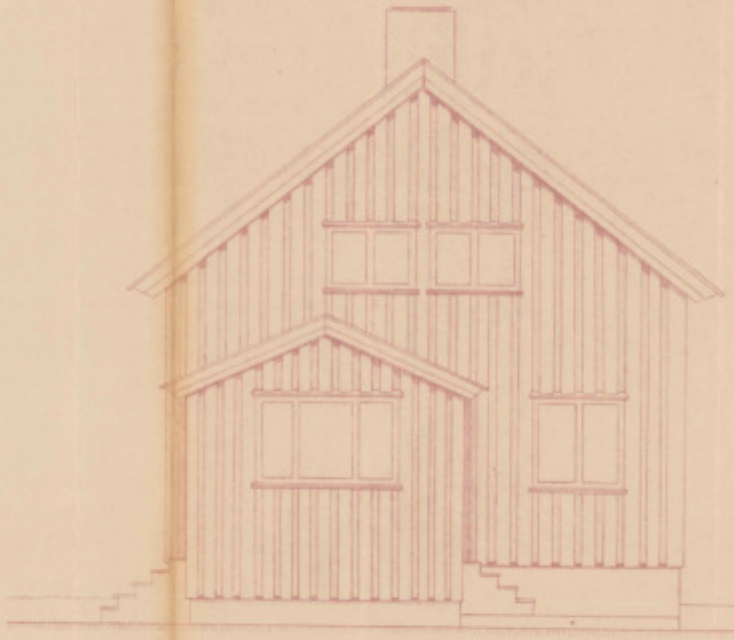


Syd

Tegn. L-2-A
Thorolf Lundgaard
arkitekt
Fasader, mål 1:50



Vest.



Nord

Oslo Bygningsvesen
Bnr. 13 Snr. 44
Bilag nr. 15

Enebolig på Gnr. 73 bnr. 668
Harald Bjørkemoen.
Areal 56,25 m² + 13,26 m²

Fasader. Mål 1:50

MELDING OM FERDIG BYGGEARBEID - 20.04.1959

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art

Garasje for 1 bil

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenveien 141, Grefsen.	Gnr. 73, bnr. 668,	54/4630

Byggherre

Herr Harald Bjerkemoen,
Grefsenveien 141,
Grefsen.

Ansvarshavende

- eier -

Kkw

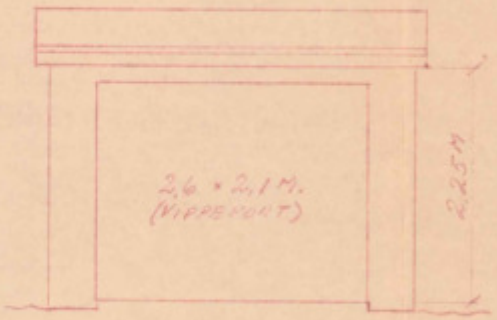
Dato
20. april 1959.

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

G. Amundsen
Bygningsinspektør

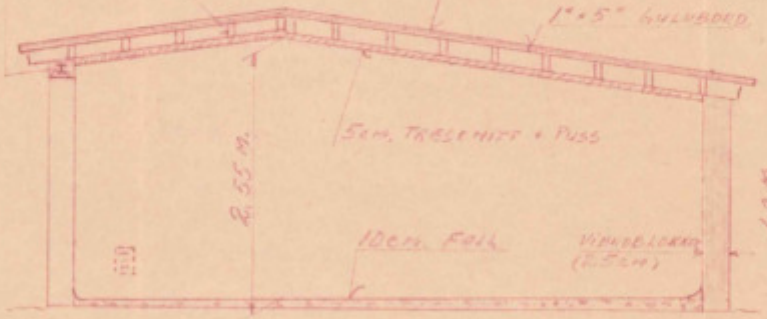
10 000 - 11.58 - R. A.

FASADE NORD

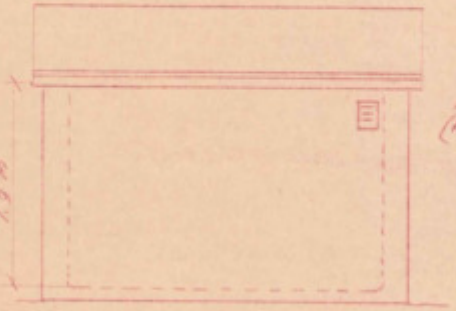


A-JERN NR. 10
(OVER VIPPEPORT)

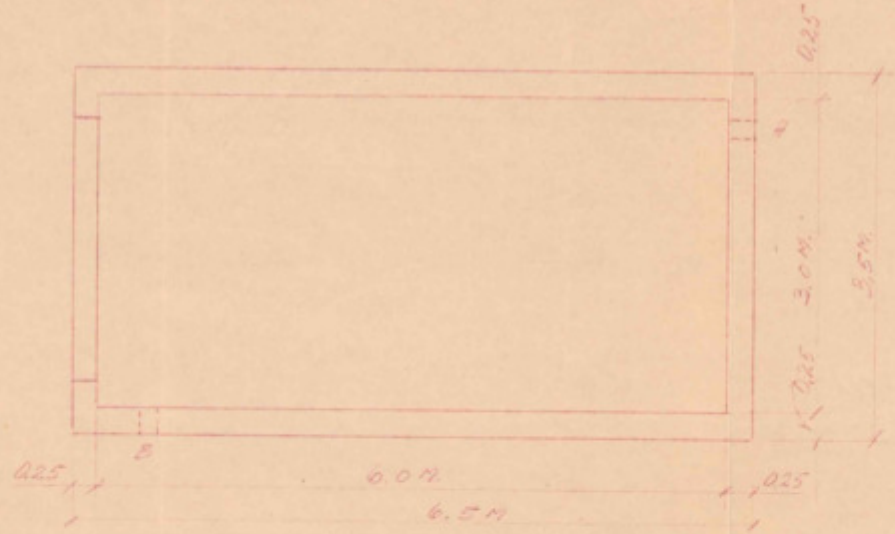
FASADE VEST (SNITT)



FASADE SYD



2 STK 6"×9" VENTILER. (A OG B)



GRUNNPLAN.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16 FEB 1959

OSLO BYGNINGSKONTROLL
9 FEB 1959

FORANDRING GARASJE, EIENDOM GNR. 73 BR. NR. 668

MÅL I M. OG CM.
MÅLEST.: 1:50

TEGNET: B. Wiumsgt. ing.

OSLO, 4-2-59.

FERDIGATTEST - 22.02.1980

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 * 115060

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
22. februar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.73,bnr.668, Grefsenveien 141, Oslo 4

Journalnr.
73/1249

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
21.1.1980

Bygningens art
Tilbygg av enebolig til tomannsbolig

Byggherre
Harald Bjerkemoen, Grefsenveien 141, Oslo 4

Byggemelder
Harald Bjerkemoen, Grefsenveien 141, Oslo 4

Ansvarshavende
Byggmester Bjarne Leirud, Grefsenveien 130, Oslo 4

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted 73/668 "Grefsenveien 141	Journalnr. 73/1249	Tegn.nr. 1-2-
Arbeidets art Tilbygg av enebolig til våningshus	Innlevert 16.4.73.	
Bygningens art		
Byggherre Harald Bjerkemoen, Grefsenveien 141, Oslo 4.		
Byggemelder " " " "		

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

SEND BYGGETILLATELSE 3/7.73 AD. 4/7-73 N.U.

Kart sendt oppmålingsvesenet OVSER 4/7-73 NB.

Meldt SER 19/9-73 NB.

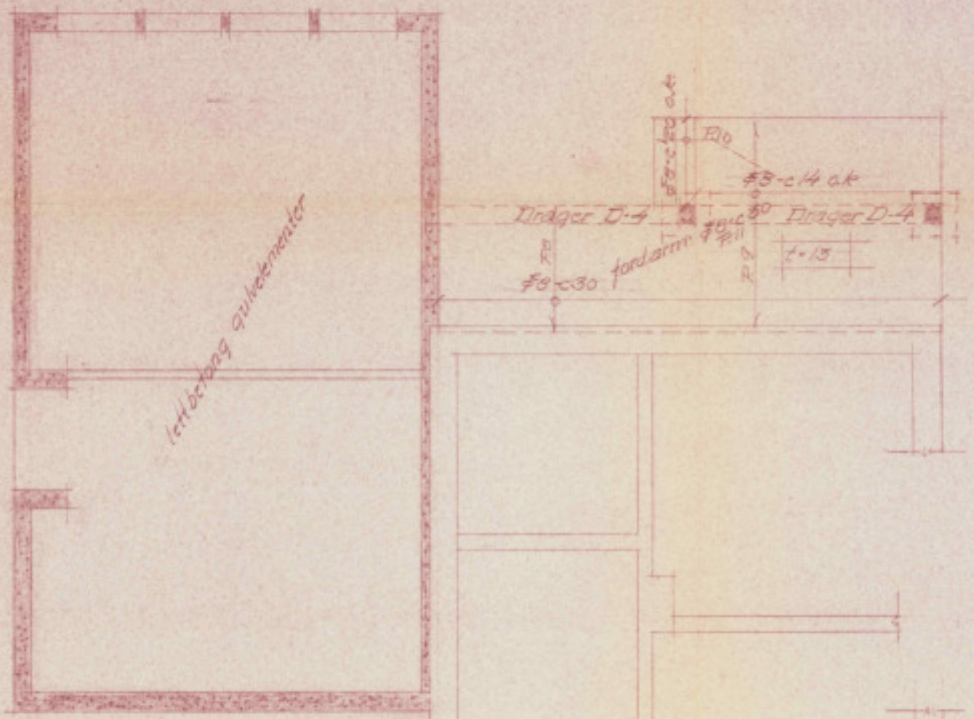
Bygget er **ført opp i**
samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 6.9.74 IT
Dato – Signatur

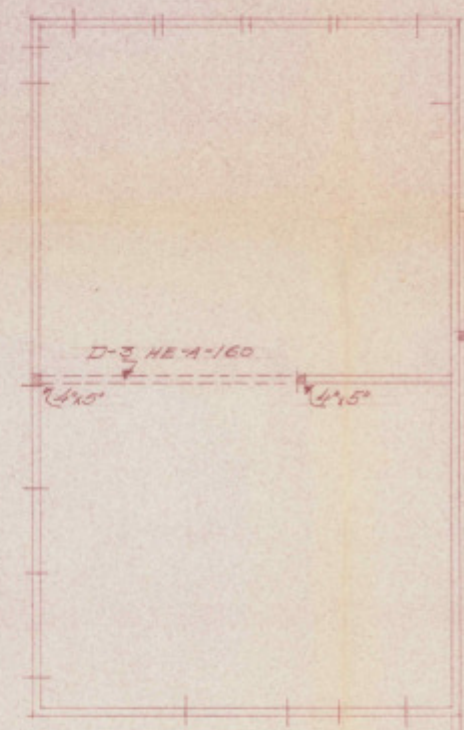
Meldt SER 4/10-74 2melding NB

Ferdigmeld. 336/73

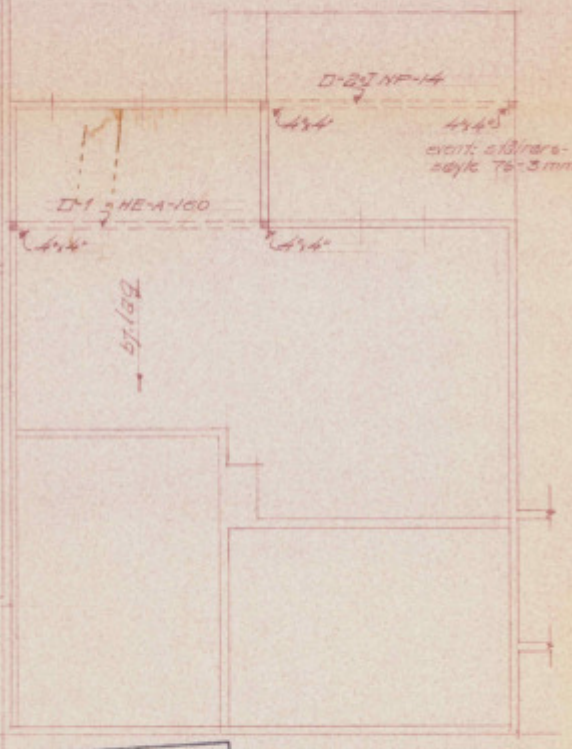
Skj B-15 6000 6000 Andvord



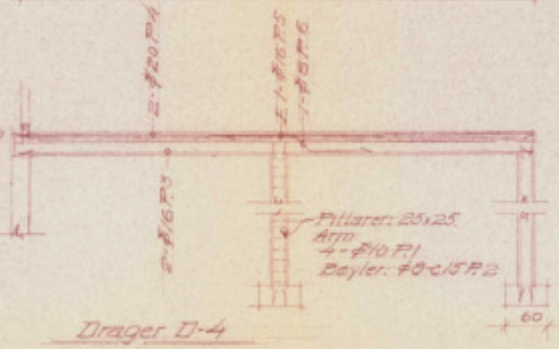
Underetg's plan



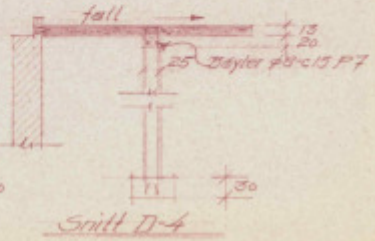
1 etg's plan



Anm:R.
Armerte konstruksjoner støpes i betong B-250
Grunnmur tilbygg utf. i 25cm Leca blokk på søler
Arm. mrk: ⌀ er K-40
⌀ er st-00
Utf. kl. C
Sp kl - II



Drager D-4



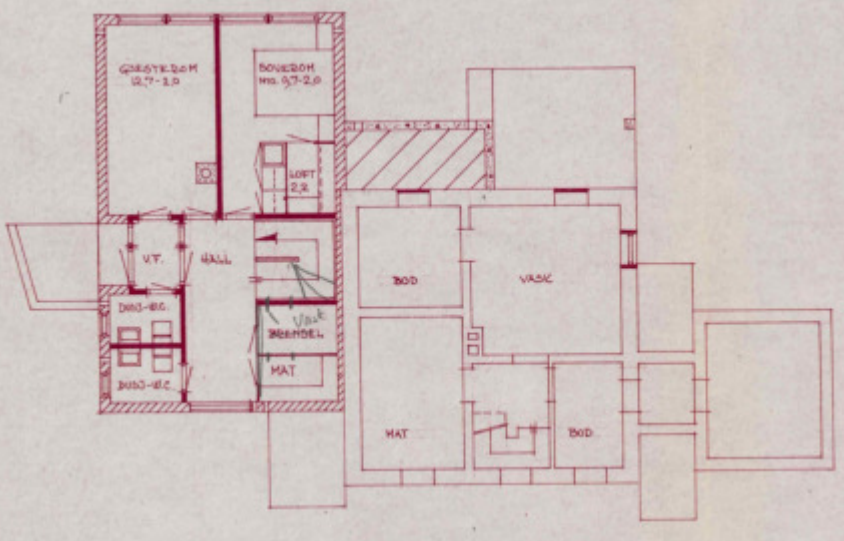
Snitt D-4

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 18-9-1973
J. Ellefsen
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggeforskrifter.

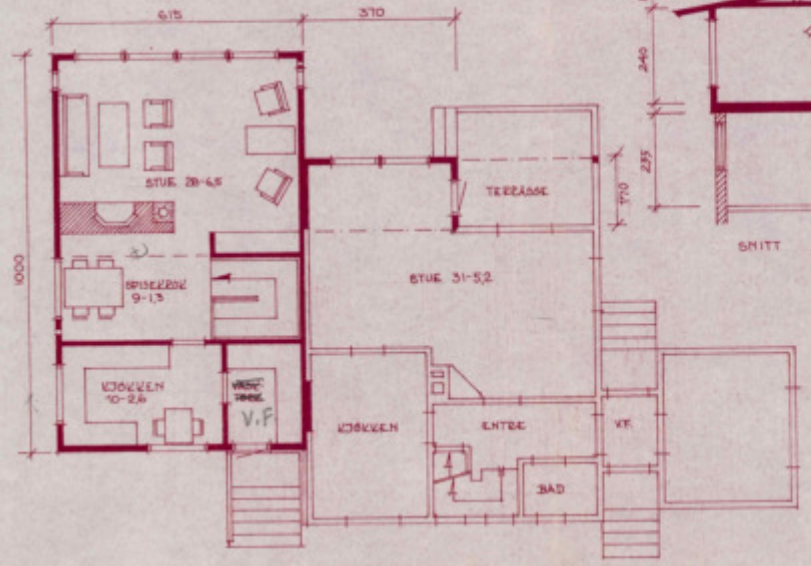
ARKIVEKSEMPLAR

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 5 SEP 1973

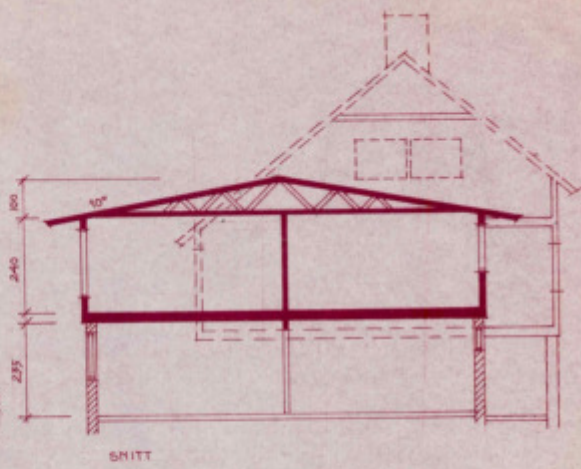
TEGN	MÅL	KONSTR. TEGN. - TILBYGG
K. 32	1:50	GNR 73 BNR 668
OSLO SEPT 73		HARALD BJERKEMOEN GRETSBYNN. 141 OSLO



UNDERETASJE KJELLER



1. ETASJE



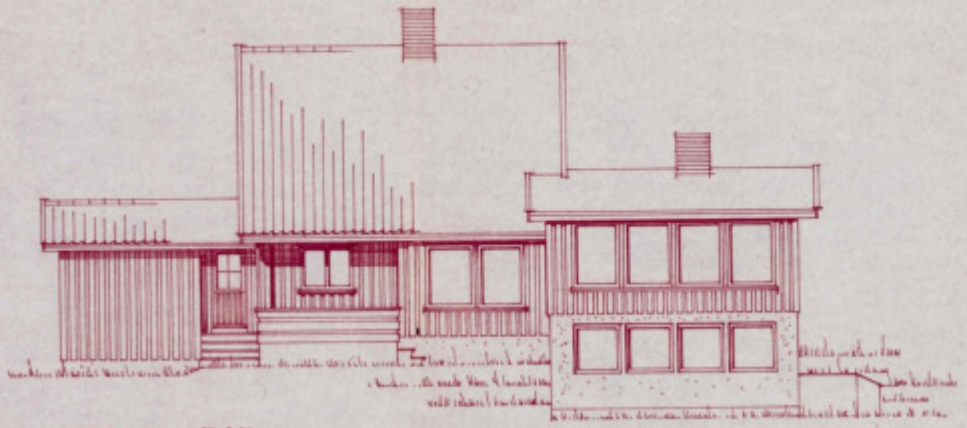
SNITT

1

TILBYGG - NY ENEBOLIG
FOR HERR HARALD BJERKEHORN
GREFSENVEIEN 141
G.NR. 73 B NR. 668
MÅL 1:100 AREAL 61 M²



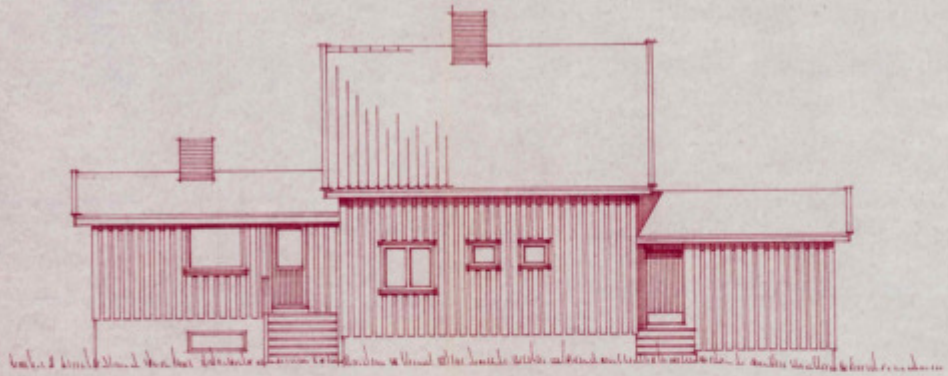
FASADE SYD



FASADE VEST



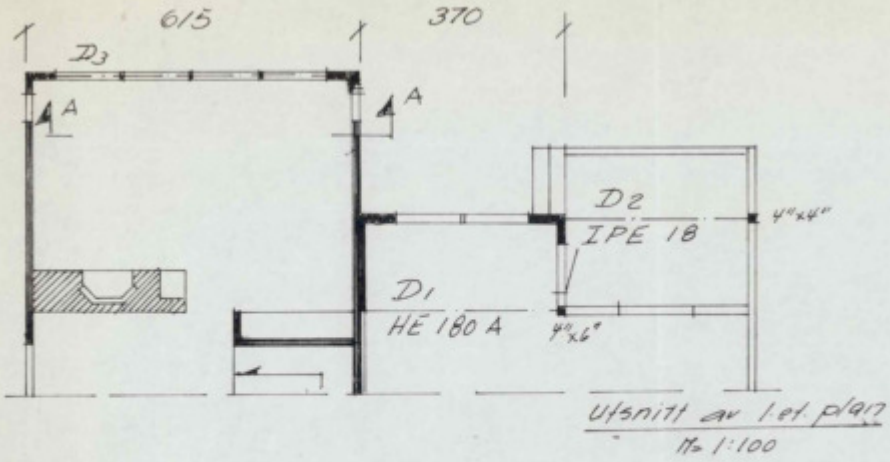
FASADE NORD



FASADE ØST

2

TILBYGG - NY ENEBOLIG
FOR HERR HARALD BJERKEMOEN
GREFSENVEIEN 141
G.NR. 73 B.NR. 668
MÅL 1:100 AREAL 61 M².



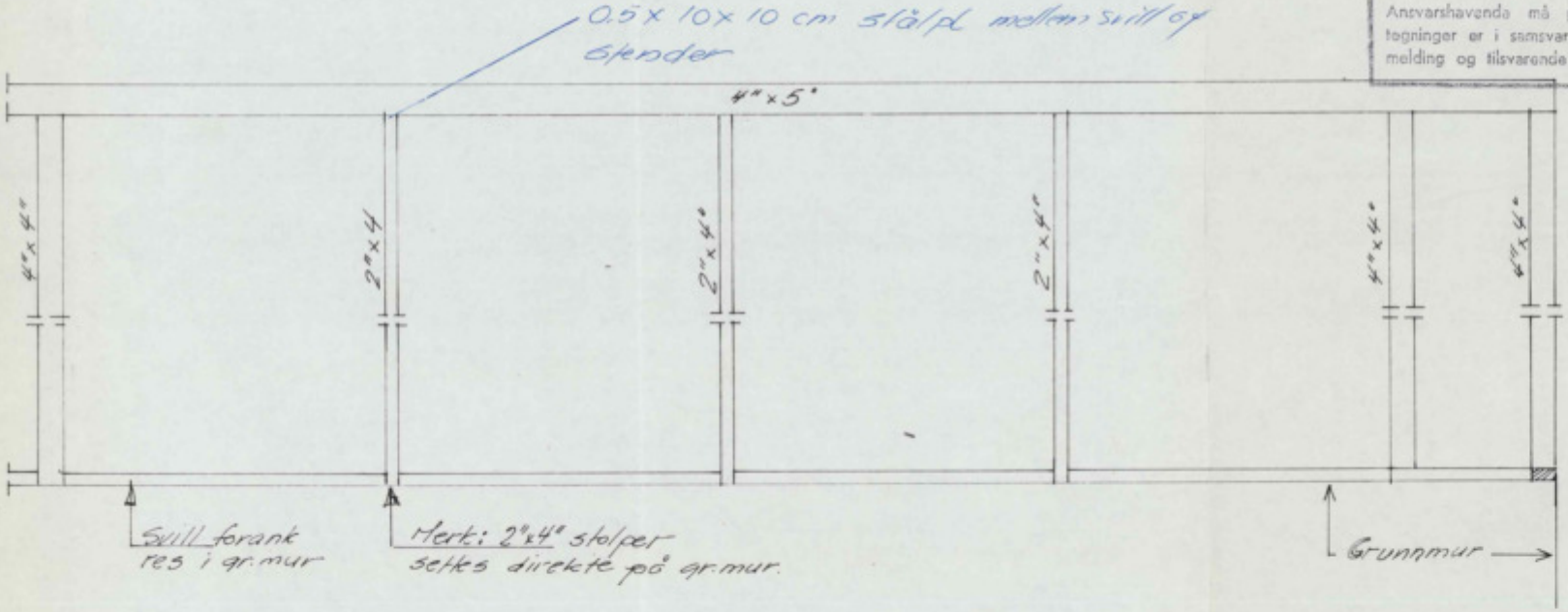
Utsnitt av 1. et. plan
M= 1:100

Merk: Alt stål må renses for glødeskall og eventuell rust og smøres to ganger med rusthindrende maling
Stål dragere brantres forsvarlig

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 6/7 - 1973
J. Odderly.

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - JUL 1973

Snitt A-A
M= 1:20

Se forøvrig arkitektens tegning

Gnr 73, bnr 668 Greåsenveien 141 DRAGERE	Målestokk 1:100 1:20	Tegn.	30.7.73
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
B. Hoen	Tegn.nr. 873-1		
	Erstattet av:		

A.S Tørrkopi. A 3.

FERDIGATTEST - 17.11.2004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Vulkan Arkitekter
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 17 NOV 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208312-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 141	Eiendom:	73/668
Tiltakshaver:	Torunn Solberg	Adresse:	Grefsenveien 141, 0492 OSLO
Søker:	Vulkan Arkitekter	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 09.10.2002 med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets art bygningen	Gnr / Bnr: 73 / 668 Adresse: GREFSENVEIEN 141 Saksnr: 2002/08312 Registrert dato: 05092002	Innlevert
Tiltakshave		
Ansvarlig søker		

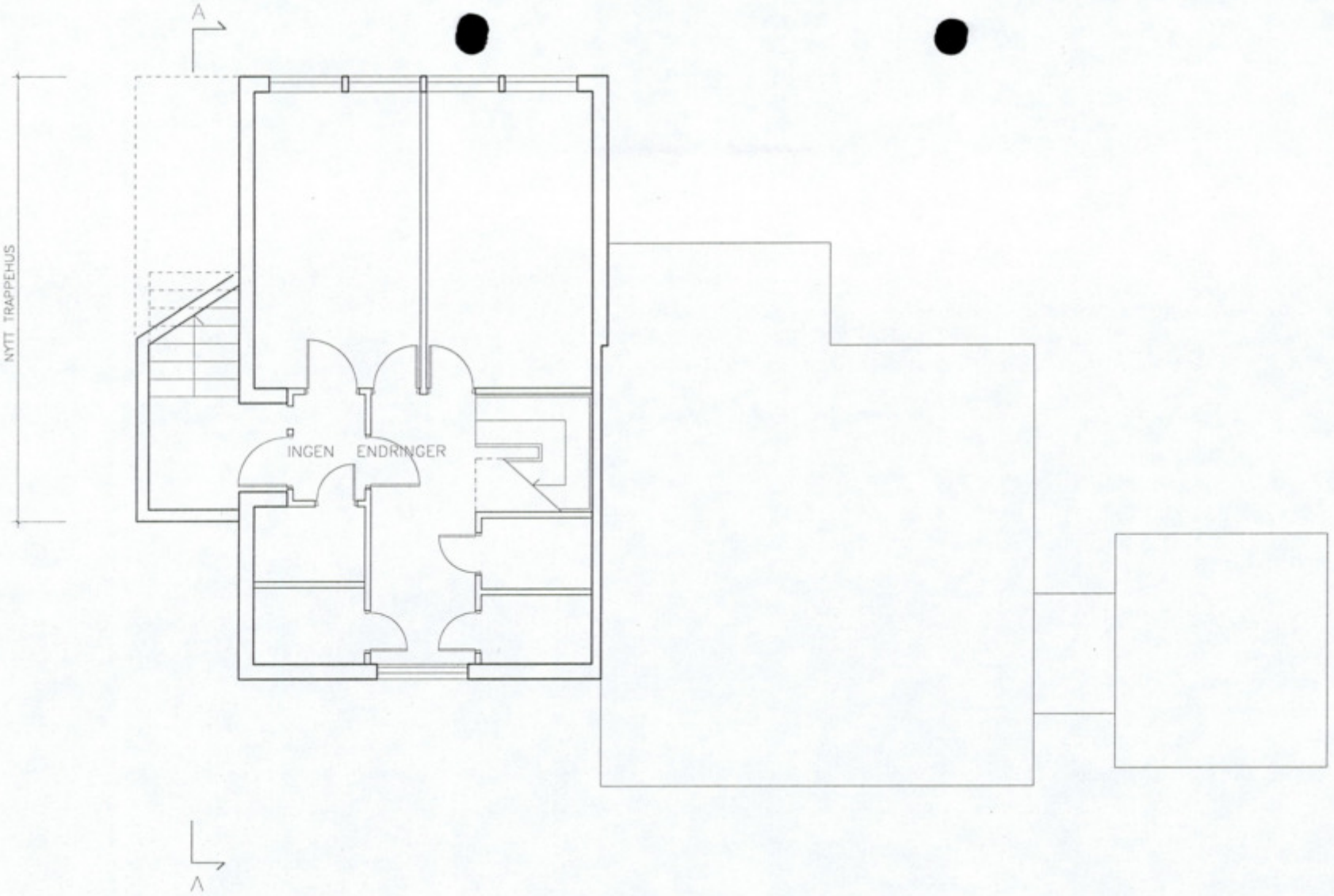
~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	V	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24	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

App. 9/10 - 02 Igangs. 19/6 -03 **Tatt i bruk:** 22/09 - 2004

Dig. byggelinje

Godkj. 9/10 - 02 Igangs. 19/6-03 Tatt i bruk: 22/09 - 2004

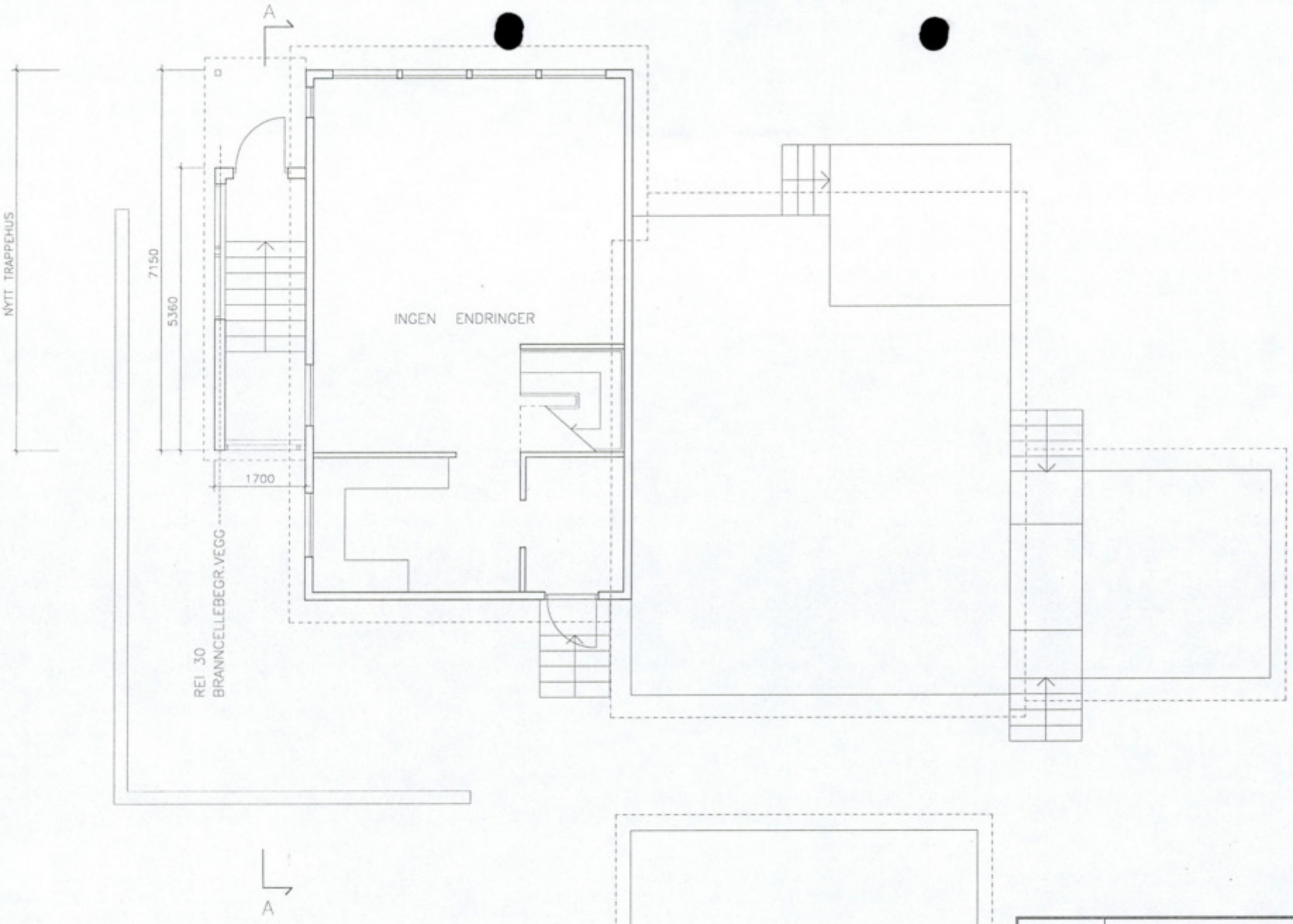
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



1

PROSJEKT	ADKOMST FOR TORUNN SOLBERG
ADRESSE	GREFSENVEIEN 141 G.NR.73/B.NR.668
ARKITEKT	VULKAN ARKITEKTER AS Møllerv. 2 0182 Oslo T 22200202
TEGNING	PLAN UNDERETASJE 1:100
TEGN. DATO	RAMMESØKNAD 03.07.02
VEDLEGG NR	E-8

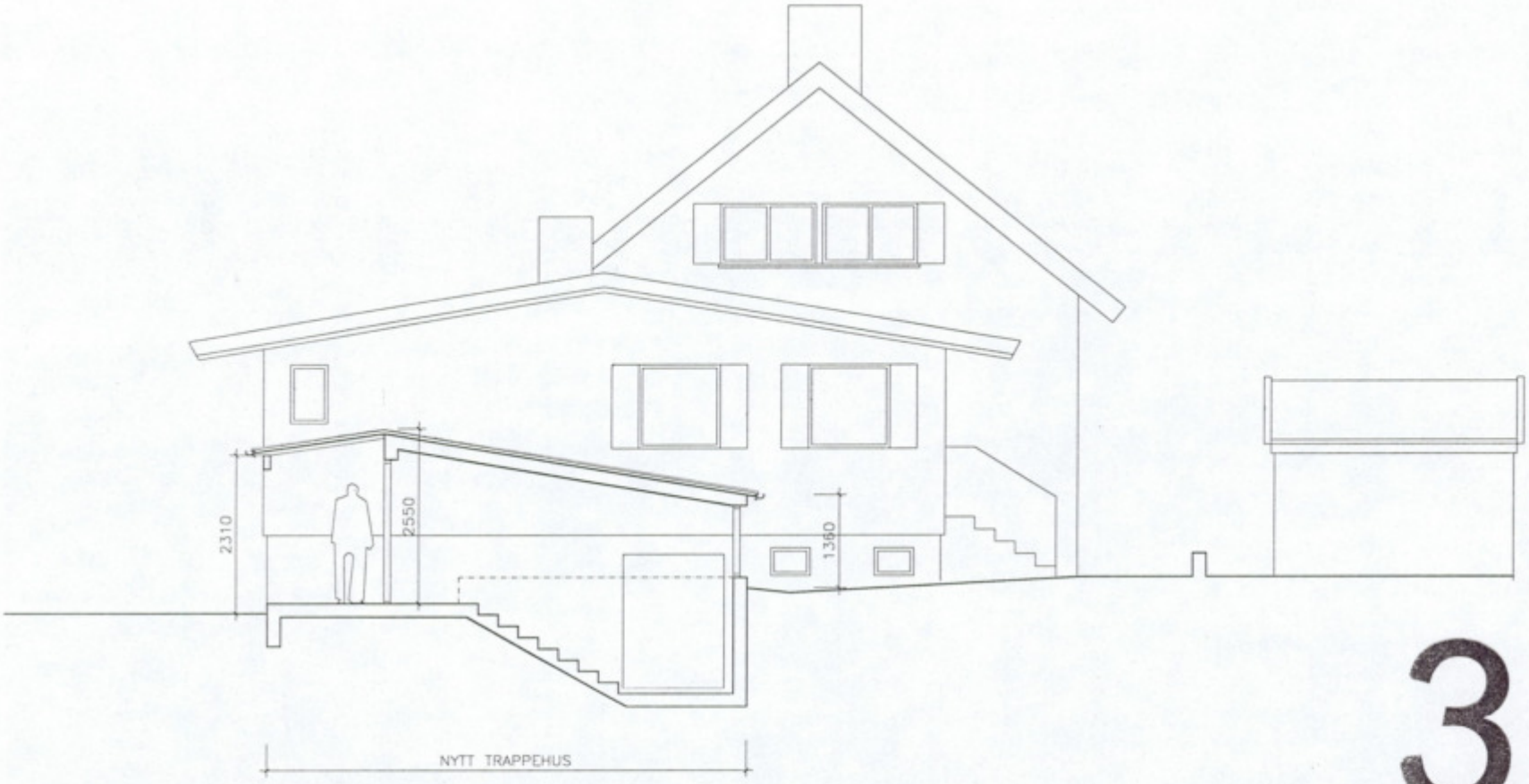
VULKAN ARKITEKTER AS



2

PROSJEKT	ADKOMST FOR TORUNN SOLBERG
ADRESSE	GREFSENVEIEN 141 G.NR.73/B.NR.668
ARKITEKT	VULKAN ARKITEKTER AS Møllervn. 2 0182 Oslo T 22200202
TEGNING	PLAN HOVEDETASJE 1:100
TEGN. DATO	RAMMESØKNAD 03.07.02
VEDLEGG NR	E-7

VULKAN ARKITEKTER AS

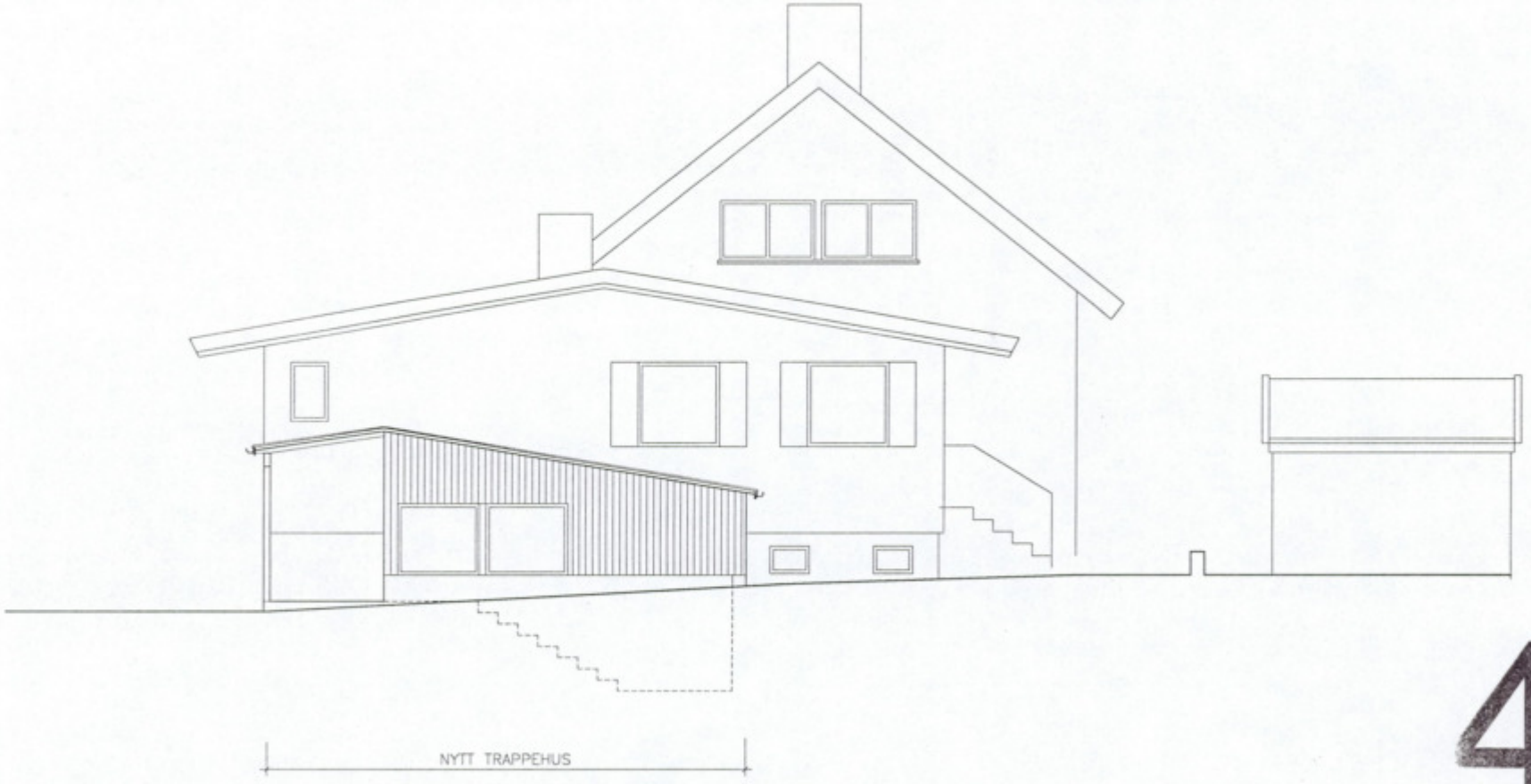


SNITT A–A

3

PROSJEKT	ADKOMST FOR TORUNN SOLBERG
ADRESSE	GREFSENVEIEN 141 G.NR.73/B.NR.668
ARKITEKT	VULKAN ARKITEKTER AS Møllerv. 2 0182 Oslo T 22200202
TEGNING	SNITT A–A 1:100
TEGN. DATO	RAMMESØKNAD 03.07.02
VEDLEGG NR	E–9

VULKAN ARKITEKTER AS

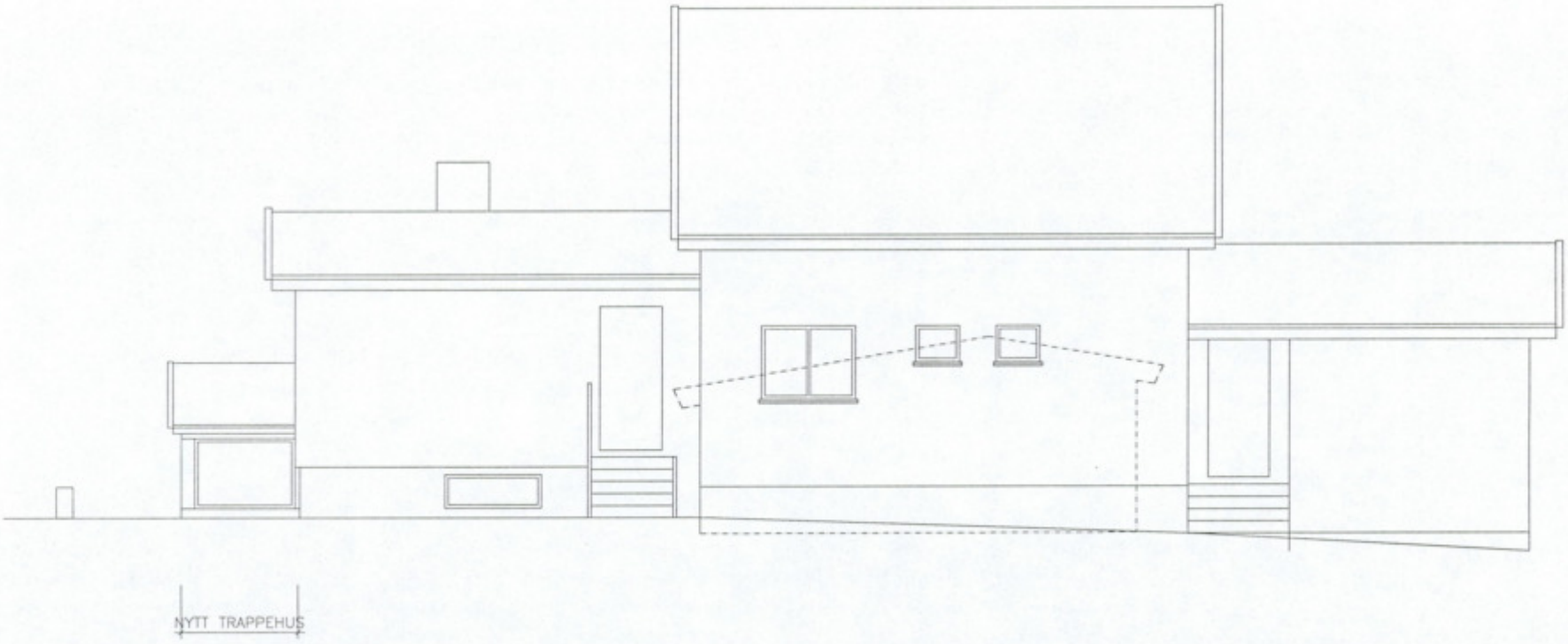


4

FASADE MOT SØR

PROSJEKT	ADKOMST FOR TORUNN SOLBERG
ADRESSE	GREFSENVEIEN 141 G.NR.73/B.NR.668
ARKITEKT	VULKAN ARKITEKTER AS Mallervn. 2 0182 Oslo T 22200202
TEGNING	FASADE MOT SØR 1:100
TEGN. DATO	RAMMESØKNAD 03.07.02
VEDLEGG NR	E-10

VULKAN ARKITEKTER AS

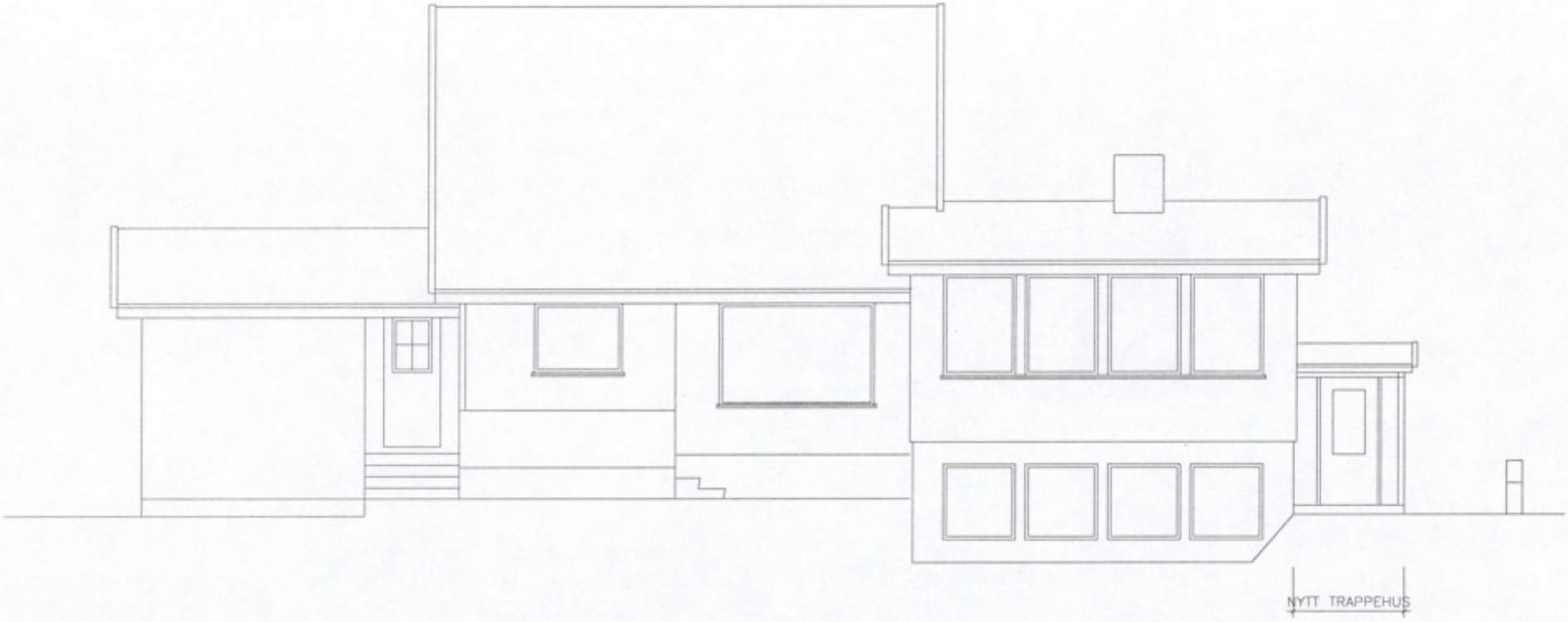


FASADE MOT ØST

5

PROSJEKT	ADKOMST FOR TORUNN SOLBERG
ADRESSE	GREFSENVEIEN 141 G.NR.73/B.NR.668
ARKITEKT	VULKAN ARKITEKTER AS Mellervn. 2 0182 Oslo T 22200202
TEGNING	FASADE MOT ØST 1:100
TEGN. DATO	RAMMESØKNAD 03.07.02
VEDLEGG NR	E-11

VULKAN ARKITEKTER AS



FASADE MOT VEST

6

PROSJEKT	ADKOMST FOR TORUNN SOLBERG
ADRESSE	GREFSENVEIEN 141 G.NR.73/B.NR.668
ARKITEKT	VULKAN ARKITEKTER AS Mellervn. 2 0182 Oslo T 22200202
TEGNING	FASADE MOT VEST 1:100
TEGN. DATO	RAMMESØKNAD 03.07.02
VEDLEGG NR	E-12

VULKAN

TILLATELSE TIL TILTAK - 25.10.2016

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RONNY HAUGEN
Kjørrasletta 18
2640 VINSTRA

Dato: 25.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201615910-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 141B	Eiendom:	73/668/0/0
Tiltakshaver:	Henning Sømoen	Adresse:	Grefsenveien 141 B, 0492 OSLO
Søker:	RONNY HAUGEN	Adresse:	Kjørrasletta 18, 2640 VINSTRA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Tillatelse til tiltak - Grefsenveien 141 B

Søknad om rehabilitering av skorstein, mottatt 22.10.2016, godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

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

Søknaden

Søknaden omfatter rehabilitering av skorstein i Grefsenveien 141 B.

Gjeldende plangrunnlag

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med senere endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.215.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt komfort og kvalitet i bygg.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

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

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201615910	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
970133143 RONNY HAUGEN	-SØK ansvarlig søker -PRO rehabilitering av skorstein. tlk.1. -UTF rehabilitering av skorstein, tlk.1.

Foretaket RONNY HAUGEN oppfyller ikke kravene som følger av tabellen i § 11-3 men godkjennes av kommunen etter søknad og får ansvarsrett etter § 11-4 sjette ledd for prosjektering og utførelse av rehabilitering av skorstein i tiltaksklasse 1.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

En tillatelse gjelder i tre år

Tiltaket må være igangsatt innen tre år ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.10.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Henning Sømoen, Grefsenveien 141 B, 0492 OSLO, henning@uvr.no

13.4 TILLATELSE TIL TILTAK - 25.10.2016 - REHABILITERING AV

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RONNY HAUGEN
Kjørrasletta 18
2640 VINSTRA

Dato: 25.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201615910-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 141B	Eiendom:	73/668/0/0
Tiltakshaver:	Henning Sømoen	Adresse:	Grefsenveien 141 B, 0492 OSLO
Søker:	RONNY HAUGEN	Adresse:	Kjørrasletta 18, 2640 VINSTRA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Tillatelse til tiltak - Grefsenveien 141 B

Søknad om rehabilitering av skorstein, mottatt 22.10.2016, godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

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

Søknaden

Søknaden omfatter rehabilitering av skorstein i Grefsenveien 141 B.

Gjeldende plangrunnlag

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med senere endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.215.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt komfort og kvalitet i bygg.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

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

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201615910	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
970133143 RONNY HAUGEN	-SØK ansvarlig søker -PRO rehabilitering av skorstein. tlk.1. -UTF rehabilitering av skorstein, tlk.1.

Foretaket RONNY HAUGEN oppfyller ikke kravene som følger av tabellen i § 11-3 men godkjennes av kommunen etter søknad og får ansvarsrett etter § 11-4 sjette ledd for prosjektering og utførelse av rehabilitering av skorstein i tiltaksklasse 1.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

En tillatelse gjelder i tre år

Tiltaket må være igangsatt innen tre år ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.10.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Henning Sømoen, Grefsenveien 141 B, 0492 OSLO, henning@uvr.no

VI MINNER OM AT
DERE MÅ SØKE OM
FERDIGATTEST NÅR

Vi minner om at dere må søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig - 201615910 - Grefsenveien 141 B - Rehabilitering av skorstein

Til
Henning Sømoen
RONNY HAUGEN

Saksnummer: **201615910 - Grefsenveien 141 B - Rehabilitering av skorstein**

Vi ga tillatelse til byggetiltaket **25.10.2016**.

Hvis tillatelsen har vært til eller er til klagebehandling, vil tillatelsens gyldighet (tre år) løpe fra datoen klagesaken er avgjort. Hvis dere har begynt å bygge og arbeidene stopper opp i mer enn to år vil tillatelsen falle bort.

Vi ber dere derfor bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående. Vi ber om en bekreftelse innen **19.05.2023**.
Bekreftelsen kan sendes på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Dere må søke om ferdigattest hvis tiltaket er utført

Dersom tiltaket er ferdig, må dere huske å søke ferdigattest. Hvis dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før dere søker ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlige arbeider. Det må fremgå av søknaden hvilke arbeider som gjenstår og når arbeidene skal være avsluttet.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen tre uker etter at søknaden er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon.

Hvem kan søke om ferdigattest?

Når tiltaket er omsøkt med ansvarlig foretak, er det ansvarlig søker som skal sende inn søknaden om ferdigattest. Hvis foretaket som var ansvarlig søker ikke lenger er tilgjengelig, må tiltakshaver hente inn et annet foretak som kan overta som ansvarlig søker.

Vi oppfordrer dere til å bruke vår digitale søknadsløsning når dere skal søke om ferdigattest, se saken på
Saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201615910

Det tas gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt, jf. «Gebyrforskrift for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune», som trådte i kraft 01.07.2021. Det påløper et administrasjonsgebyr for selve saksbehandlingen av ferdigattesten. Dersom ferdigattesten gis mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt, er det også en tilleggssats for behandling av ferdigattest.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Dette er en automatisk e-post som du ikke kan svare på.

AVSLAG PÅ SØKNAD OM ANSVARSRETT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LESACA AS
Frysjaveien 5
0883 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409382-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Dato: 28.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 141B	Eiendom:	73/668/0/0
Tiltakshaver:	Henning Sømoen	Adresse:	Grefsenveien 141 B, 0492 OSLO
Søker:	LESACA AS	Adresse:	Frysjaveien 5, 0883 OSLO
Tiltakstype:	Støttemur m/gjerde	Tiltaksart:	Plassering

AVSLAG PÅ SØKNAD OM ANSVARSRETT SOM ANSVARLIG SØKER - GREFSENVEIEN 141 B

Det vises til deres søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker datert 07.07.2014.

Plan- og bygningsetaten avslår søknaden, jfr. plan- og bygningslovens § 22-3 og byggesaksforskriftens (SAK10) §§ 9-1.

Bakgrunnen for avslaget er at tilleggsdokumentasjon beskrevet i vårt brev "Behov for tilleggsdokumentasjon" av 23.09.2014, ikke er mottatt innen den angitte fristen. Søknaden inneholder derfor ikke tilstrekkelige opplysninger til at den kan realitetsbehandles.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering
Kommunen skal godkjenne ansvarlig søker i hver enkelt sak. For å få lokal godkjenning for ansvarsrett må foretaket dokumentere tilstrekkelige kvalifikasjoner innenfor det enkelte byggeoppdrag. Foretak som skal godkjennes for ansvarsrett som ansvarlig søker skal oppfylle kravene i pbl. § 23-4 og byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del.

Når det gjelder krav til styringssystem følger det blant annet av SAK10 § 10-1 at foretak som søker godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Kravene til dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav fremgår av SAK10 § 10-2:

> *"Foretak eller andre skal ved søknad om godkjenning for ansvarsrett skriftlig, og på en oversiktlig måte synliggjøre at det oppfyller krav til system og rutiner som angitt i § 10-1. Dokumentasjonen*

kan kreves fremlagt i en nærmere angitt form som viser hvordan kravene er ivaretatt, jf § 5-1 tredje ledd."

For øvrig følger det av pbl. § 21-2, 1. ledd at søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket, og i SAK10 § 12-2 bokstav c) er det gitt utfyllende regler om søknadens innhold.

Foretaket har ikke sikret at søknaden ble supplert med alle de opplysningene som er nødvendige for kommunen, jfr. tidligere tilsendte brev "Behov for tilleggsdokumentasjon" (se vedlegg). I dette brevet ble det opplyst at manglende dokumentasjon måtte innsendes innen 21 dager, og at ansvarsretten til ansvarlig søker vil bli avslått dersom søknaden ikke ble komplettert innen fristen. Dette gir samlet sett grunnlag for å trekke den slutning at foretaket ikke har et tilfredsstillende system, eller ikke har brukt systemet i tilstrekkelig grad. Plan- og bygningsetaten har etter en helhetsvurdering kommet til at vilkårene for lokal godkjenning av ansvarsrett som ansvarlig søker etter pbl § 22-3, jf SAK10 § 9-1 ikke er oppfylt, og søknaden avslås på dette grunnlag.

Gjentatte feil/mangler vil kunne indikere svikt i foretakets system, eller ved bruk av det og/eller manglende kvalifikasjoner hos den faglige ledelsen, alternativt manglende vilje til å etterkomme plan- og bygningslovgivningen. Gjentatte feil/mangler vil derfor kunne føre til at foretaket ikke får godkjenning senere, fordi foretaket ikke oppfyller SAK10 § 10-2 om krav til foretakets system. Bestemmelsen pålegger ansvarlige foretak å ha et system som identifiserer, retter opp og hindrer gjentagelse av feil/avvik.

Vi viser i tillegg til mottatt brev den 14.10.2014 fra Bymiljøetaten ang uttalelse i forbindelse med dispensasjon fra reguleringsformålet. Se vedlegg.

Ny søknad
Plan- og bygningsetaten vil bemerke at et avslag på søknaden om ansvarsrett som ansvarlig søker ikke tar stilling til realiteten i byggesaken, men kun manglende system og dermed mangelfull søknad.

Byggesaken anses med dette er avsluttet. Ny komplett og kvalitetssikret byggesak må sendes inn dersom søknad ønskes realitetsbehandlet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.10.2014 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Henning Sømoen, Grefsenveien 141 B, 0492 OSLO
Direktoratet for byggkvalitet, postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo

Vedlegg i sak 201409382-6	
Nr	**Beskrivelse**
1	Avslag på søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker – Grefsenveien 141 B (Dette dokument)
2	Gebyrskjema
3	E-Postmelding
4	Uttalelse
5	Behov for tilleggsdokumentasjon

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-23-0050 Grefsenveien 141B - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 73 Bnr: 668 Snr: 2

Data uthentet: 19.05.2023 kl. 09:54
Oppdatert per: 19.05.2023 kl. 09:54

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/972847-1/200
07.11.2014

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK
KJØPER:Sømoen Anita Brynestad
Fnr:

Uradigheter

2023/491118-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1947/12754-2/105
07.10.1947

BESTEMMELSE OM VEG
OVERFØRT FRA: 0301-73/668
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/12754-3/105
07.10.1947

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
BESTEMMELSE OM GJERDEPLIKT
OVERFØRT FRA: 0301-73/668
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/5355-1/105
08.05.1950

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
OVERFØRT FRA: 0301-73/668
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/3429-1/105
17.03.1953

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-73/668
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/3911-1/105
18.03.1955

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
OVERFØRT FRA: 0301-73/668
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/972861-1/200 **PANTEDOKUMENT**
07.11.2014
BELØP: NOK 2.850.000
PANTHAVER:Solberg Torunn
Fnr: 30094439007

2016/120145-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
10.02.2016
Veket for:
Beløp: NOK 1.600.000
PANTHAVER:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216

2016/120145-2/200 ** NEDKVITTERING
10.02.2016
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 2.588.750

2017/3753-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
03.01.2017
Veket for:
Beløp: NOK 450.000
PANTHAVER:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216

2016/125983-1/200 **PANTEDOKUMENT**
12.02.2016
BELØP: NOK 1.600.000
PANTHAVER:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216
PANTHAVER:STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 990645515
PANTHAVER:STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
Org.nr: 958995369
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1505202-1/200 ** MASSETRANSPORT
30.11.2021 10:45
FRA:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216
TIL:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216
TIL:STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 990645515
TIL:STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
Org.nr: 958995369
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/32093-1/200 **PANTEDOKUMENT**
11.01.2017
BELØP: NOK 450.000
PANTHAVER:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216
PANTHAVER:STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 990645515
PANTHAVER:STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
Org.nr: 958995369
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1505876-1/200 ** MASSETRANSPORT
30.11.2021 11:52
FRA:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216
TIL:STOREBRAND BANK ASA
Org.nr: 953299216
TIL:STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 990645515
TIL:STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
Org.nr: 958995369
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1009041-1/200 **PANTEDOKUMENT**

18.08.2021 09:44
BELØP: NOK 750.000
PANTHAVER:BANK2 ASA
Org.nr: 988257133
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1040029-1/200
25.08.2021 08:32
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 715.000
PANTHAVER:INSTABANK ASA
Org.nr: 816914582
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/491118-1/200
11.05.2023 21:00
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 14.300.000
PANTHAVER:PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Org.nr: 992274395

2023/491118-2/200
11.05.2023 21:00
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER:PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Org.nr: 992274395

GRUNNDATA

2014/648630-1/200
05.08.2014
SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 50/100

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

TINGLYSTE SERVITUTTER

ui.page_selector

DAGB. NR. 11734 19 47
AVSKRIFT AKER

Dagbokført
7 OKT. 1947

Stempelmrk. Kr. 90.-
Kassert den 7/10-47 [illegible]

SKJØTE

Aker kommune selger og overdrar herved til

herr Harald Bjerkemoen, f. 27/11-09

tomt nr. 19 til vei nr. 1261, g.nr. 73 b. nr. 668

av gnr. 73, bnr. 135 m.fl. i Vestre Aker

Parsellen inneholder ifølge oppmålingsforretning av 9. april 19 47

1.078.0 m.² og har fått en skyld av ..... øre.

Kjøpesummen kr. 8.624.00 er avgjort på omforenet måte.

For salget gjelder følgende bestemmelser:

1. Tomta skal bebygges villamessig med et beboelseshus ikke høyere enn 2 etasjer med ikke mere enn 2 leiligheter og med fornødent uthus.
2. Tegninger til de oppførendes hus godkjennes av Aker formannskap eller den det til enhver tid bemyndiger. Forøvrig gjelder med hensyn til bebyggelse de for strøket til enhver tid vedtatte vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplaner.
3. På tomta må ikke drives for naboene generende virksomhet eller bedrift. Hva henhører hertil avgjøres med endelig virkning av Aker formannskap. Heller ikke må der være forlystelsessted, handelvirksomhet eller lignende uten Aker formannsskaps tillatelse.
4. Tomta skal være fullt ferdig bebygget senest innen 3 år fra kjøpekontraktens dato. Tomta må ikke i ubebygget stand selges eller overdras uten Aker formannskaps samtykke. Hvis tomta er innkjøpt av et aksjeselskap må ingen av dettes aksjer uten Aker formannskaps samtykke overdras til andre forinnen tomta er bebygget. I tilfelle av videresalg eller overdragelse av tomta. har kommunen forkjøpsrett mot tilbakebetaling av kjøpesummen tillagt en rente av 3% p. a. (ingen rentes rente). Er tomta ikke bebygget etter utløpet av den fastsatte frist, kan den kreves avstått til kommunen mot tilbakebetaling av kjøpesummen tillagt en rente av 3 % p. a. (ingen rentes rente).
5. Parsellen skal så snart den er bebygget holdes forsvarlig inngjerdet med ordentlig gjerde etter reguleringsvesenets bestemmelse. Gjerde langs gata må settes i veilovmessig avstand fra veikant etter veivesenets påvisning i marken. Ønskes innhegning av mur eller mer varig konstruksjon, må den anbringes i reguleringslinjen medmindre reguleringsrådet fritar herfor. Når nabotomta er solgt og bebygget skal eiere av tilstøtende tomter hver ha halv gjerdeplikt. Er nabotomta bestemt til offentlig plass, skal kjøperen overta den hele gjerdeplikt. Kan eierne ikke enes om gjerdeholdet, treffer Aker formannskap bestemmelse herom og lar om fornødent gjerde bekoste oppsatt eller reparert for vedkommende eiers regning.

6. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte kommunens vann- og kloakkledninger når hertil etter Aker formannskaps mening er rimelig adgang.
7. Selgeren har intet ansvar om det skulle vise seg at det gjennom den solgte grunn er lagt vann- kloakk eller andre ledninger, som på noen måte kan virke generende på den påtenkte bebyggelse eller for annen utnyttelse av eiendommen fra kjøperens side.
8. I henhold til bygningsloven av 22/2-1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10-1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, forplikter eieren seg herved til, når Aker formannskap måtte forlange det, å utvide og opparbeide veiene langs tomta i inntil 8 meters bredde, heri innbefattet fortau og gatekloakk av inntil 305 m/m diameter. Eventuell grunnervervelse skal skje uten utgift for kommunen. Ved veiutvidelse er kjøperen forpliktet til å utlegge den nødvendige veigrunn i inntil regulært bredde uten erstatning.
9. Kjøperen må uten erstatning finne seg i at der over tomta legges vann- og kloakkledninger for nabotomter om dette før eller senere måtte finnes påkrevet eller ønskelig. Ledningene skal legges etter vann- og kloakkvesenets anvisning i marken. Terenget skal etter nyanlegg og senere etter vedlikeholdsarbeider hver gang settes tilbake i sin tidligere stand, alt uten utgift for kjøperen, der før arbeidet tillates igangsatt, har rett til forlange betryggende sikkerhet av vedkommende tomteeier for at denne bestemmelse overholdes. Enhver tvist avgjøres med endelig virkning av Aker formannskap.
10. I tilfelle av uenighet med eier av naboeiendom eller annen nærliggende eiendom om hvorvidt trær eller busker er til gene for vedkommende eier, avgjøres tvisten med endelig bindende virkning av boligsjefen etter innhentet uttalelse fra herredsgartneren. Hvis disse er uenige, forelegges saken for Aker formannskap til endelig avgjørelse. Det kan påbys at trær og busker skal beskjæres og hugges. — Etterkommes ikke påbudet innen fastsatt frist, har boligsjefen rett til å la det nødvendige arbeide utføre på bekostning av eieren av trærne og buskene.
11. Kommunen har rett til, uten erstatning, å foreta allébeplantning langs tomtegrensen mot offentlig vei.

Aker, den 4/10 1947

På Aker kommunes vegne:

Finansrådmann.
kt.

1809 5-47 P. as.

ui.page_selector

Dagsekført
8 MAI 1950

DAGB. NR. 5225/19 50
AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 73 bnr. 668 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — til teknisk bruk.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger ..... M. Sjøberg
Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — omlagt — med en diameter av 32 mm (1¼") og uttatt fra den — offentlige — private — vannledning i ..... Vei 1761 .....

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — omlagt — med en diameter av 125 mm (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — private — kloakk i ..... Vei 1761 .....

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 8/5 19 50

H. Bjerkmansen
Skjøteinnehaverens underskrift

H. Bjerkmansen
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 7. 49.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-23-0050 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179941/21406058
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 112

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
648630	200	5.8.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	668	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601619877
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
300944	SOLBERG TORUNN		GREFSENVEIEN 141 A, 0492 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	73	668

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	73	668	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	73	668	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 648630 Tinglyst: 05.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/648630/200
Uthentet 2023-05-22 10:37

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	73	668		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
..... 1	Torunn Solberg		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	50	BB	11				21				31			
2	B	50	BB	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Torunn Solberg

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo			
5/12 2013	Torunn Solberg	TORUNN SOLBERG	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 12)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

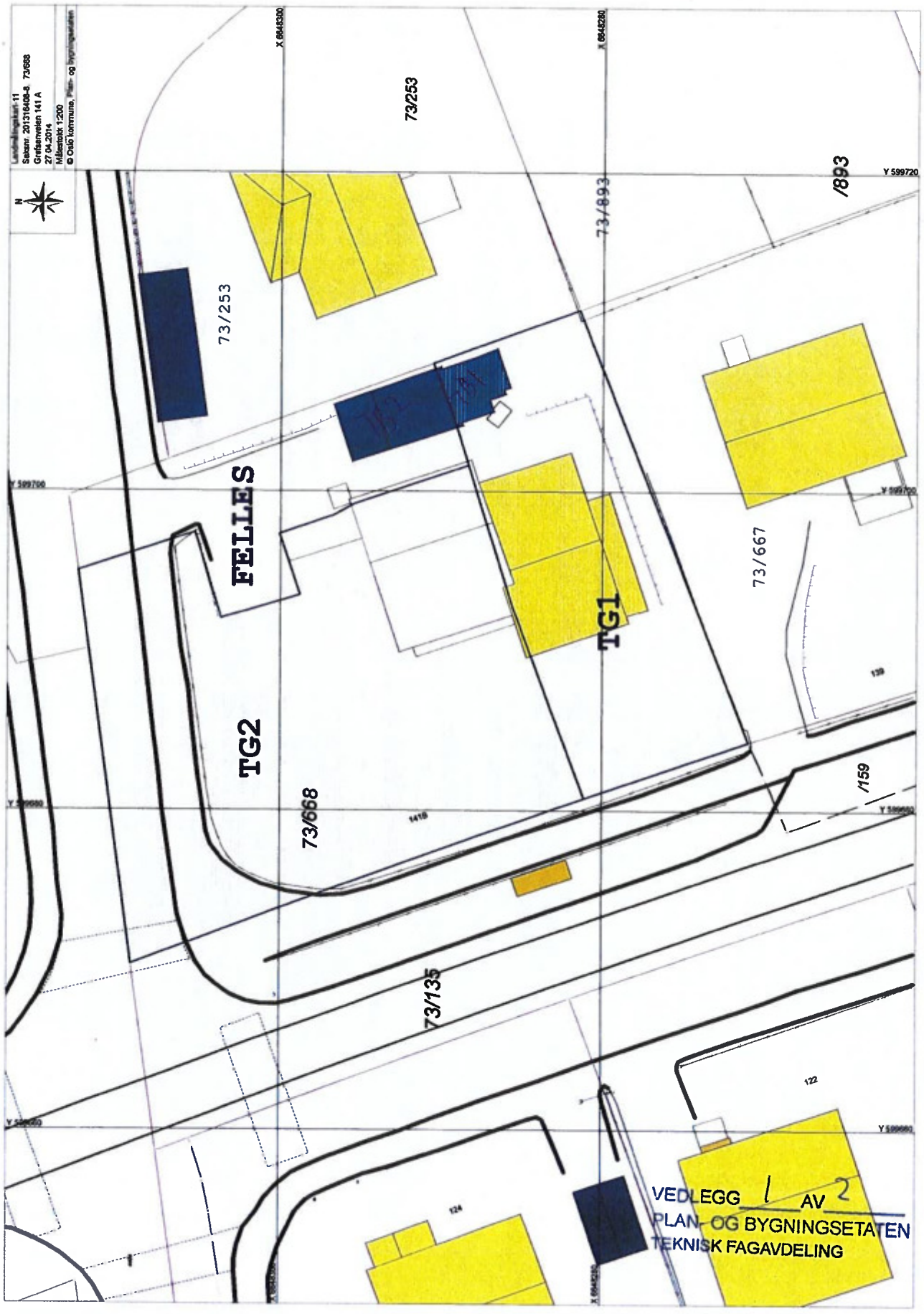
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

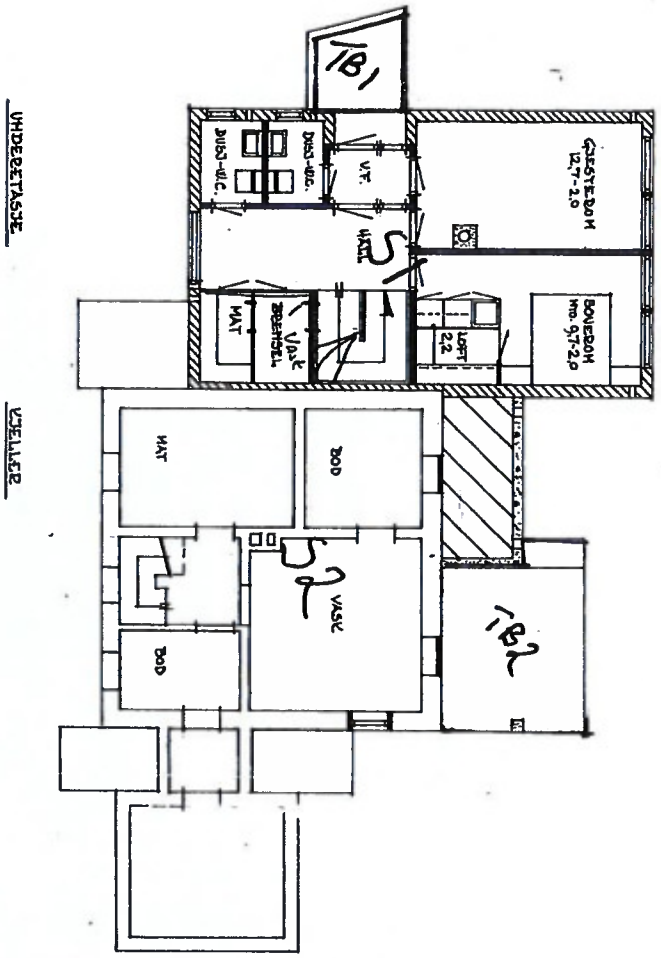
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr	
73	668		1-2	**i Oslo kommune**

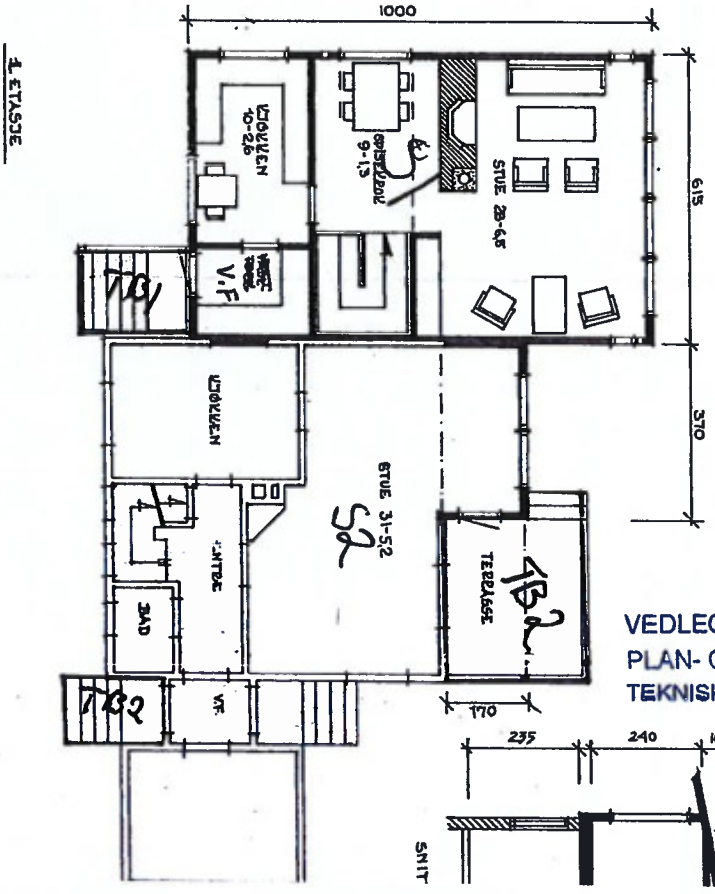
Dato	Underskrift	Stempel
10.3.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


73/253
73/893
/893
73/253
FELLES
TG1
TG2
73/667
73/668
/159
73/135
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-23-0050 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179942/21406067
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 120

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3911	105	18.3.1955	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	668	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3911/105
Uthentet 2023-05-22 10:39

18 MAR 1955 3911

Erklæring

Undertegnede eier og skjöteinnehaver av g. nr. 73 b. nr. 668 Grefsenveien 141 som har vedtatt Oslo kommunes vann og kloakkreglement, erklærer herved följende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:
Eieren av overnevte eiendom skald være delaktig i vedlikeholdet av den felles kloakkledning fra hovedledning til utv. stakekum.

H. Bjerkmoen

Husbanken samtykker herved i at ovennevnte erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 73 bnr. 668 i Oslo.

Oslo, 18 ap ril 1955
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Etter bem.

.....
T. Salomonsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-23-0050 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179944/21406079
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 101

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3429	105	17.3.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	668	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3429/105
Uthentet 2023-05-22 10:34

Dagbokført
17 MAR 1953 2429

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 141 Grefsenveien
g.nr. 73 b.nr. 668 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 14. 3. 1953

Harald Bjelkemoen
Skjøteinnehaver.

Harald Bjelkemoen
Eier

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

19.05.2023

Kommunale avgifter

Grefsenveien 141 B, 73.668.0.2 / 1
Bruksnavn:
Eier kontakt: Sømoen Anita Brynestad
Kunde: Sømoen Anita Brynestad
Adresse: Grefsenveien 141 B
Postnr: 0492 Sted: OSLO
Antall eiere: 1 Antall seksjoner: 0

Kommunale avgifter: Ikke oppgitt
Eiendomsskatt for 2023 : kr. 12 128.00
Kontonummer for kommunale avgifter og eiendomsskatt 13150102000

Termin beløp

Termin	År		Beløp
1	2023	Eiendomsskatt	3 032.00
2	2023	Eiendomsskatt	3 032.00
3	2023	Eiendomsskatt	3 032.00
4	2023	Eiendomsskatt	3 032.00
			12 128.00

NB: Det vil ofte forekomme mindre variasjoner i terminbeløpene innenfor samme år, men ved større avvik kontakt oss for nærmere informasjon.

Oversikt restanser/tilgodehavende pr. år

År	Beløp
2023	3032,00
2022	0
2021	0
2020	0
2019	0
2018	0
2017	0
2016	0

Oslo

30.05.2023

Kommunale avgifter

Grefsenveien 141 A, 73.668.0.0 / 1
Bruksnavn:
Eier kontakt: Solberg Torunn
Kunde: Solberg Torunn
Adresse: Grefsenveien 141a
Postnr: 0492 Sted: OSLO
Antall eiere: 0 Antall seksjoner: 2

Kommunale avgifter for 2023 : kr. 24 108.19
Eiendomsskatt: Ikke oppgitt
Kontonummer for kommunale avgifter og eiendomsskatt 13150102000

Termin beløp

Termin	År		Beløp
1	2023	Kommunale avgifter	7 028.21
2	2023	Kommunale avgifter	7 052.76
3	2023	Kommunale avgifter	5 013.61
4	2023	Kommunale avgifter	5 013.61
			24 108.19

NB: Det vil ofte forekomme mindre variasjoner i terminbeløpene innenfor samme år, men ved større avvik kontakt oss for nærmere informasjon.

Oversikt restanser/tilgodehavende pr. år

År	Beløp
2023	0
2022	0
2021	0
2020	0
2019	0
2018	0
2017	0
2016	0
2015	0
2014	0
2013	0
2012	0
2011	0
2010	0
2009	0
2008	0
2007	0
2006	0
2005	0
2004	0

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
19.05.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JØRGEN RICHTER WINSNES
Sinsenveien 27 C H0201
0585 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 668 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Grefsenveien 141B, 0492 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 2 872 486
Som sekundærbolig:	kr 10 340 948

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grefsenveien 141B
Gnr. 73 Bnr. 668 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-23-0050

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 41 52 83 64

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater