PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

MYRERVEIEN 30A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MYRERVEIEN 30A, 0494 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 719 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	25/06/2026
Utskriftsdato:	06/08/2026
Oppdragsnummer:	99796
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Enebolig med henholdsvis innredet kjeller, 1.- og 2. etasje, samt uinnredet loft/kaldtloft.
Det er etablert hybel/praktikantdel i deler av kjelleren.

Dobbel garasje i tilknytning til boligen.

Standard

Boligen har varierende standard og vedlikeholdsgrad. Deler av boligen er velholdt med nyere standard, og deler av boligen har eldre standard. Det er registrert flere vesentlige avvik, blant annet fukt-/risikoforhold i kjeller, to eldre våtrom, skjevheter i gulv/etasjeskiller og kondens-/luftingsproblematikk på loft/takkonstruksjon. Det må påregnes betydelige kostnader til utbedring, vedlikehold og videre undersøkelser.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2026, etter befaring: Service på garasjeport. Utskiftning av bakplate/brennplate i peisovn.
2026: Nye vinduer i 2. etasje, samt sliping av parkett og maling på veggene i 2. etasje. Utbedring av vannrør bak klosett, samt installasjon av dusjkabinett i bad i 1. etasje. Nye downlights i bad i 2. etasje. Nye stikkontakter i gang og taklamper i 2. etasje. Nye beslag på deler av rekkverk på takterrasse. Ny ekspansjonstank på varmtvannsbereder i hoveddel.
2024: Takfornyelse med 10 års garanti; taksjekk, bytting/rep av knekt takstein, takrens, impregnering og takmaling.
2023: Vanninntrenging i kjeller i forbindelse med uværet «Hans» og overbelastning av kommunalt overvannsnett. Det ble i den forbindelse utført følgende utbedringer i kjeller: Elektrisk anlegg, innervegger, nye underskap i kjøkken, nye varmtvannsberedere, samt oppussing av bad i kjeller ferdigstilt i 2023/2024. Montert vannstopper tilknyttet

overvannsledning fra kommunen.
2020: Endret til åpen stue/kjøkkenløsning i 1. etasje og montert nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Nye downlights i kjøkken i 1. etasje. Ny parkett i stue/kjøkken i 1. etasje. Nytt gulvbelegg i entré og gang i 1. etasje. Ny garderobe i entré i 1. etasje. Ny garasjeport. Oppgradering av uteområdene, planert hage, ny plen, bygget opp gårdsplass med fall, ny asfalt og kantstein. Nytt gjerde i tre på en side. Rørinspeksjon og spyling av rør, installasjon av tilbakeslagsventil på avløpsrør og ny drenering på husets vestside. Bygget ny terrasse utenfor 1. etasje. Piperehabilitering med innvendig stålrør. Ny peisovn i 1. etasje. Trukket nye skjulte ledninger til elektrisk anlegg i stue/kjøkken i 1. etasje. Montert system for automatisk vannstopper til alle vanninstallasjoner i rom uten sluk. Gravd opp og fjernet nedgravd oljetank på tomten.
2019: Omsøkt fasadeendring (kjeller og 1. etasje) og bruksendring og oppussing av kjeller. Skiftet vinduer i kjeller (bortsett fra to vinduer i stue og i bod) og i 1. etasje. Ny entrédør i 1. etasje. Etterisolerte deler av yttervegger 1. etasje.
ca. 2013/2014: Ny taktekking på takterrasse.

Følgende oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse utført i den senere tid:
2010: Oppussing av bad i 2. etasje, samt wc i 2. etasje.
2007: Dreneringsarbeider (ikke spesifisert).
2004: Oppussing av bad i 1. etasje.
1998: To nye vinduer i kjeller.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1948, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad (Hybel/praktikantdel) / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Radon
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Rom under terreng
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Trapper

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Generelle opplysninger

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 550 000 – 900 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marit Kjellesvik
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Marit Kjellesvik, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 719 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1400.6 m^2
Eierbrøk seksjon:	1 / 2
Hjemmelshaver:	Marit Kjellesvik
Adresse:	Myrerveien 30A, 0494 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	24/06/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	24/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	06/07/2026		Godkjente plantegninger innhentet.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1948

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	90	0	0	0
1. etasje	105	42	0	33
2. etasje	72	0	0	26
Loft	13	0	0	0
Sum bolig:	280	42	0	59
Sum BRA:	322			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad (Hybel/praktikantdel), Stue/kjøkken (Hybel/praktikantdel), To soverom (Hybel/praktikantdel), Gang (Hybel/praktikantdel), Bod (Hybel/praktikantdel), Vaskerom, Gang, To boder		
1. etasje	Bad, Entré, To ganger, To stuer, Stue/kjøkken	Garasjerom	
2. etasje	Bad, Wc, To ganger, Tre soverom		
Loft	To boder/kaldtloft		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av loftet er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 26 m² innenfor knevegger.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens siste godkjente plantegninger samsvarer i all hovedsak med dagens planløsning, og det er ikke avdekket søknadspliktige avvik/endringer.

Følgende relevante ferdigattester fra kommunen er fremvist:
- Oslo kommune, 09.06.2021. Ferdigattest for bruksendring av underetasje.
- Oslo kommune, 16.06.2021. Ferdigattest for fasadeendringer og terrengendringer.
- Oslo kommune, 15.11.2018. Ferdigattest for riving av tilbygg.

Det bemerkes at tak/himlingshøyder i kjeller delvis ikke oppfyller krav til romhøyder, med høyder mellom 1,99-2,04 m.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i rom for varig opphold regnes normalt som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Lysinnfall og utsyn i stue/kjøkken og soverom i kjelleren oppfyller ikke kravene slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se for øvrig teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Rommene er imidlertid godkjent av kommunen som rom for varig opphold iht. fremviste plantegninger/ferdigattest. Ved enkel vurdering fremstår likevel romhøyde og lysinnfall lavere enn det som normalt legges til grunn etter dagens krav/preaksepterte ytelser. Dette er derfor omtalt som et teknisk/bruksmessig avvik, ikke som et avdekket ulovlighetsforhold.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Eier opplyser om følgende:
"Tidlig sommer kommer det av og til noen få maur i boden på hybel. Vi sprayer en gang så forsvinner de."

Tilstandsvurdering:

Eier opplyser at det enkelte år observeres noe svart hagemaur i boden i kjeller. Svart hagemaur anses normalt ikke å gjøre skade på bygningsmassen, men kan være sjenerende. Forholdet har ifølge eier vært begrenset og har latt seg håndtere med enkel bekjempelse.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist:

Elektro:
- Samsvarserklæring fra Hako Elektro AS, signert og datert 08.02.2024 er fremvist for følgende arbeider: Fra og tilkoble installasjoner for tilkomst. el kontroll og stikk ledninger på list og tilkoblinger på kjøkken i utleie leiligheten. Skadenummer 7133443.5.
Faktura for følgende:
- Rett Elektro AS, 30.06.2026. Elektrisk arbeid / timer: 23.06 -1 t / 24.06 - 4,5 t. Fakturaen er ikke spesifisert, men eier opplyser om at arbeidene gjelder følgende: Bytte av stikkkontakter, lamper, spotter og lysbrytere i 2. etg, etter maling og listing.
- Brodal Elektro AS, 30.06.2020. Ny sikringer / automat jordf. utbytting / fiksing AVVIK.
- Brodal Elektro AS, 20.12.2018. El-anlegg i leilighet.

Øvrig:
- Mur og Pipeservice AS, 05.08.2026. Levering av bakplate til peisovn jøtul 373 advance.
- Portsenteret AS, 03.07.2026. Oppdrag 2026-492 Service Myrerveien Oslo.
- VVS-DRØMMEHUSET AS, 24.06.2026. Rørleggertjenester, Dusjbatteri, Servantbatteri.
- Byggmester Stenberg AS, 30.04.2026. Honorar, arbeid byggemester (ikke spesifiserte arbeider).
- Byggmester Stenberg AS, 03.02.2026. Vinduer fra NorDan.
- Takfornyelse.no, 06.07.2024. Takfornyelse del 1, taksjekk, bytting/rep knekt takstein og takrens.
- Takfornyelse.no, 18.07.2024. Takfornyelse del 2 impregnering og takmaling.
Det er fremvist sjekklister fra rørlegger, VB Oslo, 08.05.2024. Dette omfatter kun av- og påkobling av sanitærutstyr i bad i 1. etasje, samt nye varmtvannsberedere.
- Oslo kommune, 16.06.2021. Ferdigattest for fasadeendringer og terrengendringer.
- Oslo kommune, 09.06.2021. Ferdigattest for bruksendring av underetasje.
- Rune Teig AS, 03.07.2020. Utskiftning av garasjeport.
- Lørenskog Byggkvalitet AS, 29.05.2020. Montering av jordskruer StopDigging til platting 29/5-2020.
- Drømmekjøkkenet, 20.03.2020. Faktura i henhold til tilbudsnr.: 12963/1/8.
- Oslo kommune 10.03.2020 (utført av Mur og Pipeservice AS). Ferdigattest for rehabilitering av pipe.
- Mur og Pipeservice AS, 28.01.2020. Skriftlig bekreftelse om avtale om piperehabilitering og montering av ny peisovn.
- Rørlegger Sentralen, 29.01.2020. Tilkalt for skifte av hovedstoppekran, montering av wg og kobling av kjøkken. Kjørt til kunde å fått oversikt over jobben. Kjørt til grossist etter deler. Satt på fryseapparatet før kjøring til grosssit. Montert kjøkkenkran og vannlås og lagt ut sensorledning. Skiftet hovedstoppekran og montert tilbakeslagsventil. Brukt reduksjonsventil som var eksisterende på nytt. Montert opp dørbryter. Lagt opp sensor i hybel for vannstoppeventil. Testet denne og notert som ok. Kunde ønsker servant montert, dette blir gjort ved senere anledning da tiden ikke strakk til. Avtalt ved forrige oppmøte og skifte servant og servant batteri i toalettrom 2.Etg. Kjører til korsbakken å henter kran bestilt av oss etter avtale med kunde. Demonteter eksisterende servant og servant batteri. Kjører til grossist etter matrialer da eksisterende rør ble for korte. Monterer ny servant og servantbatteri. Vann påsatt testet ok. Avtalt med kunde å sette inn waterguard på toalettrom 2.Etg og kjellerbod. Kjørte til grossist med søppel.
- Rørlegger Sentralen, 23.01.2020. Tilkalt for legging av rør fra kjeller til kjøkken i 1 etg. Kjørt til grossist etter deler. Brukt litt tid på å komme meg gjennom etasjeskille. Lagt 75mm avløp opp til kjøkken for så videre med 50mm. Lagt opp 12mm rør og satt opp forestillingskraner. Vann påsatt og testet. Notert som OK. Gjort ferdig rørføring til kjøkken samt montert rottesperre i utvendig kum.
- Arnkværn Miljø og Renovasjon Oslo AS, 20.01.2020. Høytrykksspyling.
- Bilstad Bygg, 31.12.2019. Vinduskift- bolig.
- Oslo kommune, 15.11.2018. Ferdigattest for riving av tilbygg.

Fremvist dokumentasjon dokumenterer deler av arbeidene, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for alle arbeider utført siste fem år. Manglende spesifikasjon/samsvarserklæringer/våtromsdokumentasjon medfører usikkerhet rundt omfang og utførelse.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom hybel-/praktikantdelen leies ut eller skal leies ut, må radonmåling dokumenteres iht. krav for utleie. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak å se etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av varierende alder. Det er i tidligere Finn-annonse opplyst om dreneringsarbeider i 2007. Omfang og utførelse av disse arbeidene er ikke spesifisert og er ikke dokumentert. Eier opplyser at det etter overtakelse i 2019 ble utført rørspyling og rørinspeksjon av husets drenering, og at det ble konsultert fagpersoner på området. I etterkant av inspeksjonen ble dreneringen på boligens vestside oppgradert i 2020 med ny utvendig fuktsikring og isolering, samt tilkobling til eksisterende dreneringsrør. Det er fremvist enkelte bilder fra arbeidene på syd og vestsiden. Bildene viser deler av utførelsen, men komplett dokumentasjon på omfang, dybde, masser, drensledning, tilkoblinger og ferdig utførelse er ikke fremlagt.

Drenering

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering:

Omfanget av opplyste dreneringsarbeider fra 2007 er ikke kjent. Det må derfor legges til grunn at deler av boligens drenering og utvendige fuktsikring kan være av eldre dato og/eller ha ukjent utførelse. Eldre eller udokumentert drenering/fuktsikring gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv mot grunn og yttervegger under terreng.

Utvendig fuktsikring av grunnmuren er i hovedsak ikke synlig for kontroll. På vestsiden fremkommer det av fremlagte bilder at det er etablert utvendig fuktsikring, men ferdig utførelse er ikke dokumentert. På synlig del av grunnmursplast er det registrert manglende topplist langs terreng. Manglende eller mangelfull avslutning av topplist/grunnmursplast kan medføre risiko for at vann og jordmasser kommer inn bak fuktsikringen. Forholdet bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Det er observert noe fuktmerker og saltutslag på gulv og grunnmurens overflate i boder i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Om dette er et problem som har oppstått før eller etter dreneringsarbeidene er ikke kjent, og det kan ha sammenheng med tidligere fuktbelastning eller kondensforhold. Det anbefales derfor å holde forholdet under oppsyn for å vurdere evt. behov for tiltak.

Fuktindikator er benyttet på gulv- og veggoverflater/innside av grunnmur i kjeller. Det er stedvis påvist indikasjoner på gulv, og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Slik forholdet fremstår kan det tyde på kapillært oppsug fra grunnen, men redusert funksjon i drenering eller utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes.

I vaskerom er det en luke i gulv, hvor det er en stakeluke. I dette området er det påvist høye indikasjoner på fukt, samt tydelig fuktinntrengning under luken. Dette vurderes som et særskilt avvik/lokalt fuktproblem, og årsak bør undersøkes nærmere. Forholdet kan ha sammenheng med lokal fuktinntrengning, utetthet rundt luke/stakeluke, avløpsrelaterte forhold eller fukt fra gulv-/grunnkonstruksjonen.

Ved hulltaking i soverom i kjelleren, ble det benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 17 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med kun noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og i sammengheng med omfanget av fuktindikasjonene, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og medfølgende risiko for fuktproblematikk. Eksakt årsak til fuktforholdene er ikke fastslått, men registrert fuktmønster kan tyde på kapillært fuktoppsug. Redusert funksjon på deler av drenering/fuktsikring kan likevel ikke utelukkes. Eksakt årsak kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbygning, drenering, terrengforhold og fuktsikring.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av pukk og jordmasser, med plenarealer, busker og noe øvrig beplantning. Asfaltert gårdsplass/innkjørsel.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen på deler av boligens vestside, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

Terrengforhold rundt boligen for øvrig er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn i kjeller.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjeller: Begge soverom, gang i hybel-/praktikantdel og en bod.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm i begge soverom og gang i hybel-/praktikantdel og i en bod.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 20 mm i begge soverom og gang i hybel-/praktikantdel og i en bod.

Iht. toleransekrav i NS 3600, angis skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde vurderes til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Fuktindikator er benyttet på gulvoverflater i kjeller. Det er stedvis påvist indikasjoner på gulv. Dette indikerer at eventuell drenering/fuktsikring ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det er enkelte sprekkdannelser i synlig del av betonggulvet i boder. Mest normale årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene utvikles bør det innhentes fagperson for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn i kjeller og garasje.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjeller: Stue/kjøkken og gang i hybel-/praktikantdel, i en bod og i gang i hoveddelen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20-30 mm i stue/kjøkken og gang i hybel-/praktikantdel, i en bod og i gang i hoveddelen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 30-35 mm i stue/kjøkken og gang i hybel-/praktikantdel. ca. 40 mm i en bod. ca. 55 mm i gang i hoveddelen. Iht. toleransekrav i NS 3600, angis skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde vurderes til TG 3. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Garasjerommets skjevheter er ikke vurdert på samme grunnlag, men det påpekes større motfall på ca. 7 cm på garasjegulvet, som fører til at evt. avrenning av vann fra biler vil samles inne i garasjen og ikke renner ut, som kan medføre økt fuktbelastning og fuktproblematikk i garasjens konstruksjoner. Fuktindikator er benyttet på gulvoverflater i kjeller. Det er stedvis påvist indikasjoner på gulv. Dette indikerer at eventuell drenering/fuktsikring ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er enkelte sprekkdannelser i synlig del av betonggulvet i boder og garasje. Mest normale årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene utvikles bør det innhentes fagperson for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulvoverflater i nevnte rom med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater, tiltak mot fukt etc. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Entré, ganger, stuer og stue/kjøkken. 2. etasje: Ganger og i soverom (på vestsiden). Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm i gang, stuer og stue/kjøkken i 1. etasje, og . Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 25-30 mm i gang, stuer og stue/kjøkken i 1. etasje, og ca. 30 mm i gang, og ca. 20 mm i soverom (på vestsiden). Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i entré. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 2. etasje: To soverom (på østsiden). Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i to soverom (på østsiden). Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 40 mm i to soverom (på østsiden). TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulvoverflater i de to nevnte soverommene med tilfarere og nytt undergulv, og omfatter ikke øvrige tiltak i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, isolert og kledd med panel/plater (organisk materiale) i begge soverom.
Øvrige rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren i øvrige rom. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Det er ikke kjent når kjelleren opprinnelig ble innredet til boligformål, men eier opplyser om bruksendring og oppussing i 2019 (godkjent med ferdigattest fra 2021), samt utbedringer i 2023/2024 etter uværet "Hans".

Tilstandsvurdering:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger.

Det er registrert noe fuktmerker og saltutslag på grunnmur/betong i boder.

Hulltaking er foretatt i ett soverom i kjeller. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 17 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med kun noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og medfølgende risiko for fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong og murverk/teglstein. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Det er observert luftespalte oppunder kun deler av panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Eier opplyser om etterisolering av deler av ytterveggene i 1. etasje i 2019.

Tilstandsvurdering: Det er noe slitasje, vridninger og noe sprekkdannelser på panelet.
Deler av panelet er av eldre dato og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført for nært/helt ned mot vannbrett/beslag. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak deler av trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Dette medfører at veggkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er også stedvis lagt ny panel utenpå den gamle, som øker risikoen ytterligere.

Under befaring manglet det musesperre oppunder deler av trepanelet. Eier opplyser om at dette er utbedret, men dette er ikke inspisert eller dokumentert.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen/konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det er observert saltutslag på gulv, samt grunnmurens overflate i kjellerboder. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein av eldre dato. Det er i 2024 utført takfornyelse som eier opplyser at har 10 års garanti. Arbeidene bestod av taksjekk, bytting/rep av knekt takstein, takrens, impregnering og takmaling.

Tilnærmet flatt yttertak i trekonstruksjon under takterrasse. Yttertaket er tekket med membran/folie fra ca. 2013/2014 ifølge eier.

Boligen har kaldtloft med adkomst via trapp fra 2. etasje.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid for takstein estimert til 30-60 år. Taksteinen er overflatebehandlet/vedlikeholdt i 2024, men underliggende tekking/undertak, sløyfer og lekter er ikke skiftet og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er ikke luftespalter i gavlvegger eller gesimser på hovedtaket/loftet, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er vinduer på begge gavlvegger på loftet, og disse kan åpnes for å gi luftsirkulasjon, men er ikke en fullverdig erstatning for en luftet takkonstruksjon. På takterrassen er det lufting i gesims, men luftingen fremstår å ikke være gjennomgående. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Ytre deler av takkonstruksjonen/loftet bærer preg av kondensproblematikk over tid. Det er observert utbredte mørke og hvitlige misfarginger på nedre deler av undertak/taktro og deler av takkonstruksjonen, samt enkelte mindre råteskader i undertak/taktro i disse områdene. Forholdene vurderes i hovedsak å være forenlig med svertesopp/mikrobiell vekst som følge av kondensbelastning.
Kondensproblematikk oppstår normalt når varm og fuktig inneluft trekker opp på kaldt loft, hvor luften avkjøles og kondenserer på kalde flater. På lengre sikt kan dette medføre økt risiko for fuktskader, mugg-/soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttertak.

Det er noe synlig nedbøyning på deler av takkonstruksjonen. Dette kan stamme fra skjevheter og setninger i bygget, skader, konstruksjonsfeil eller lignende. Grunnet omfanget er det vurdert til å ikke være behov for umiddelbare tiltak, da nedbøyning/skjevhetene er på et nivå som ikke indikerer umiddelbare behov. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn, og ved utvikling bør det foretas videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Det er enkelte eldre fuktmerker på loftet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter, samt utført stikkprøver i takkonstruksjonen for øvrig, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det bemerkes at det var varmt oppholdsvær under befaringen, og hadde vært det over en lengre periode. Dette medfører at eventuell fukt kan ha tørket opp under befaringen, og kan gjenoppstå ved værskifte. Det er ikke symptomer på aktive lekkasjer under befaringen, men symptomer på kondensproblematikk. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak, men dersom det senere observeres økt kondens, nye misfarginger eller andre tegn til utvikling, anbefales det å foreta en ny vurdering i en vinterstid/kald årstid. Dette vil gi et bedre grunnlag for å kartlegge omfanget av kondensproblematikken og eventuelt behov for tiltak.

Taktekkingen på takterrassen har oppbrett mot dør/vegg, men det er noe løst belegg mot døren, dette kan medføre utettheter som gir økt risiko for fuktinntrengning.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Taktekking på takterrassen er tildekket av terrassegulv, som ikke gir mulighet for inspeksjon.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Beslag, takrenner og nedløpsrør i metall. Beslagene er av varierende alder. Pipe har fotbeslag over yttertaket.
Nedløpsrørene har utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i stål 25 - 30 år. deler av beslagene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2.

Eier opplyser om noe drypping fra den ene takrennen over trappen til hybel-/praktikantdelen. Dette kan tyde på utettheter i skjøt eller lignende, og det anbefales videre undersøkelser og utbedring av forholdet.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Manglende snøfangere på tak.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Isolert ytterdør i tre.
1. etasje: Isolert ytterdør i tre, med sidefelt i glass med trelags isolerglass, produsert i 2019.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2013.
Elektrisk leddport til garasje, montert i 2020.
2. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.
1. etasje: Vinduer ved terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2013.
Vinduer for øvrig med trelags isolerglass, produsert i 2019.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2026.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: To vinduer i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 1998.
Vindu i bod i tre med doble glass i koblet utførelse, av eldre dato.
1. etasje: Vinduer i garasje med tolags isolerglass, produsert i 1979.
Loft: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978 og 1980.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser og værslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte- og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Enkelte av dørene er av noe eldre dato, og har noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken og fra tomten, ca. 33 m². Terrassebord på bjelkelag. Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang, ca. 26 m². Terrassebord på tilfarere.
Tilstandsvurdering:	Det er noe sprekkdannelser, mindre vridninger og værslitasje på takterrassen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Det bemerkes at taktekkingen under takterrassen er vurdert under "takkonstruksjon". TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Takterrasse: Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88-90 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig: Rettløps trapp i betong i forbindelse med inngangsparti, belagt med terrassebord. Med rekkverk og håndløpere. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm. Rettløps trapp i trekonstruksjon i forbindelse med terrasse. Uten rekkverk og håndløpere. Rettløps trapp i betong til kjellerinngang, belagt med terrassebord. Uten håndløpere. Rekkverk i trekonstruksjon over trappen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,06 m. Innvendig: U-trapper med rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Innvendige trapper er av noe eldre dato, men fremstår velholdte. Det er noe knirk ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig: Flislagt felt i bunn av trapp til kjeller.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, hulromslyd og bom/løse fliser, samt enkelte sprekte fliser. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Delvis manglende rekkverk og håndløpere i trapper, samt delvis for lavt rekkverk i trapper. Innvendig trapp med for store åpninger i rekkverk.

Tilstandsvurdering: Rekkverk over utvendig kjellertrapp er noe løst og bevegelig.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet mangler det håndløper på deler av trappene.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra trapper, balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet er det ikke rekkverk i trapp på terrassen.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er rekkverk i trapp ved inngangsparti for lavt.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk i innvendige trapper.

Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, med sot/feieluke i kjellerbod og vaskerom.
Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør i 2020. Arbeidsbeskrivelsen bekrefter dette, og beskriver at det er en luftet løsning som har oppstillingsvilkår 3.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Det er montert ny peisovn i 1. etasje i 2020.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vann- og avløpsrør er av varierende alder og utførelse, hvor enkelte deler fremstår nyere.
Ledningsnett for vann er i hovedsak i kobber av noe eldre dato.
Avløpsrør i plast og støpejern, i hovedsak av noe eldre dato.
Hovedstoppekran er montert i vaskerom. Det er montert automatisk vannstopper på vanninntaket i vaskerom, med sensorer plassert i rom med vanninstallasjoner uten sluk.
Stakeluke er montert i en kjellerbod, samt under gulv i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Eldre kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Eldre avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for utettheter og vannlekkasjer, som kan medføre vannskader.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Boligen har to varmtvannsberedere, en for hybel-/praktikantdel og en for øvrig.
Hybel-/praktikantdel: Varmtvannsbereder på 112 liter, produsert i 2023, montert i bod. Rommet har sluk for eventuelle lekkasjer. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Hoveddel: Varmtvannsbereder på 281 liter, produsert i 2022, montert i vaskerom. Rommet har sluk for eventuelle lekkasjer. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller: Friskluft via spalteventiler i to vinduer i stue/kjøkken.
Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom og en bod.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i en stue.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
2. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i wc.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Loft: Ingen ventilasjon.

Tilstandsvurdering:

Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende i alle bad, samt i begge kjøkken, og noe svakt/begrenset i wc.

Ventilator i hybel-/praktikantdel er av eldre dato, men fungerer tilfredsstillende under befaringen. Grunnet alder bør det påregnes at behov for vedlikehold/utskiftning kan oppstå.

Det er ingen tilluft i flere av oppholdsrommene, som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sørge for tilstrekkelig tilluft i rommene. Generelt er det begrenset med tilluft i boligen.

Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten, i dette tilfellet er det ingen ventilasjon i to boder i kjeller og i gang i hoveddelen.

Det mangler luftespalte under dører til vaskerom i kjeller, samt til wc i 2. etasje.

Det er montert friskluftsventil på yttervegg i vaskerom. Det skal ikke være montert ventil på yttervegg i våtrom, da dette endrer prinsipper om luftsirkulasjon i boligen, med friskluft skal trekkes ut via våtrom og kjøkken. Det er heller ingen avtrekk i vaskerommet.

Det er ingen ventilasjon i loft, se øvrige beskrivelser under "takkonstruksjon".

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i boligen, som kan gi redusert luftkvalitet og inneklima.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Hybel-/praktikantdel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning med underskap fra 2023 og noe eldre overskap ifølge eier.

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med innebygget ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Vinylbelegg i entré og i en gang. Malte gulvbord i en gang. Enstavs parkett for øvrig. 2. etasje: Malte gulvbord i en gang. Fliser i wc. Trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt stedvis noe knirk ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med fliser i oppholdsrom. Betonggulv for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, enkelte sprekkdannelser i betonggulv, samt noe saltutslag i boder. Det er funnet hulromslyd under flere fliser i kjeller. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et større område/flere fliser i kjeller, men flisene virker foreløpig å ligge stabilt. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 1. - og 2. etasje: Sparklet og malte plater, trepanel og malt trepanel/panelplater. Fliser i wc.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt noe ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Eksponert betong/murpuss i boder. Garasje: Ubehandlede gipsplater.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av merker og slitasje, enkelte sprekkdannelser, samt noe fuktmerker og saltutslag i boder. Det mangler også en gipsplate i garasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Malt trepanel og sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 1,99-2,00 m målt i stue/kjøkken, bad og i gang i hoveddel. ca. 2,02-2,04 m målt i gang i hybel-/praktikantdel og soverom. 1. etasje: Sparklet og malte plater, og malte takessplater. Himlingshøyder: ca. 2,35 m målt i entré. ca. 2,45-2,46 m målt i ganger, stuer og stue/kjøkken. 2. etasje: Malte takessplater. Himlingshøyder: ca. 2,50 m målt i en gang. ca. 2,46-2,47 m målt i en gang og alle soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, noe ujevnheter, samt enkelte sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Loft: Gulvbord på gulv. Eksponert bindingsverk/takkonstruksjon på gulv og vegger. Ett rom har platekledning på gulv, vegger og himlinger.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder, merker og slitasje, samt noe fuktmerker og mindre råteskader på undertak/takkonstruksjon (se øvrig beskrivelse under "takkonstruksjon"). TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. Garderobeskap med glatte fronter i en gang. 2. etasje: Innebygget garderobeskap med profilerte fronter i to soverom. Garderobeskap med speilfronter i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år.

Boligen har to sikringstavler med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang i 1.- og 2. etasje.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Boligen har elektrisk oppvarming.
Luft til luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken i 1. etasje, produsert i 2013.
Eier opplyser om elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, soverom, gang og bad i hybel/praktikantdel, og i entré og bad i 1. etasje, og i wc og bad i 2. etasje.

Ladeboks for elbil er montert i garasje.

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende:
- Rett Elektro AS, 30.06.2026. Elektrisk arbeid / timer: 23.06 -1 t / 24.06 - 4,5 t. Fakturaen er ikke spesifisert, men eier opplyser om at arbeidene gjelder følgende: Bytte av stikkkontakter, lamper, spotter og lysbrytere i 2. etg, etter maling og listing.
- Brodal Elektro AS, 30.06.2020. Ny sikringer / automat jordf. utbytting / fiksing AVVIK.
- Brodal Elektro AS, 20.12.2018. El-anlegg i leilighet.

Samsvarserklæring fra Hako Elektro AS, signert og datert 08.02.2024 er fremvist for følgende arbeider: Fra og tilkoble installasjoner for tilkomst. el kontroll og stikk ledninger på list og tilkoblinger på kjøkken i utleie leiligheten. Skadenummer 7133443.5.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, løpende arbeider er utført.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men enkelte kurser er ikke merket eller kartlagt hva hører til.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2013, uten avvik.

Tilstandsvurdering:

Enkelte kurser er ikke merket i sikringsskap/kursoversikt eller kartlagt hva hører til.

Enkelte kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkken i kjeller. Komfyrvakt bør monteres.

Det bemerkes at det kun er fremvist fakturaer for enkelte elektroarbeider, og ingen samsvarserklæringer.
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for mesteparten av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom øvrige arbeider ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er av varierende alder og utførelse, og det bør derfor påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger på eldre deler, samt kontroll av øvrig anlegg uten tilstrekkelig dokumentasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2023. Sluk og røropplegg ble ikke skiftet, men det er ifølge dokumentasjonen etablert ny membran.

Det er fremvist sjekklister fra rørlegger, VB Oslo, 08.05.2024. Dette omfatter kun av- og påkobling av sanitærutstyr, og ikke selve arbeidene på baderomskonstruksjonen.
Pristilbud er fremvist for følgende: Flytsparkling av gulv. Priming av gulv og vegger. Smøremembran med duk og mansjetter. Flislegging av gulv og vegger ink fliser til 350,-. Reise, rigg og avfallshåndtering. Murmester Per Røseplass AS
Faktura er fremvist for følgende: Avretting, membran og flislegging av baderom iflg tilbud. Murmester Per Røseplass AS, 24.04.2024.

Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist, som medfører usikkerhet rundt omfang og utførelse. Eier opplyser om at utførende entreprenør er gått konkurs, og eier kan derfor ikke oppdrive ytterligere dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern med plasthylse/innsats.

Tilstandsvurdering: Slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet, og fallforhold er ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Selv om det er gjort oppussing i badet, er sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig ikke skiftet og er av eldre dato. Slitasje, økt risiko for utettheter og fuktproblematikk må påregnes p.g.a. alder. Tilkobling mellom nytt vanntett sjikt og eldre sluk er ikke dokumentert / ikke verifisert.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser, men flisene virker foreløpig å ligge stabilt. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking bad – Bad (Hybel/praktikantdel), Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger ved våtsoner er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerommet er av eldre dato.

Det er sluk i støpejern med plasthylse/innsats. Fliser på gulv.
Pusset og malte vegger. Malt trepanel i himlinger.
Det er skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet ikke tilfredsstillende.
Det er motfall på deler av gulvet som medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor vaskerommets våtsone.

Det er også en luke i gulv for stakeluke, som ikke er tettet/fuktsikret. Se også øvrige beskrivelser under "Drenering".

Vaskerommet bærer noe preg av alder og slitasje. Det er noe misfarging i fuger.

Sanitærutstyr er av noe eldre dato. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold.

Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et større område/flere fliser, samt enkelte fliser som er noe løse/bom, og det har oppstått noe sprekkdannelser i fliser/fuger. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er ikke etablert vanntett sjikt på gulv og vegger. Manglende vanntett sjikt medfører at vaskerommet ikke har tilfredsstillende tetthet.

Vaskerommet er av betydelig eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom.

TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av vaskerommet.

Vaskerommet ligger mot yttervegger under terreng hvor det er påvist forhøyet fukt (se også beskrivelser under "Gulv på grunn", "Rom under terreng", "Yttervegger" og "Drenering").
Eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger, drenering og konstruksjoner mot terreng bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av våtrommet. Dersom dette ikke gjøres, kan det påvirke levetid og funksjon på nytt våtrom. Det anbefales at forholdene utredes nærmere i forbindelse med planlegging av tiltak. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-400 000,-

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere Finn-annonse pusset opp i 2004. Omfang er ukjent, og dokumentasjon er ikke fremvist.

Eier opplyser om en tidligere vannlekkasje fra veggen/sjakt ved klosettet. Selve utettheten/lekkasjen i baderomskonstruksjonen er ikke utbedret, men det ble gjort utbedringer av vannrør bak klosett og montert dusjkabinett som hindrer direkte fuktpåkjenning.

Det er sluk i plast. Fliser på gulv og malte fliser på vegger. Sparklet og malte plater i himling.
Det er dusjkabinett, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet ikke tilfredsstillende.
Det er motfall på deler av gulvet som medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Eier opplyser om en tidligere vannlekkasje fra sjakt ved klosettet. Selve utettheten/lekkasjen er ikke utbedret, men det ble montert dusjkabinett som hindrer direkte fuktpåkjenning. Det er også en inspeksjonsluke på vegg ved dusj, som ikke er tettet/fuktsikret, som medfører brudd på vanntett sjikt. Det er montert dusjkabinett som forhindrer direkte fuktpåkjenning på disse områdene, men det er utettheter som ikke er utbedret og krav til tetthet våtrom er ikke oppfylt.

Badet bærer noe preg av alder og slitasje. Det er noe misfarging i fuger.

Deler av sanitærutstyret er av noe eldre dato. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold.

Det er funnet hulromslyd under flere fliser på gulvet. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et større område/flere fliser, samt enkelte fliser som er noe løse/bom, og det har oppstått noe sprekkdannelser i fliser/fuger. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er opplyst om utettheter/lekkasjer som ikke er utbedret. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom.

TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Selve hulltakingen er ikke utført, grunnet dusjsonens plassering mot kjøkkeninnredning og yttervegg, og at det allerede var et tilgjengelig hull under badet, i himling i underliggende bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i bjelkelaget, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge tidligere Finn-annonse pusset opp i 2010. Omfang er ukjent, og dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv i dusjsone og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende. Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet mot dør og servant. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i enkelte fliser, og flisene virker foreløpig å ligge stabilt. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er en liten skade i en fug i dusjsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagt benkeplate. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med dør i herdet glass, boblebadekar og to servanter.

Tilstandsvurdering: Det er kun en avrenningsspalte i nedre del, og ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.
Eier opplyser om at det er ukjent funksjon på boblebadekar, da dette ikke er i bruk, det bør derfor påregnes kontroll/service.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone ved dusj og badekar er mot yttervegger og sjakt mot wc, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagt benkeplate. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260115
Addresse	Myrerveien 30A		
Postnr.	0494	Sted	OSLO
Selgers navn	Marit Kjellesvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

7133443 / 9

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad i 1. etg: Ikke membran på vegg bak toalett. Inspeksjonsluke er fra badets opprinnelse montert rett ved dusj. En gang kom det lekkasje fra dette badet ned i bod i kjeller. Det er derfor installert dusjkabinett.

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

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

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

Installasjon av dusjkabinett, samt testing og installasjon og reparasjon av toalett, 1 etg. Nytt bad i kjeller i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

VVS-Drømmehuset AS, org. 934231945. Faktura ettersendes. Polygon AS, org. prosjektleder bad i kjeller

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Kjeller: Ja1. etg.: Nei

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ og ufaglært

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

2020: Rørinspeksjon av avløpsrør og dreneringsrør, samt spyling av drensrør. Installasjon av tilbakeslagsventil på avløpsrøret.2020: Rørleggerarbeid pga nytt kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Arnkværn Miljø og Renovasjon på rørspyling. Faktura fra Rørleggersentralen på rørinnspeksjon og installering av tilbakeslagsventil/rottesperre og kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ja, se punkt over. Rørinspeksjon av drens- og avløpsrør 2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den ene takrennen rett over nedgang til hybel drypper litt.

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

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

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

2024: Takfornyelse; taksjekk, bytting/rep av knekt takstein, takrens, impregnering og takmaling.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Takfornyelse.no / Utvendig Maling Gruppen AS Org. 929209885

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2019: Nye vinduer i ytterdør i 1. etg og kjeller2020: Ny platting 1 etg. 2026: Nye vinduer i 2. etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Bilstad bygg på arbeid fra 2019 og faktura fra Byggmester Stenberg AS på arbeid i 2026

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til dreneringsproblemer, ref. tidligere informasjon. Det kom vanninntrenging i kjeller, i forbindelse med uværet Hans i 2023 pga. "overbelastning" av kommunalt overvannsnett.

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

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

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

2020: Ny drenering på husets vestside. Koblet til eksisterende drenering. Ref. inspeksjon og spyling under punkt "Vann/Avløp/Rør"

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjennomført av OK Anlegg AS. Finner ikke faktura, har bilder fra arbeidene.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Usikker på når kjelleren først ble innredet. Vi søkte om bruksendring av kjeller i 2019 og fasadeendring for å kunne sette inn større vinduer ihht. regler for rømning og lysinnslipp for varig opphold.

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

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

ARKIT Arkitekt og interiørtjenester sendte inn søknad om endringene. Oslo Betongsaging gjennomførte betongarbeid, Bilstad bygg gjennomførte snekkerarbeid

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

2019: Arbeid i hybel, Brodal Elektro2020: Arbeid nytt kjøkken, Brodal Elektro2023: Elektrisk anlegg i kjeller byttet etter hans, ref. punkt om Hans/ vanninntrenging(Polygon AS)2026: 2. etg, noen nye stikkontakter, spotter bad og lamper

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Brodal elektro på arbeid i kjeller og kjøkken. Legger inn faktura på arbeid i 2. etg. fra 2026 så snart jeg mottar den.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eliva

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, rapporten er lukket, så jeg antar dette. Fant rapporten på Eliva sine nettsider. Dette ble gjennomført før vi kjøpte boligen

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi gravde opp og fikk fjernet oljetanken (av godkjent firma) på eiendommen etter kjøp/overtakelse i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjeller, ref. punkt om kjeller og tegninger/søknad som ble sendt inn da. Denne gir en korrekt beskrivelse av hvilke deler av boligen som er innredet/kledd og brukt til varig opphold.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ref. punkt om kjeller. Søknad sendt om bruksendring. Den er godkjent.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se punktene over.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidlig sommer kommer det av og til noen få maur i boden på hybel. Vi sprayer en gang så forsvinner de.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Installasjon av ny garasjeport i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura fra Rune Teig AS, Askim Portsenter, Org. 835873242

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ref. punkt om kjeller, søknad om bruksendring/fasadeendring. Ferdigattest foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forslag om revidering av småhusplanen. Kan ikke se at dette får negative konsekvenser for eiendommen. Ny enebolig i Myrerveien 28 (nabo) er under oppføring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I 2020 kom det en gang vann i taket i stuen. Recover sjekket. Trodde det kunne skyldes sprekk i kledning, eller at vinduet på loft hadde vært åpent. Ingen utslag på fukt. Sprekk i kledning ble utbedret. Dette har ikke skjedd siden. Uteområdene oppgradert

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

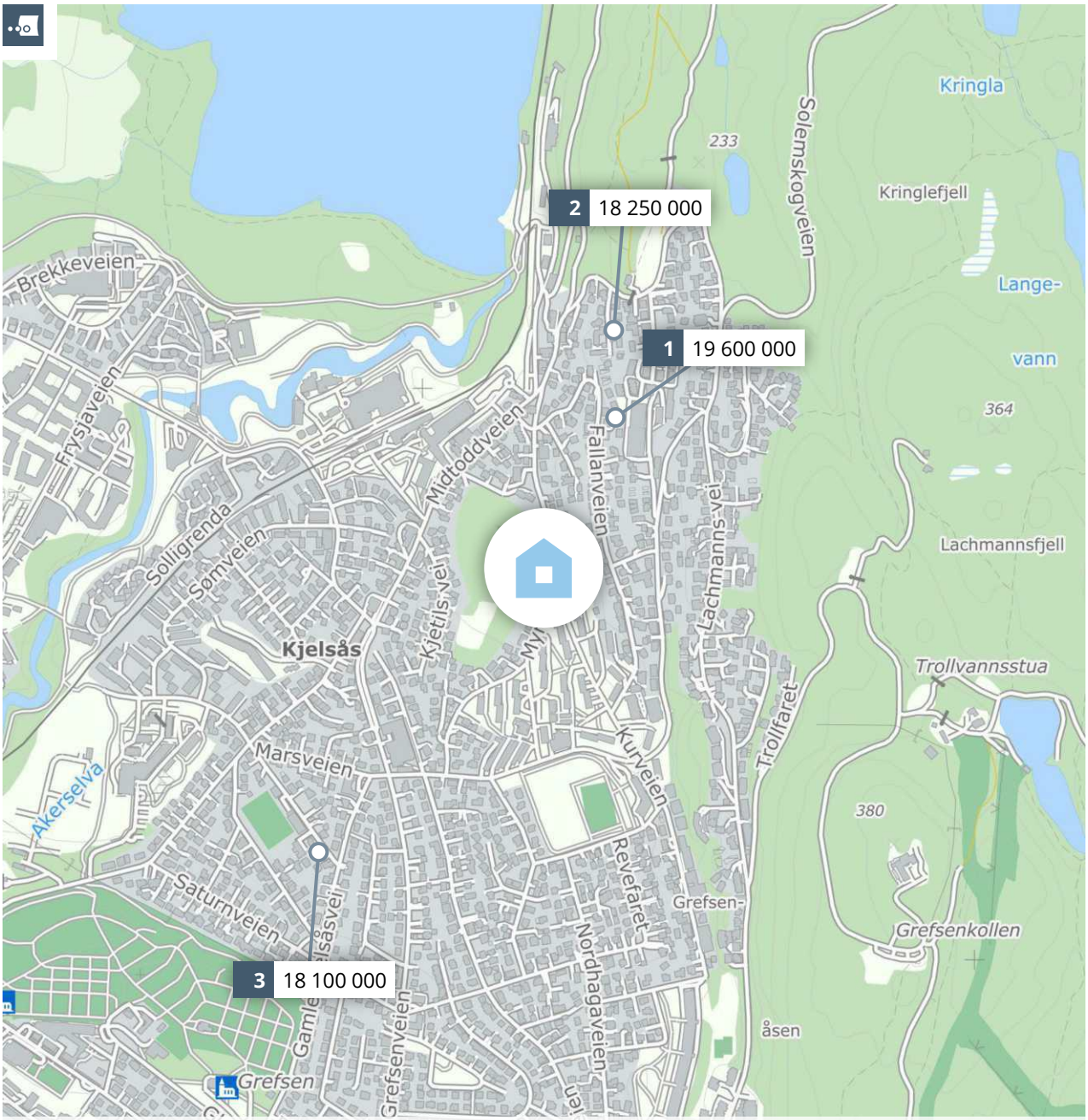
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.06.2026

Signert av *Marit Kjellesvik*

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

MYRERVEIEN 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 07.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrerveien 30 A, 0494 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 75 BNR 719 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

19 000 000

-	19 000 000	67 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	280 m²	41 m²	- m²	59 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

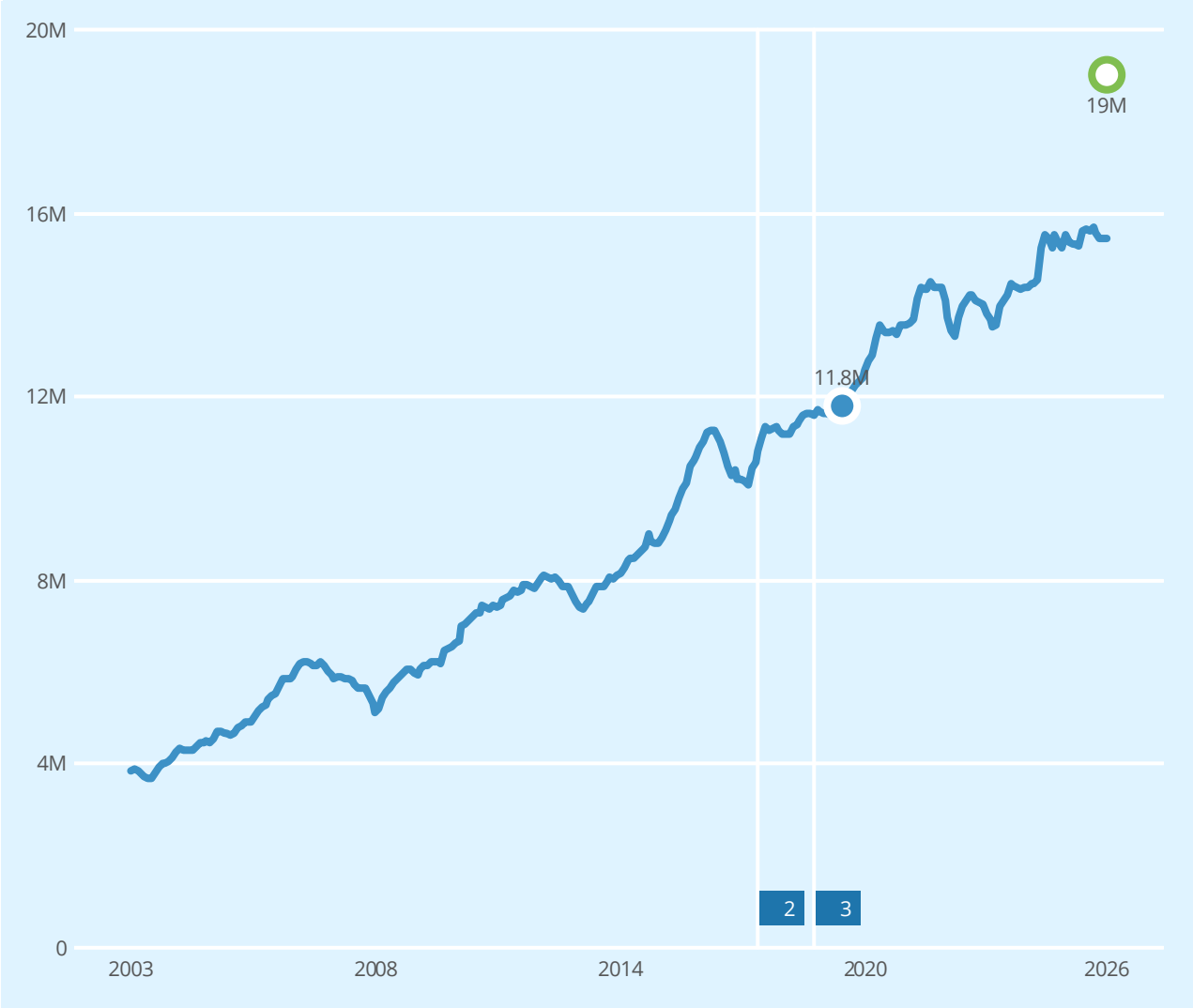
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fallanveien 4 D 253 m²	1987	681 m²	4 sov	20.03.2026	19 800 000	**19 600 000**	0	19 600 000	**77 470**
2	Fjellknattveien 4 B 201 m²	1976	761 m²	4 sov	08.07.2025	18 950 000	**18 250 000**	0	18 250 000	**90 796**
3	Neptunveien 4 A 210 m²	1938	633 m²	7 sov	12.09.2025	18 500 000	**18 100 000**	0	18 100 000	**86 190**

Her får du en innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning, flotte uteplasser og attraktiv beliggenhet på Kjelsås. Boligen byr på lyse oppholdsrom, moderne kjøkken fra Drømmekjøkkenet (2020), to stuer, gjesterom/stue, tre soverom i hoveddelen, samt en innredet hybeldel med to soverom. Leieinntekter p.t er kr. 18.5000,- pr mnd. Videre har boligen flere flotte uteområder med både terrasser og hagedel. Til eiendommen hører også dobbelgarasje med elbillader.

Eiendommen ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde på Kjelsås, med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud. I nærområdet finner du Maridalsvannet, Langsetløkka og flotte tur- og friluftsområder med lysløyper og turveier som innbyr til aktiviteter året rundt.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.02.2022		24.02.2022	-	7 500 000	-	7 500 000	4
30.03.2020		30.03.2020	-	11 800 000	-	11 800 000	
17.08.2012	30.01.2013		9 300 000	9 450 000	0	9 450 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

14
eneboliger til salgs

24.4M
23.8M
23.2M
22 457 000 Prisantydning i snitt
22.0M
21.4M
20.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

19.5M
19.0M
18.5M
18 402 000 Salgspris i snitt
17 941 000 Prisantydning i snitt
17.5M
17.0M
16.5M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 016 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

72 021 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

67 857 Myrerveien 30 A Totalpris 19 000 000

Energiattest



Adresse **Myrerveien 30A, 0494 OSLO**	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323681**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80190093**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **719**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **267,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 049 kWh**



Myrerveien 30A, 0494 OSLO

Detaljering

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

Myrerveien 30A, 0494 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 25: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Myrerveien 30

Møtedato: 15.5.2023

Møtested: Myrerveien 30B

Til stede: Joakim Bakke Nilsen, Trine Kalsæg og Marit Kjellesvik

1. Godkjenning av agenda
   Vedtak: Godkjent

2. Endring av vedtekter for Sameiet Myrerveien 30
   Sameievedtektene, vedlagt, foreslås endret.
   Vedtak: Godkjent

3. Valg av ny styreleder i Sameiet Myrerveien 30
   Med bakgrunn av at Trine og Joakim blir lagt ut for salg, foreslås det å velge ny styreleder for sameiet. Marit Kjellesvik foreslås som ny styreleder.
   Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres av begge partene i Sameiet Myrerveien 30A.

På vegne av Myrerveien 30A
Marit Kjellesvik
Marit Kjellesvik

Styreleder/på vegne av Myrerveien 30B
Trine Kalsæg / Joakim Bakke-Nilsen

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MYRERVEIEN 30

Vedtatt og oppdatert 15. mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Myrerveien 30, og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 719 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 4. november 2019

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSREITEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Snr. 1 har enerett til å bruke utvendig fellesareal (hage) merket med blå skravering. Snr. 2 har enerett til å bruke utvendig fellesareal (hage) merket med rød skravering



Enerettene består i 30 år fra eiendommen ble seksjonert. I den tiden eksklusiv bruksrett består, plikter eierne å holde eksklusiv del av hagen vedlikeholdt.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7. Oppdeling av seksjoner

Hver seksjonseier har rett til å kreve eierseksjonssameiet seksjonert på ny, med hensikt å dele sin seksjon opp i flere seksjoner. Kostnaden med ny seksjonering belastes den seksjon som iverksetter seksjoneringen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a. Inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i. vinduer og ytterdører
j. innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, herunder utskifting av vinduer, dører og sluk.

Hver seksjon skal ha fullstendig ansvar for indre og ytre vedlikehold av egen seksjon, herunder VA-installasjoner fram til felles tilknytningspunkt.

Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og

de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a. behandle styrets årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 andre ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
b. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
c. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
d. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven 55 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Styreleder velges særskilt.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Stemmer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, men det foreligger ingen plikt til å ha revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 6



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

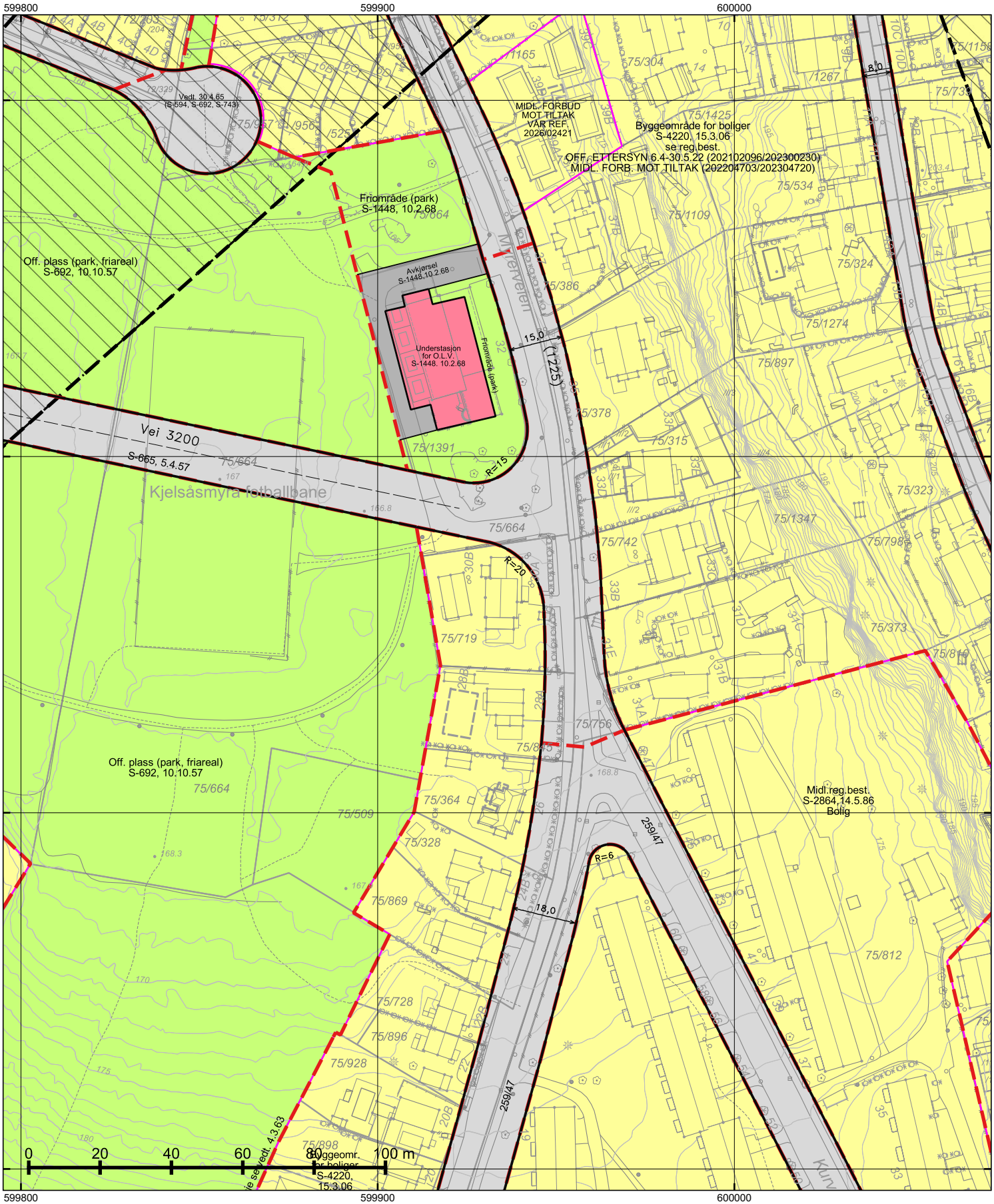
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159703/ 86535463
Deres ref.:
Adresse: Myrerveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/719

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

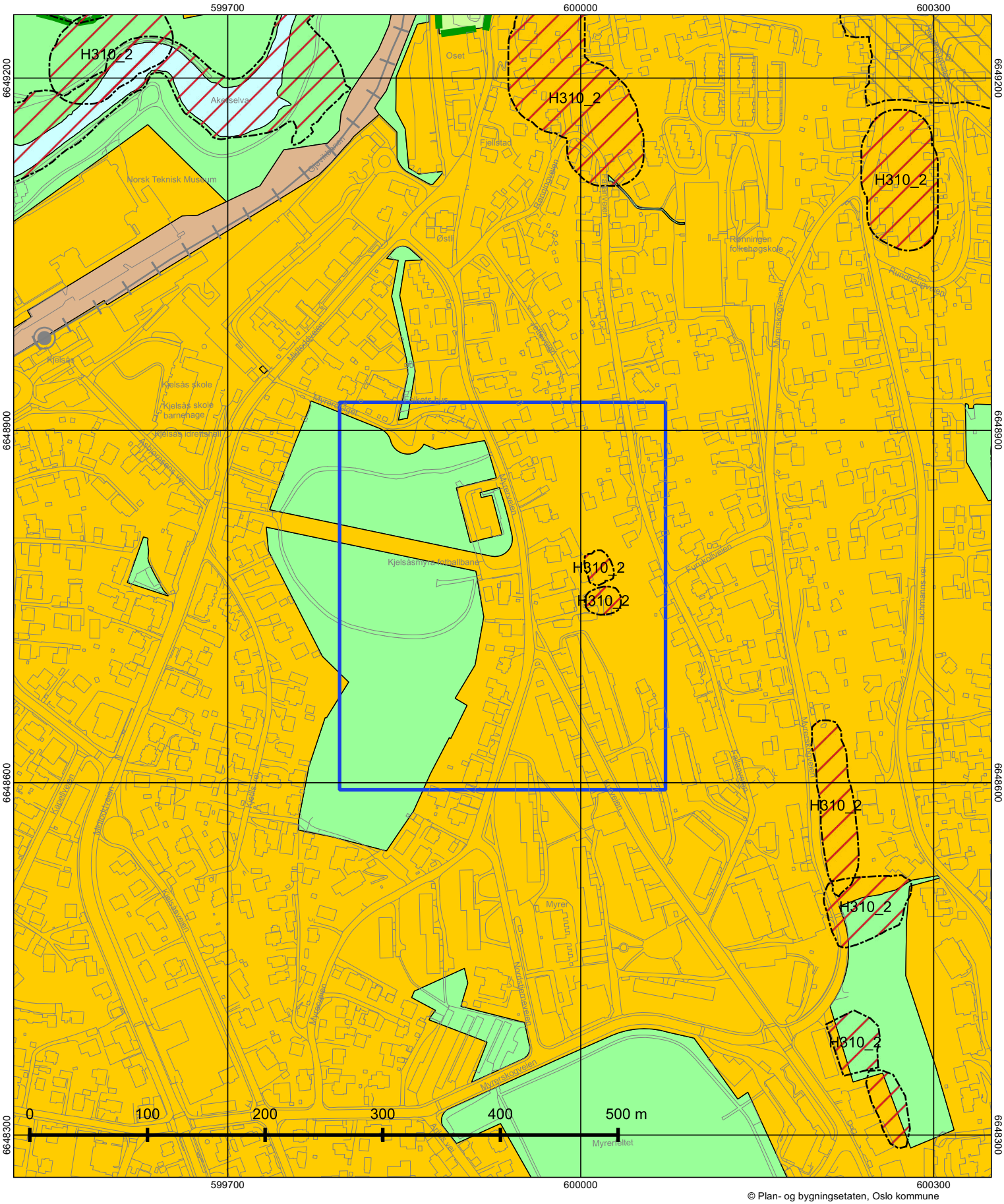
PlottID/Best.nr: 159703/ 86535463
Adresse: Myrerveien 30
Gnr/Bnr: 75/719
Deres ref.:
Kommentar:

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)




599700
600000
600300
6649200
6648900
6648600
6648300
H310_2
Akerselva
Oset
Fjellstad
Norsk Teknisk Museum
Østli
Rønningen folkehøgskole
Kjelsås
Kjelsås skole
Kjelsås skole barnehage
Kjelsås idrettshall
Folkets hus
Kjelsåsmyra fotballbane
Myrer
Myrerløkka
Myrerskogveien
Myrerløkkveien
Kjelsåsveien
Myrerløkkbanen
Myrerløkkstien
Myrerløkkmuseet
Myrerløkkveien
Myrerløkkveien
Myrerløkkveien

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

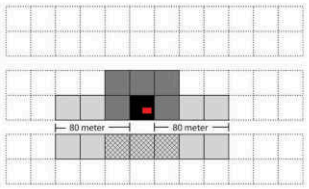
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

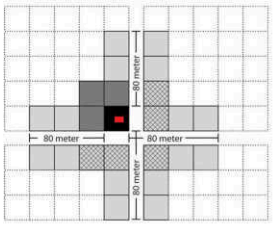
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

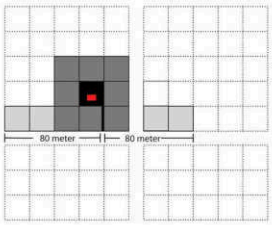
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



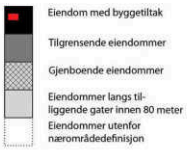
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

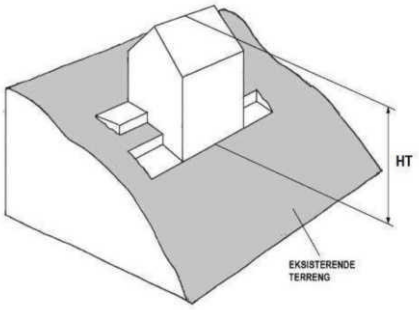
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

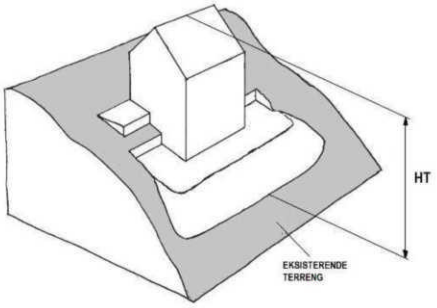
Følgende høyder tillates:

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

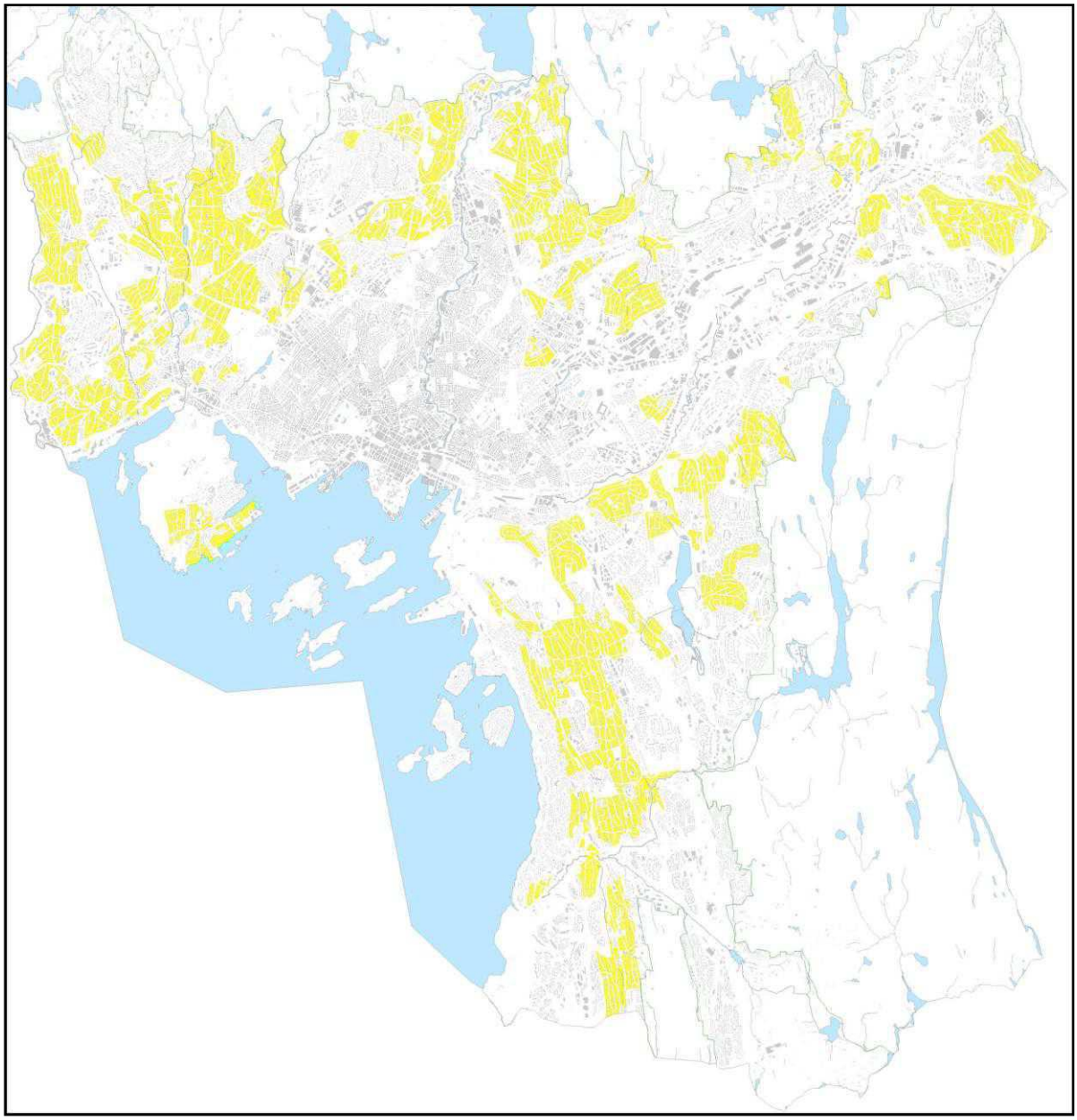
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse 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

Oslo

S-665

Regulering av del av Ytre Ringvei m.v fra Myrervegen til Sagbakken ved Akerselva.

S-665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.04.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195701398

Lovverk: BL 1924

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Henrik Nordberg
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535463
Deres ref: 9301073

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 719.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 75, bnr. 719.

GNR. 75 BNR. 719

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1945.

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

1402 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

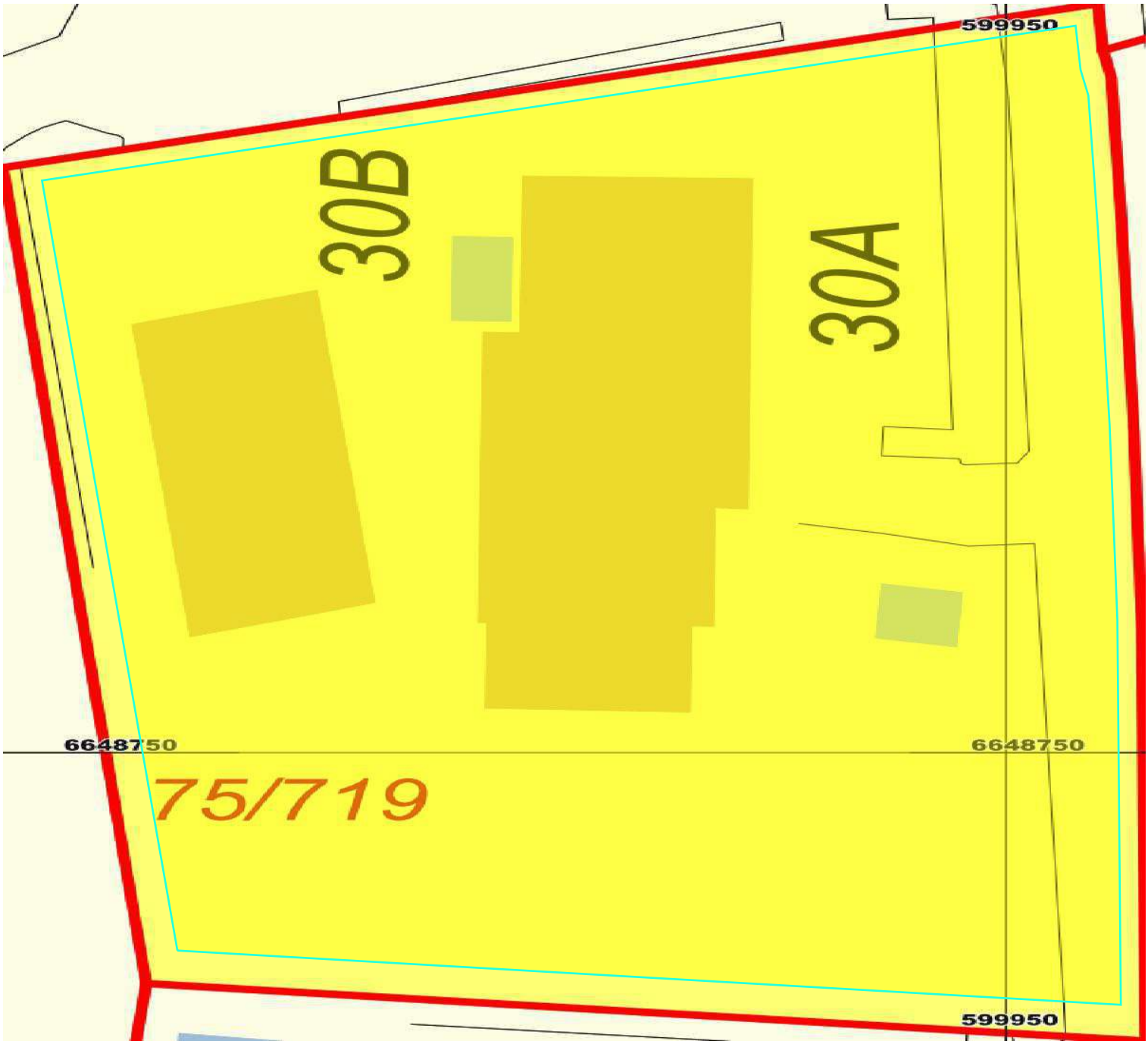
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Marit Kjellesvik
Myrerveien 30 A
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.06.2021
ARKIT AS V/MAGNE Ø. SKOLAND	201910837 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse:	MYRERVEIEN 30A	Eiendom:	75/719/0/0
Tiltakshaver:	Marit Kjellesvik	Søker:	Marit Kjellesvik
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Myrerveien 30 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av underetasje, mottatt 18.05.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910837			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan U og 1	A103	27.03.2019	1/2

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/

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

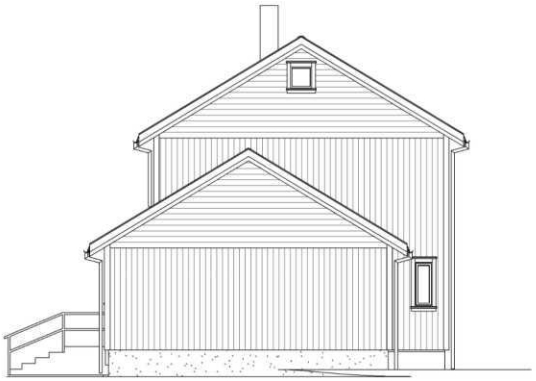
Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader
A102	Underetasje og 1.etasje
A103	2.etasje og BYA
A104	Snitt



Fasade øst 1 : 100



Fasade sør 1 : 100



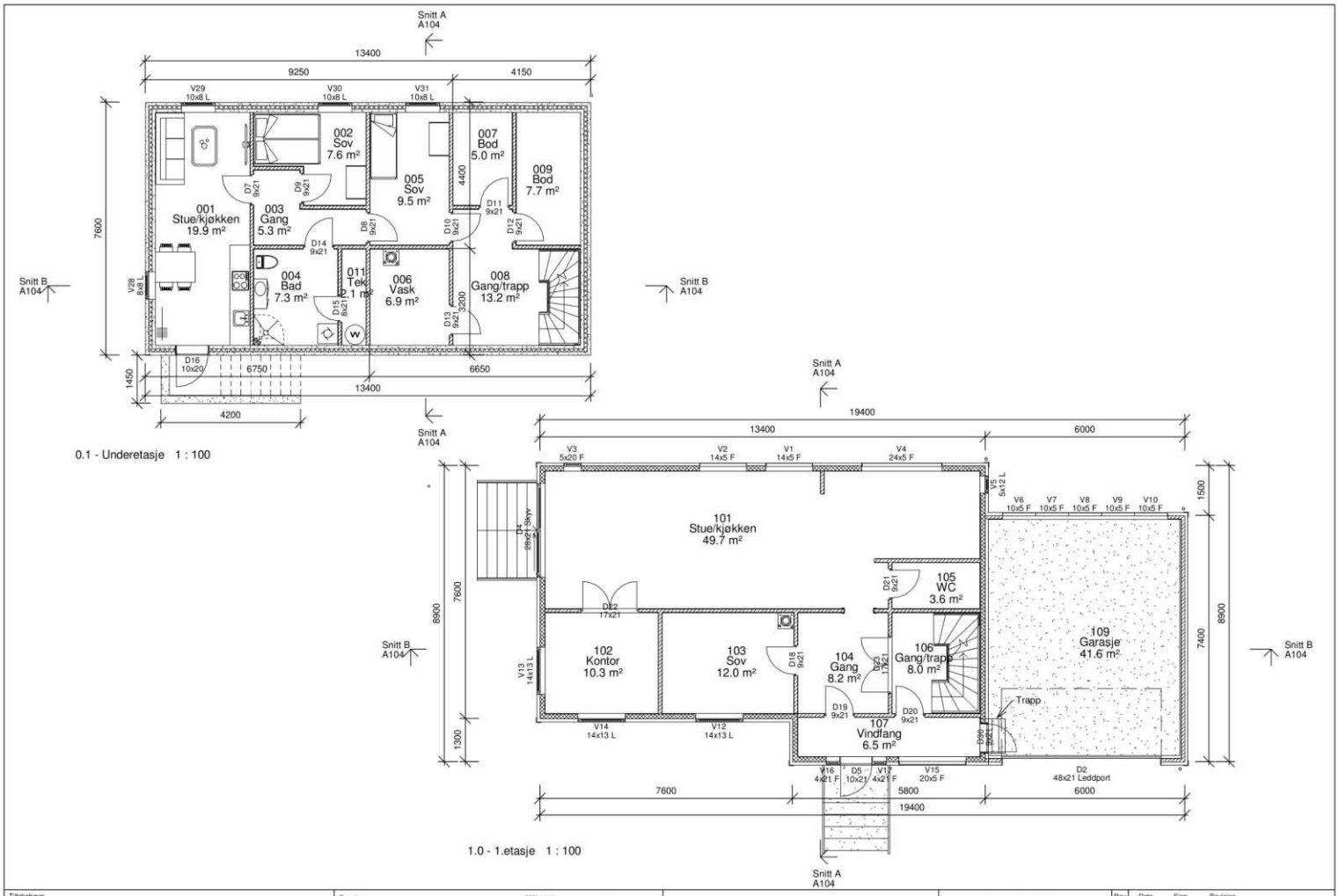
Fasade nord 1 : 100



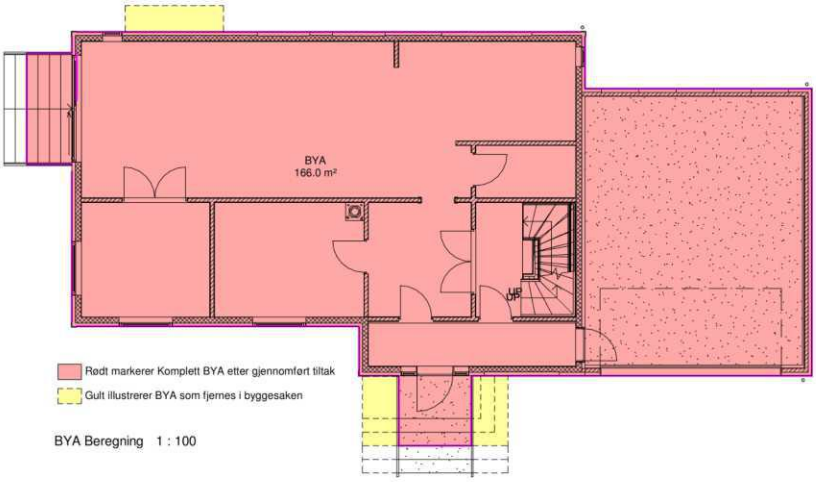
Fasade vest 1 : 100

Tiltakshave: Marit Kjellesvik		Tegning: Fasader	Målestokk: 1 : 100	**Arkit AS**	ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER
Byggeplass: Myrerveien 30A	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretimessig brukes eller etterlignes jfr. lov om	Prosjekt: Bruks- og fasadeendring	Prosjekt nr.: 18198 Tegn.: A101	Holamoen 3, 4460 Moi	www.arkit.no post@arkit.no
Kommune: Oslo 75/719		Arkitekt: Christer Egelid	Dato: 03.10.2018		

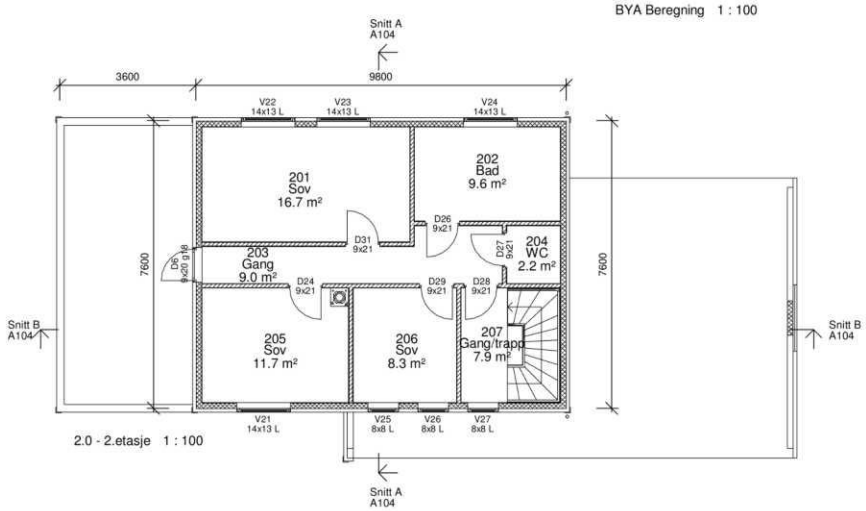
Rev	Dato	Sign	Revisjon
3	27.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
2	21.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
1	12.10.18	CE	Planløsning, vinduer og trapper



Tiltakshave: Marit Kjellesvik		Tegning: Underetasje og 1.etasje	Målestokk: 1 : 100	**Arkit AS**	ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER	Rev / Dato / Sign / Revisjon
Byggeplass: Myrerveien 30A	Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om	Prosjekt: Bruks- og fasadeendring	Prosjekt nr.: 18198 Tegn.: A102	Holamoen 3, 4460 Moi	www.arkit.no post@arkit.no	3 27.03.19 MØS Utv. trapp og BYA
Kommune: Oslo 75/719		Arkitekt: Christer Egelid	Dato: 03.10.2018			2 21.03.19 MØS Utv. trapp og BYA
						1 12.10.18 CE Planløsning, vinduer og trapper



BYA Beregning 1 : 100



2.0 - 2.etasje 1 : 100

Tiltakshave: Marit Kjellesvik		Tegning: 2.etasje og BYA	Målestokk: 1 : 100	**Arkit AS**	ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER
Byggeplass: Myrerveien 30A	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om	Prosjekt: Bruks- og fasadeendring	Prosjekt nr.: 18198 Tegn.: A103	Holamoen 3, 4460 Moi	www.arkit.no post@arkit.no
Kommune: Oslo 75/719		Arkitekt: Christer Egelid	Dato: 03.10.2018		

Rev	Dato	Sign	Revisjon
3	27.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
2	21.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
1	12.10.18	CE	Planløsning, vinduer og trapper

ARKIT AS
Holamoen 3
4460 MOI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.06.2021
	201902610 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse:	MYRERVEIEN 30A	Eiendom:	75/719/0/0
Tiltakshaver:	Marit Kjellesvik	Søker:	ARKIT AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Myrerveien 30 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og terrengendringer, mottatt 20.05.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902610			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje og 1 etasje	A102	03.10.2018	15/3
Fasader	A101	03.10.2018	15/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Marit Kjellesvik, Myrerveien 30 A, 0491 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Dato: 10.03.2020

Deres ref.: Stian Gaathaug Vår ref.: 202002599-5 Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MYRERVEIEN 30A	Eiendom:	75/719/0/0
Tiltakshaver:	Marit Kjellesvik	Adresse:	Myrerveien 30 A, 0494 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Smiebakken 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Myrerveien 30 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 10.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002599			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/7

Klagefristen er tre uker

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

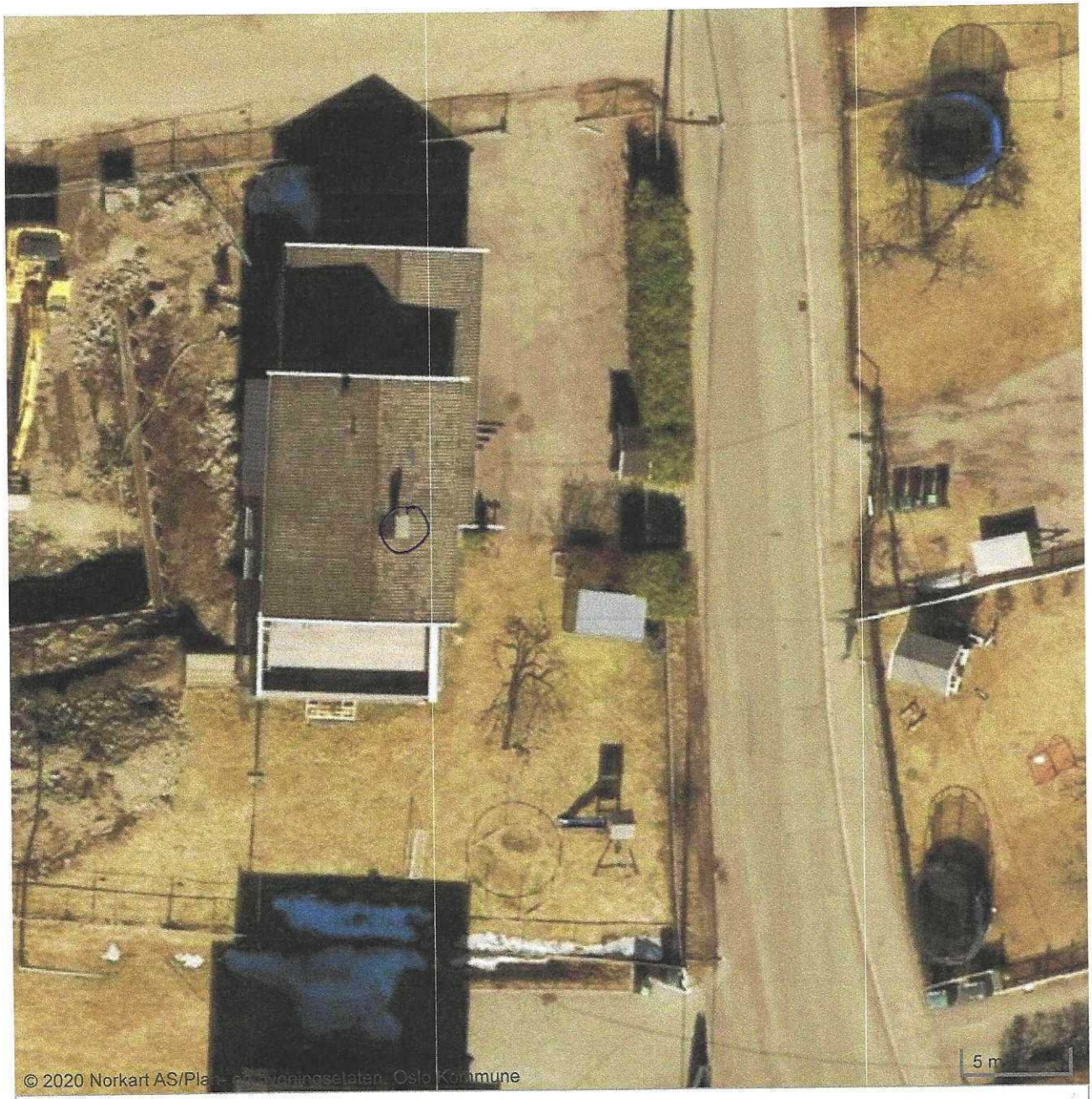
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Marit Kjellesvik, Myrerveien 30 A, 0494 OSLO

Opplysningen® 1881

Skriv ut



1. **Myrerveien 30A**

Copyright © 2020 Digitale Medier 1881 AS – Norges beste katalogtjeneste.

O - Pipas plassering

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 719 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Myrerveien 30 A
Gatenr:	14935
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0494 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:12.05.2026 kl. 13.21

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/218310-1/200 24.02.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

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

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

2022/218327-1/200 24.02.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 12 000 000

Panthaver: FLEKKEFJORD SPAREBANK
ORG.NR: 937 894 627
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1945/3079-2/105 07.05.1945	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719
1947/10787-1/105 03.09.1947	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719
1947/13419-1/105 17.10.1947	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719

1958/2620-1/105 08.03.1958	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Dok. tgl. m/dbnr. 2620 - 2632. Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719
1977/13249-1/105 17.06.1977	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719
2016/1186694-1/200 21.12.2016	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 845 Rett til å oppføre/anlegge vei til garasje, garasje og flaggstang i en minsteavstand på 1,0 meter fra felles grense GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719
2018/1624863-1/200 30.11.2018 21:00	BESTEMMELSE OM VEG Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 719

GRUNNDATA

2020/2156914-1/200
26.02.2020 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

ui.page_selector

343
~~341~~

DAGS. NR 3079/45
AVSKRIFT. AKER

7 MAI 1945

SKJØTE

215.—
I-45 — herreds-
5 skrivern

Aker kommune selger og overdrar herved til

herr Sved Erik Poulsen, født 9/5 1889

tomt ~~nr~~ til vei Myrerveien, g.nr. 75, b.nr. 719

av i Vestre Aker.

Parsellen inneholder ifølge oppmålingsforretning av 23/9 1944

1401,5 m.² og har fått en skyld av 1 øre.

Kjøpesummen kr. 4.204,50 er avgjort på omforenet måte.

For salget gjelder følgende bestemmelser:

1. Tomta skal bebygges villamessig med et beboelseshus ikke høiere enn 2 etasjer med ikke mere enn 2 leiligheter og med fornødent uthus.
2. Tegninger til de oppførendes hus godkjennes av ordføreren eller den han 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 ordføreren. Heller ikke må der være forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende uten ordførerens tillatelse.
4. Tomta skal være fullt ferdig bebygget senest innen 3 år fra kjøpekontraktens dato. Tomta må ikke i ubebygget stann selges eller overdras uten ordførerens samtykke. Hvis tomta er innkjøpt av et aksjeselskap må ingen av dettes aksjer uten ordførerens 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 såsnart den er bebygget holdes forsvarlig inngjerdet med ordentlig gjerde etter reguleringsvesenets bestemmelse. Gjerde langs gata må settes i veilovmessig avstann 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 ordføreren bestemmelse herom og lar om fornødent gjerde bekoste oppsatt eller reparert for vedkommende eiers regning.

ui.page_selector

6. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte kommunens vann- og kloakkledninger når hertil etter ordførerens mening er rimelig adgang.
7. Selgeren har intet ansvar om det skulle vise seg at det gjennem 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 ordføreren 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 grunnerverv-else skal skje uten utgift for kommunen. Ved veiutvidelse er kjøperen forpliktet til å utlegge den nødvendige veigrunn i inntil regulert bredde uten erstatning.
9. Kjøperen må uten erstatning finne seg i at der over tomta legges vann- og kloakkled-ninger for nabotomter om dette før eller senere måtte finnes påkrevet eller ønskelig. Ledningene skal legges etter vann- og kloakkvesenets anvisning i marken. Terrenget 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 å forlange betryggende sikkerhet av vedkommende tomteeier for at denne bestemmelse overholdes. Enhver tvist avgjøres med endelig virkning av ordføreren.
10. I tilfelle av uenighet med eier av naboeiendom eller annen nærliggende eiendom om hvor-vidt trær eller busker er til gene for vedkommende eier, avgjøres tvisten med endelig bindende virkning av boliginspektøren etter innhentet uttalelse fra herredsgartneren. Hvis disse er uenige, forelegges saken for ordføreren til endelig avgjørelse. Det kan påbys at trær og busker skal beskjæres og hugges. — Etterkommes ikke påbudet innen fast-satt frist, har boliginspektøren 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 3. mai *19*45.

På Aker kommunes vegne:

Finansrådmann.

Erling Krogh

ui.page_selector

157

DAGB. NR. 10788 47
AVSKRIFT. AKER

Dagbokført
3 SEP. 1947

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 75 bnr. 719 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 innklædd eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger L. ERIKSEN AUT. RØRL. AAGE ERIKSEN

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~~ vanledning i Myreveien

Kloakkledningsarbeider:

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

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 30/8 1947.

Svend E. Paulsen
Skjøteinnehaverens underskrift.

Svend E. Paulsen
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.

Schiytter & Wilhelmsen - 2000 - 5. 42.

ui.page_selector

Here Svend E. Paulsen, Myrerveien 37, 2, Kjelsås.

Erklæring.

Dagbokført 17 OKT. 1947

DAGB. NR. 134/19 47 AVSKRIFT. AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

26. august 1946.

«G.-nr. 75, br.-nr. 719 av bnr. 664.

Myrerveien.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Myrerveien godkjennes inntil videre når den langs tomta er utvidet til 5 meter bred kjörebane.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Aker kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Aker bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Kjelsås, den 26/8 19 47.

Svend E. Paulsen (sign)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Kjelsås, den 26/8 19 47.

Svend E. Paulsen (sign)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/2620/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 13:58

Verdi kr. 100,—

8 MAR 1958 2620 — 32.

Felleserklæring

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved, som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer, Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 17/6-57. for overtagelse av

Myrerveien, Kjelsås.

fra nordgr. av gnr.75 bnr. 328 (tomt nr. 24)

nr. 24 til Rönningv.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 15/2 1958

O. V. V. Skj. 52. 1000. 12-57. J. & N.

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
75	364	Anker, enkefru	Bergljot Anker (s)
75	845	Elvestrand, Magne	Magne Elvestrand (s)
75	719	Lindhardt Egil	Egil Lindhardt (s)
75	373	Grönvik, Ottar	Ottar Grönvik (s)
75	742	Johansen, Lorents	Lorentz, Johansen (s)
75	315	Johansen, Marino	Marino Johansen (s)
75	387	Jensen Trygve	Trygve Jensen (s)
75	386	Iversen, Erling	Erling Iversen (s)
75	316	Hegge Hansen.	Ingrid Hegge-Jansen. (s)
75	74	Knudsen H	Halvor Knudsen (s)
75	525	Braathen, Eilert	Eilert Braathen (s)
75	312	Kjelsås samv.foreninger Folkets hus	Kjelsås samv.foreninger Helge Hermansen (s)
75	197	O.Mustad & Sön	Joh.Mustad (s)
75	196	Fjelstad, Emil	Emil Fjeldstad (s)
75	72,83	Andresen, enkefru	Sigrid Andresen (s)
75	240 73	Baltzersen, enkefru	nuværende gjerde til midtsmaf veien Marie (s) Baltzersen
75	241 75	Jensen Odvar	Randi Jensen (s)

Avskriftens riktighet bekreftes

17 JUNI 1977 13249

Avskriftens riktighet bekreftes

§ 8. Arbeid.

E R K L Æ R I N G

vedrörende gnr. 75, bnr. 719, Myrerveien 30
Eiendom

77/1195
Bygningskontrollens jnr.

Midlertidig garasje for 2 biler og tilbygg mot øst.
Arbeidets art.

Den 3.6.1977 har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i

i anledning

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.
Eier/fester forplikter seg og etterfölgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utförte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

Sylvia Sather

Eier/fester.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet HBN Henriksen Bakke-Nielsen	
Adresse:	
Postboks 1443 Vika	
Postnummer:	Poststed:
0115	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
911 180 611	JBN

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1186694 Tinglyst: 21.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Joakim Bakke-Nielsen	081173 [redacted]
Trine Kalsæg	251073 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3	Oslo	75	719		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3	Oslo	75	845		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16.12.16	Trine Kalsæg Joakim Bakke-Nielsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det samtykkes til at det på eiendommen gnr. 75 bnr. 845 kan oppføres/anlegges vei til garasje, garasje og flaggstang i en minsteavstand av 1,0 meter fra felles grense.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 16. desember 2016	Trine Kalseg Joakim Bakke Nielsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Fødselsnr./Orgnr. 0 8 1 1 7 3 [redacted]

Doknr: 1624863 Tinglyst: 30.11.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 75, bnr. 719, Myrerveien 30 i Oslo, saksnummer 201718095.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av ny bruksenhet på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Myrerveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 20 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 20 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

OSLO, den 14/11 2018.

Trine Kalsæg Fødselsnr./Orgnr. 25107[redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO, den 14/11 2018

Joakim Baltke-Nøkleby Fødselsnr./Orgnr. 08117[redacted]

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613121513
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
251073	KALSÆG TRINE		MYRERVEIEN 30 A, 0494 OSLO
081173	BAKKE-NIELSEN JOAKIM		MYRERVEIEN 30 A, 0494 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	719

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	75	719	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	719	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
24/2-20
LRL.

Doknr: 2156914 Tinglyst: 26.02.2020
STATENS KARTVERK

30.01.2020 12.09

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

24/1-20
LRC.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48992909
Oslo, Pbe	Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO	Ludvig R. Lyseng

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Joakim Bakke-Nielsen	081173[redacted]	joakim@ibflegal.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Myrerveien 30A	0494	Oslo	92467006

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	75	719	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
081173[redacted]	Joakim Bakke-Nielsen	1/2
251073[redacted]	Trine Kalsæg	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
20.01.2020	Joakim Bakke-Nielsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.01.2020	Joahim Bakke-Nilsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.01.20202	Trine Kalsæg	TRINE KALSÆG
Oslo, 20.01.2020	Joakim Bakke-Nielsen	JOAKIM BAKKE-NIELSEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	75	719	

Dato	Underskrift	Stempel
30.1.20		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20.01.2020	Joakim Bakke-Nielsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

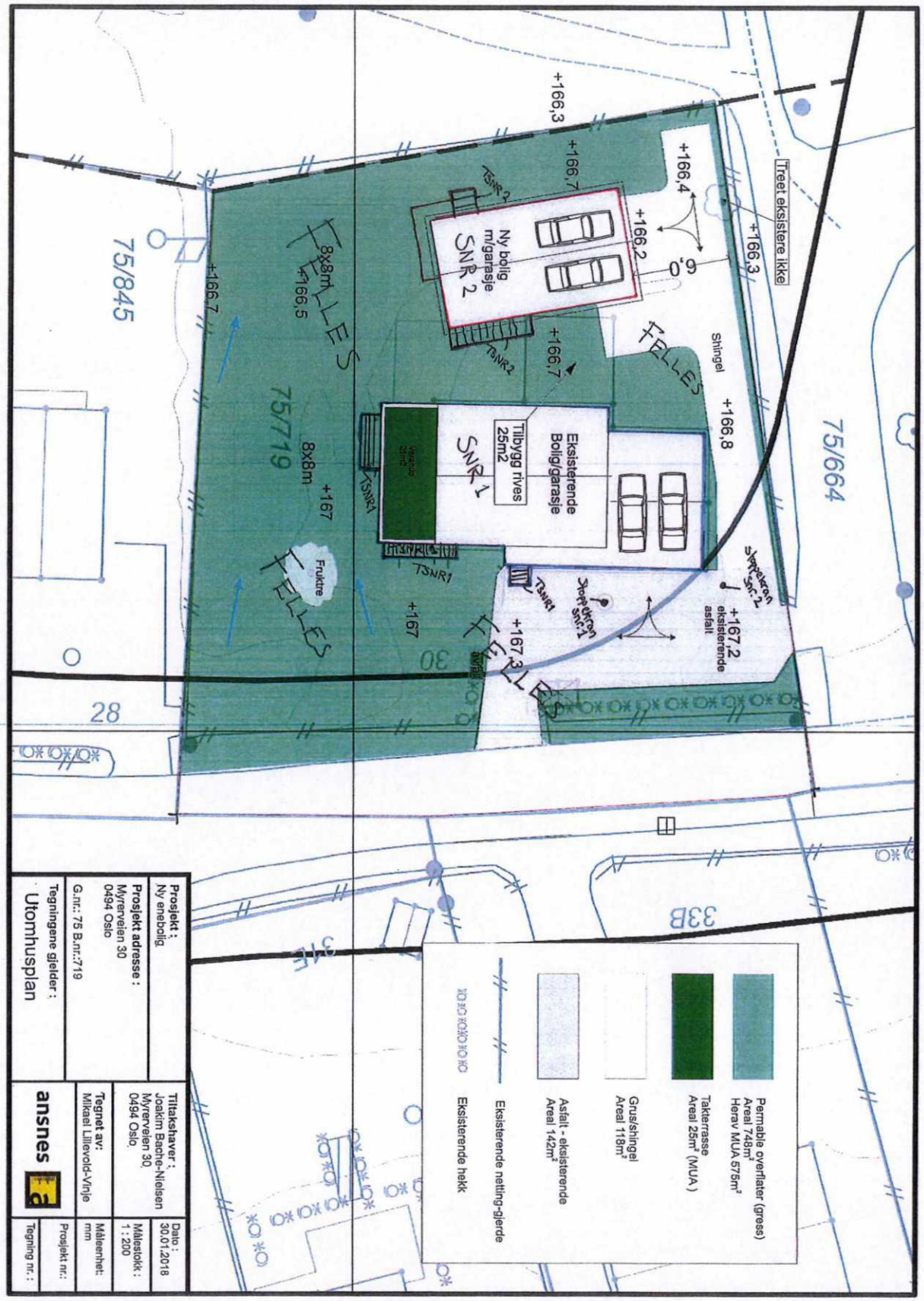
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

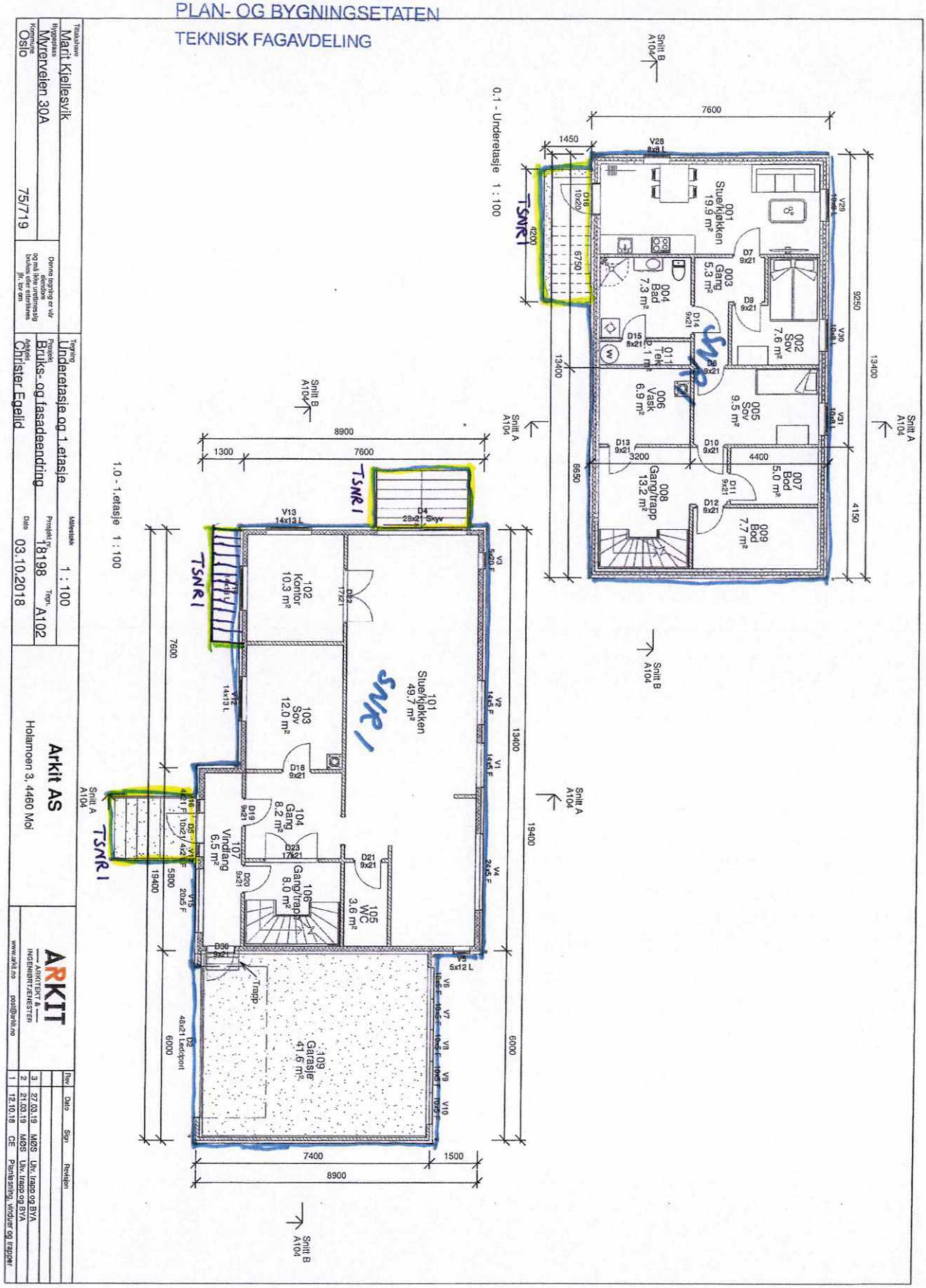
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
	Sum tellere:					Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
20.01.20202	Joakim Bakke-Nodsa

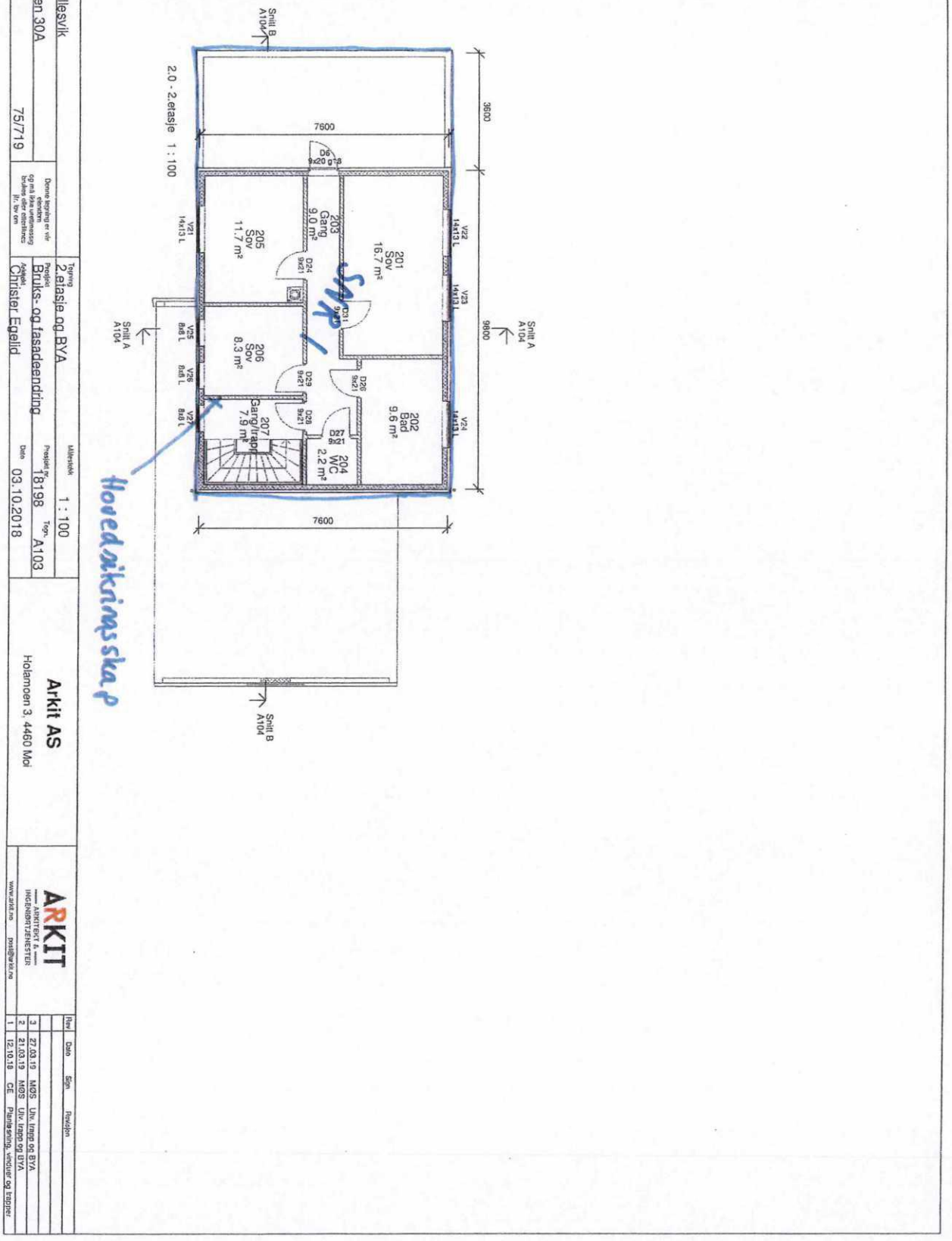
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



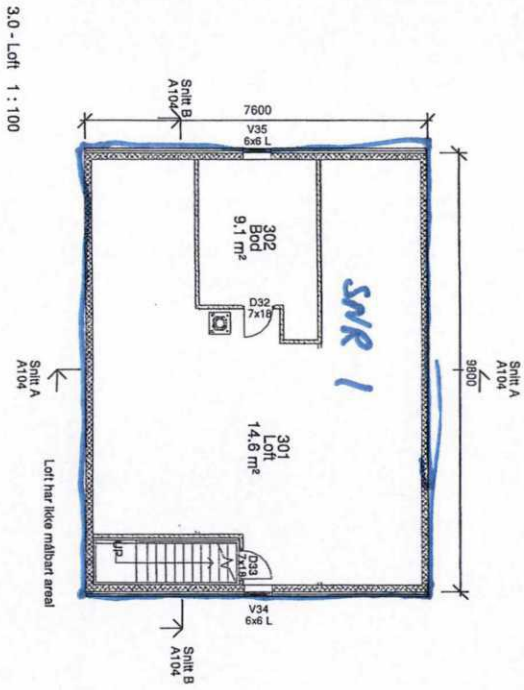
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



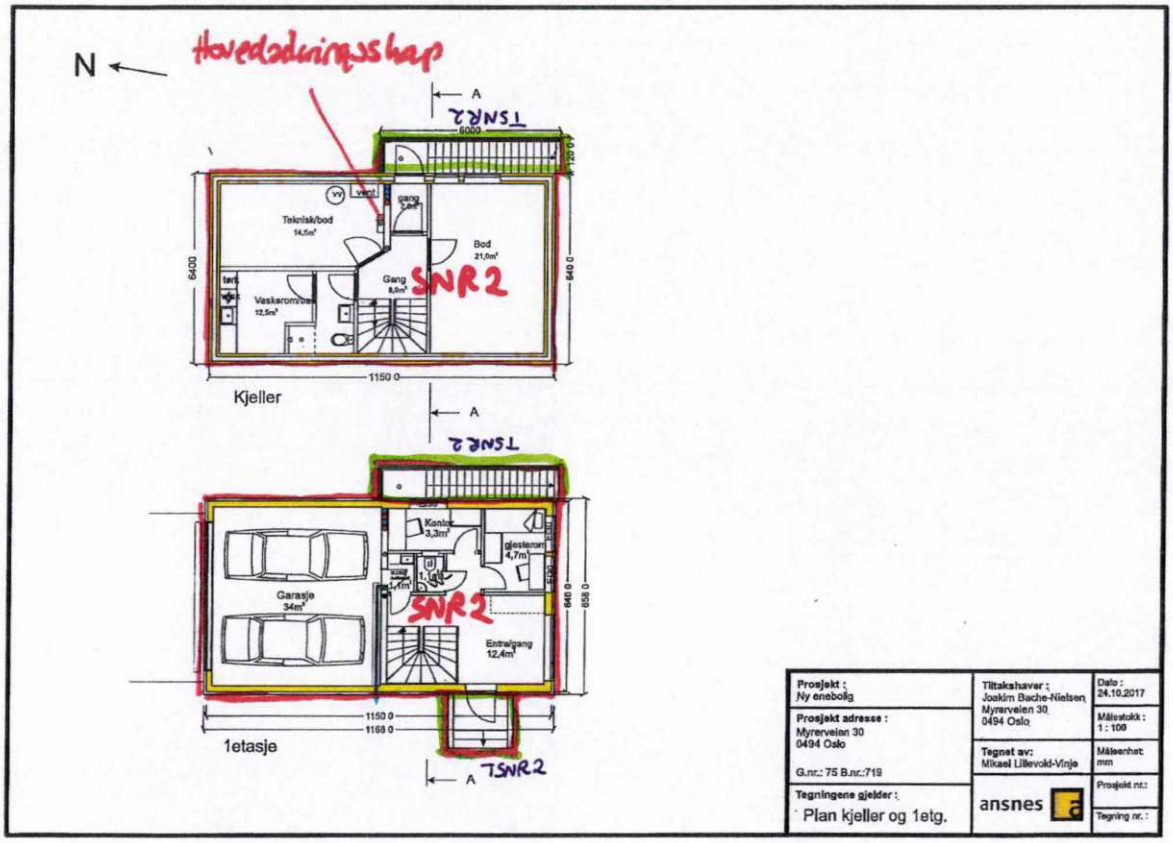
Tiltakshaver: Marit Kjellesvik
Byggested: Myrervelen 30A
Kommune: Oslo
Gnr/Bnr: 75/719
Dersom tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes jfr. lov om
Tegning: 2.etasje, loft og BYA
Prosjekt: Bruks- og fasadeendring
Målestokk: 1 : 100
Prosjekt nr.: 18198
Tegn.: A103
Ansvarlig: Christer Egelid
Dato: 03.10.2018

Arkit AS
Holamoen 3, 4460 Moi

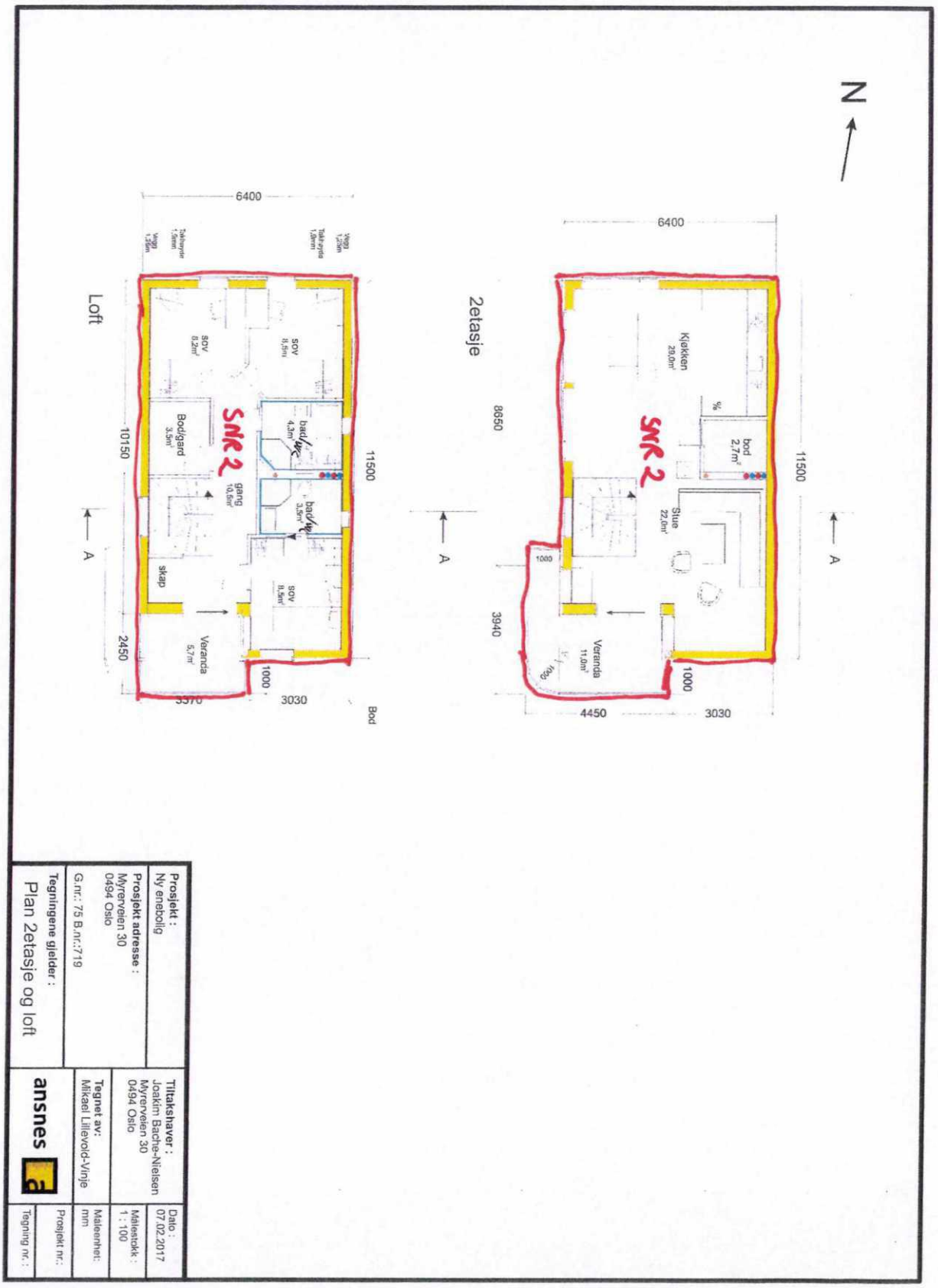
ARKIT
ARKITEKT A — INGENIØRTJENESTER
www.arkit.no post@arkit.no

Rev	Dato	Sign	Revisjon
4	15.01.20	TEO	Planlegging loft
3	27.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
2	21.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
1	12.10.18	CE	Planlegning, vinduer og trapper

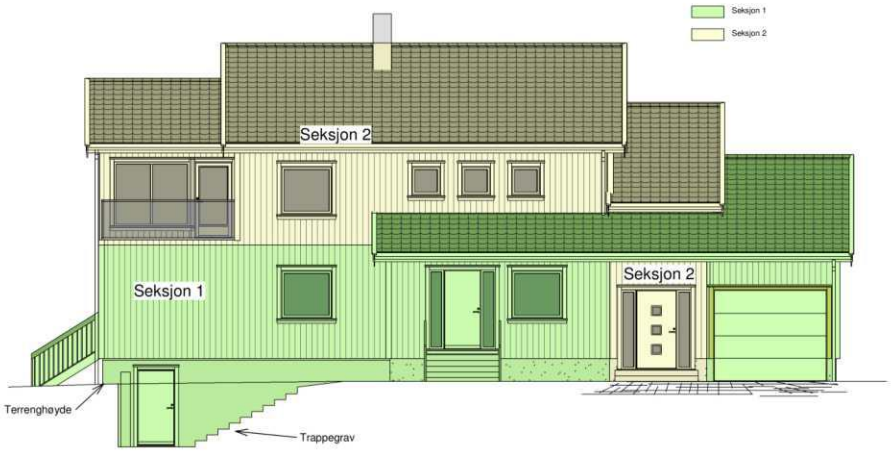
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



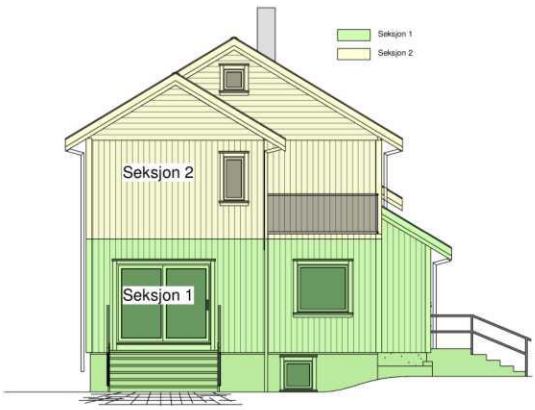
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



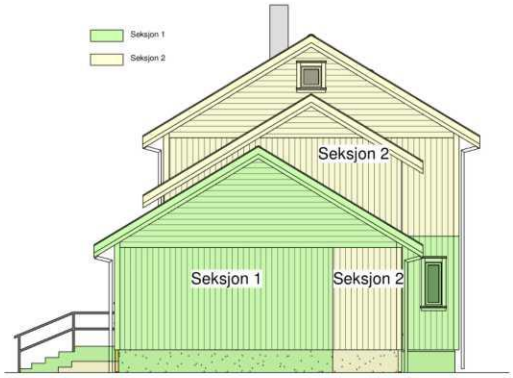
Prosjekt : Ny enebolig
Prosjekt adresse : Myrerveien 30, 0494 Oslo
G.nr.: 75 B.nr.:719
Tegningene gjelder : Plan 2etasje og loft
Tiltakshaver : Joakim Bache-Nielsen, Myrerveien 30, 0494 Oslo
Tegnet av: Mikael Lillevold-Vinje
Dato : 07.02.2017
Målestokk : 1 : 100
Måleenhet: mm
Prosjekt nr.:
Tegning nr. :
ansnes



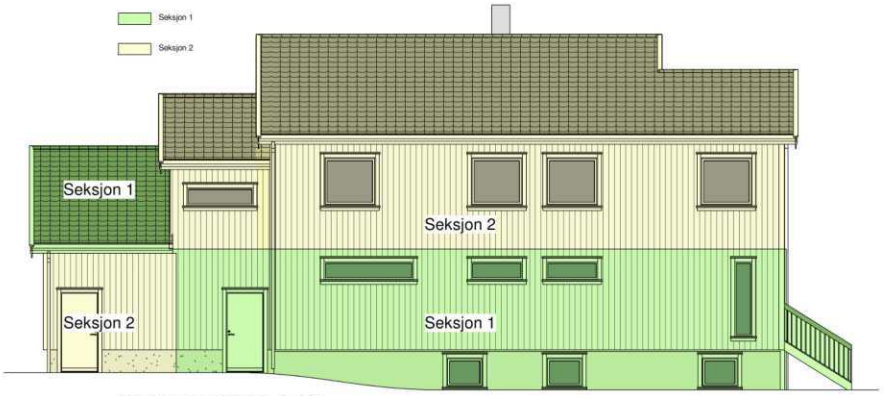
Fasade øst seksjonering 1 : 100



Fasade sør seksjonering 1 : 100



Fasade nord seksjonering 1 : 100

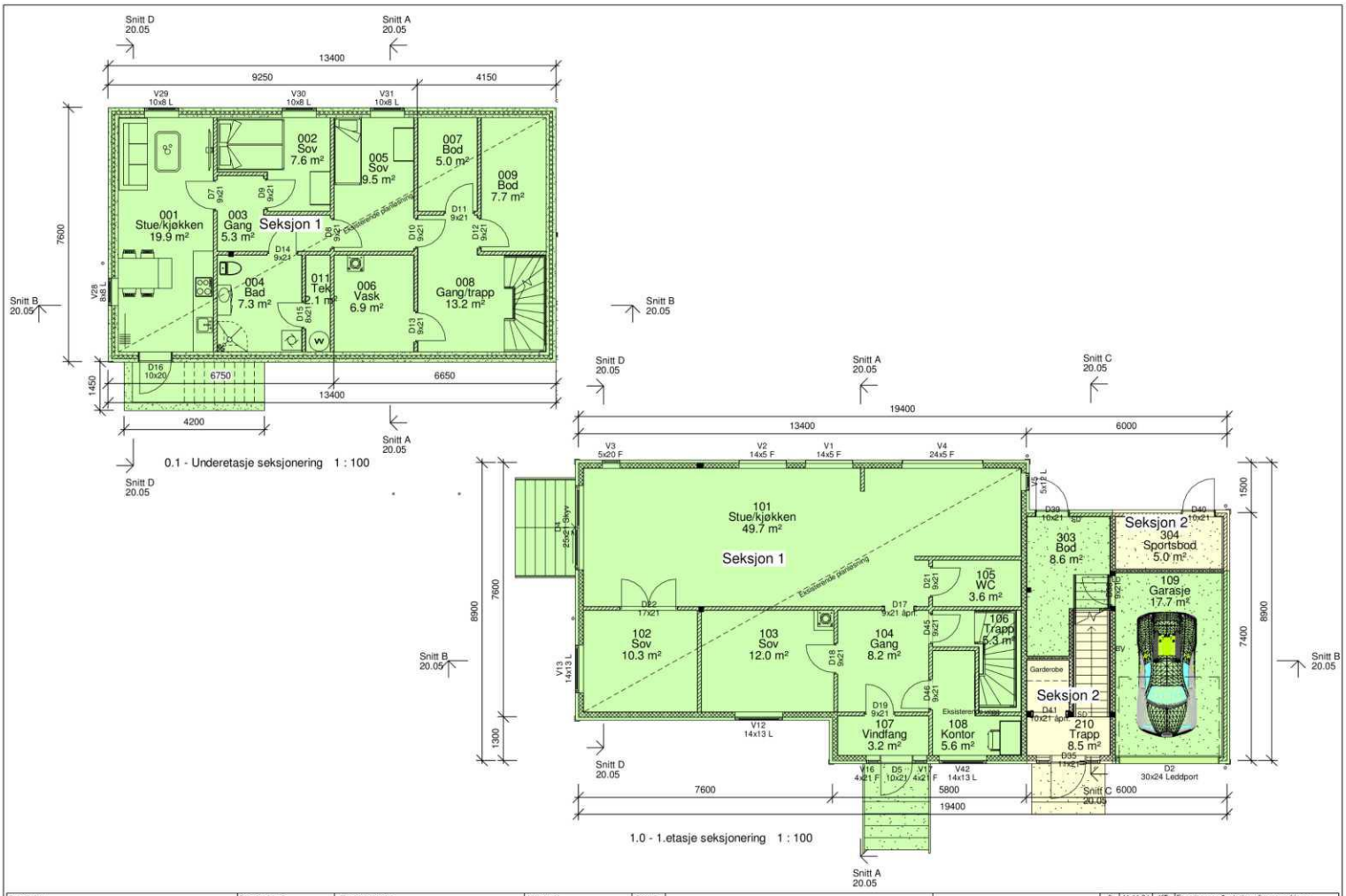


Fasade vest seksjonering 1 : 100

Tiltakshaver: Marit Kjellesvik		Prosjekt status: Søknadstegn.	Tegning innhold: Fasader seksjonering		Målestokk: 1 : 100	Format: A3
Byggeplass: Myrerveien 30A		Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Seksjonering enebolig		Prosjekt nr.: 18198	Tegn. nr.: 20.10
Kommune: Oslo	Gnr./Bnr.: 75/719		Tegnet av: Christer Egelid	Kontrollert av: vth	Dato: 03.10.18	

Arkit AS
Holamoen 3, 4460 Moi
ARKIT — ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER
www.arkit.no post@arkit.no

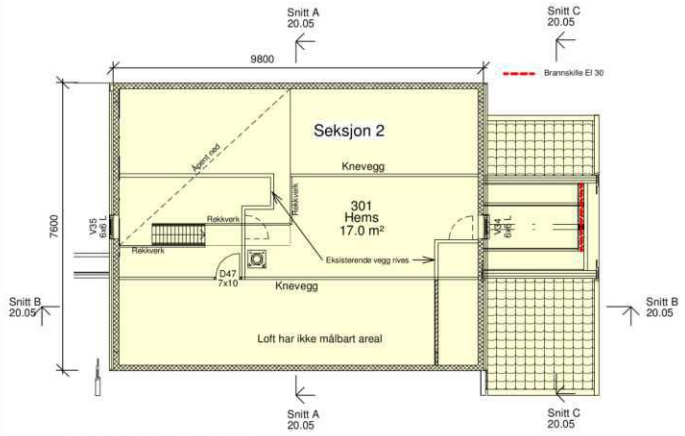
Rev	Dato	Av	Korreksjoner
6	11.11.24	KT	Egen inngang 2. etasje + diverse endringer
5	19.05.21	MØS	As-built (fjerne to vinduer mot øst)
4	15.01.20	TEO	Plantegning loft
3	27.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
2	21.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
1	12.10.18	CE	Planløsning, vinduer og trapper



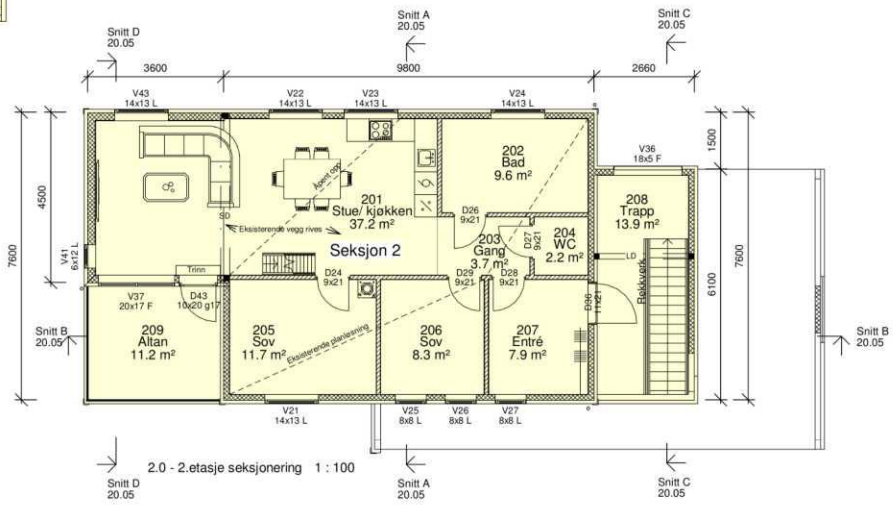
Tiltakshaver: Marit Kjellesvik	Prosjekt status: Søknadstegn.	Tegning innhold: Underetg. og 1.etg. seksjonering	Målestokk: 1 : 100	Format: A3	**Arkit AS**
Byggeplass: Myrerveien 30A	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Seksjonering enebolig	Prosjekt nr.: 18198	Tegn. nr.: 20.11	Holamoen 3, 4460 Moi
Kommune: Oslo / Gnr./Bnr.: 75/719		Tegnet av: Christer Egelid / Kontrollert av: vth	Dato: 03.10.18		

ARKIT — ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER
www.arkit.no post@arkit.no

Rev	Dato	Av	Korreksjoner
6	11.11.24	KT	Egen inngang 2. etasje + diverse endringer
5	19.05.21	MOS	As-built (fjerne to vinduer mot øst)
4	15.01.20	TEO	Planlegning loft
3	27.03.19	MOS	Utv. trapp og BYA
2	21.03.19	MOS	Utv. trapp og BYA
1	12.10.18	CE	Planlesning, vinduer og trapper



3.0 - Loft seksjonering 1 : 100



2.0 - 2.etasje seksjonering 1 : 100

Tiltakshaver: Marit Kjellesvik		Prosjekt status: Søknadstegn.	Tegning innhold: 2.etg og hems seksjonering		Målestokk: 1 : 100	Format: A3	
Byggeplass: Myrerveien 30A		Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Seksjonering enebolig		Prosjekt nr.: 18198	Tegn. nr.: 20.12	
Kommune: Oslo	Gnr./Bnr.: 75/719		Tegnet av: Christer Egelid	Kontrollert av: vth	Dato: 03.10.18		

Arkit AS

Holamoen 3, 4460 Moi

ARKIT — ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER

www.arkit.no post@arkit.no

Rev	Dato	Av	Korreksjoner
6	11.11.24	KT	Egen inngang 2. etasje + diverse endringer
5	19.05.21	MØS	As-built (fjerne to vinduer mot øst)
4	15.01.20	TEO	Planlegning loft
3	27.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
2	21.03.19	MØS	Utv. trapp og BYA
1	12.10.18	CE	Planløsning, vinduer og trapper

Oslo

Utskriftsdato: 25.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 25.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/719 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Myrerveien 30A 0494 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kalsæg Trine Myrerveien 39a 0494 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kalsæg Trine	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 25.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/719/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Myrerveien 30A 0494 OSLO
Fakturamottaker:	Kjellesvik Marit Myrerveien 30 A 0494 OSLO
Eiernavn:	Kjellesvik Marit

Kommunale avgifter	NOK 32 763,77
Eiendomsskatt	NOK 9 541,00
Totalt	NOK 42 304,77

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	9 541,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 548,17
Vann- og avløpsgebyr	25 978,60
Totale avgifter	**42 304,77**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Myrerveien 30A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 163 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordstjerneveien 6 - 11862	3 min
Nordstjerneveien 6 - 11863	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	8 min 0.5 km
Kjelsås Linje 11, 12	8 min 0.5 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.6 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.3 km

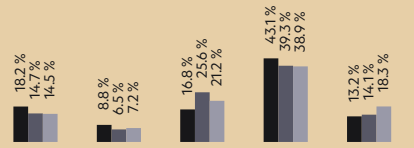
BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	5 min
Coop Prix Marsveien	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Kjelsåsmyra fotballbane	3 min
Kjelsås skole	5 min
Stadion Fysio/Treningssenter	14 min
EVO Frysja	18 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

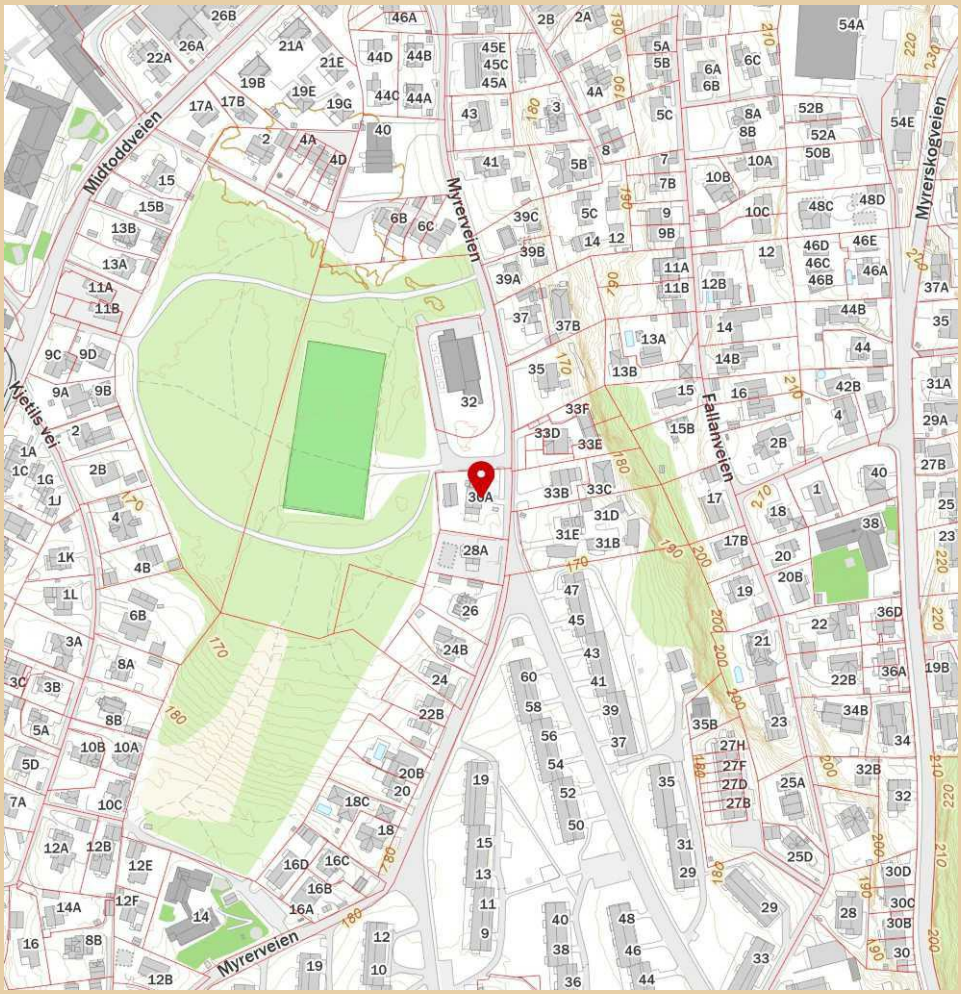
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrerveien 30A, 0494 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 719, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

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.
