PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

AXEL FLINDERS VEI 2A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Årsmøte 2025 med protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Eierseksjon

Axel Flinders vei 2A , 1162 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 26, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4424 **Eiendomsverdi ref nr:** HB1039

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i Sveitservilla oppført i 1894. Boligen er en brytning mellom sveitser- og dragestil. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Leiligheten ligger i bygningens 3.etg (loft) og består av entré, gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken/spisestue og stue med utgang til balkong på ca. 5,7 m², samt bod (med skråtak) og vaskerom med adkomst fra felles trappeoppgang. Takhøyde høyeste punkt i stue er ca. 3,66 m. I tillegg er det tilgang til hems med gulvareal på ca. 9 m² og takhøyde ca. 1,08 m, to sideloft med lagringsplass, samt 1 kjellerbod på ca. 5 m² og 1 kjellerbod med gulvareal på ca. 15 m² og takhøyde ca. 1,81.

Vedlikehold og standardheving i senere tid (sameiet):
2018: De originale glassvinduene på balkongene ble restaurert i 2018 av Trebevaring AS.
2018: Utbedret råteskader i ytre laftevegger, verandaer og div annet mindre råte (utført av Trehuseksperten AS). Byttet vinduer i trappeoppgang (utført av Snekkermester Per Bjerke AS). Pipeløp i sør ble rehabilitert med 180 mm innvendig stålrør. Pipeløp i nord ble utredet samtidig og godkjent.
2019: Wc i kjeller fikk nytt klosset og ble malt. Kjeller fikk ny belysning (utført av Rørleggermester Andre Kribel AS, Malermester 2 mestere AS og Tekoda Elektro).
2020: Huset ble vasket og malt. Samt enkelte glass i de originale vinduene ble skiftet ut. Råteskader på åser, kryss dekor og bjelker mot Vest og Sør ble utbedret. Div vindskier ble skiftet ut. Gulvbjelker i 2.etg som stikker utenfor vegg og åser ble beslått med beslag. Nye nedløp i Zink og der det manglet snøfangere ble dette montert (utført av Malermester Jens Petter Lunde AS, KB Blikk og Frysja Entreprenør). Alt i henhold til antikvariske prinsipper. Byttet hoveddør til trappeoppgang og nytt calling anlegg og porttelefoner (utført av Takst & Vindu Spesialisten AS og R-Bergersen).
2020: Infrastruktur til elbil ladere. El bil lader ble installert i garasje for 1 og 3.etg (utført av Tekoda elektro). Vindu i kjeller mot øst ble murt igjen (utført av Murer Ekspert AS). Bygget gjerde med port i hagedelen ved garasjen (utført av CRV Services AS).
2024: Pusset opp felles trappeoppgang.

Vedlikehold og standardheving i senere tid (boenheten):
2023: Utskiftning av takvindu i bod m/skråtak
2023: Rehabilitert bad/wc (utført i regi av Sofienberg Bygg AS)
2022: Tilsyn av fyringsanlegget, ingen påviste avvik
2020: Utskiftning av alle vinduer
2020: Satt inn ny peis (type Nordpeis)
2018: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia - sak avsluttet, saksnr: 5456626)
2018: Satt inn IKEA kjøkken (utført av Montera Elektro & VVS AS)
2017: Pusset opp to soverom
2017: Satt inn diverse garderobeskap
2016: Slipt og overflatebehandlet tregulv.

Eierseksjon - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon i treverk med tresperrer og bordtak/rupanel. Taket er tekket med betongtakstein, ukjent alder. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sink og metall/stål. Yttervegger i tømmer med synlige lafteknuter fra byggeåret. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, datert 2020. Takvindu i bod med isolerglass fra 2023, plassert i skråtak. To malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1985, i stue (ved balkongdør). Eldre, malt tofløyet entrédør i profilert tre med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 1985. Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 6 m². Balkongdekke i trekonstruksjon med malt tregulv. Rekkverk i malt treverk. Det er montert terrassevarmer. Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang med tretrapp belagt med vinyl og vegger av laftet tømmer. Bygningen har to pipeløp i murstein. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller i trebjelkelag. Isolasjonen antas å være stubbloftsleire eller lignende. Gulvflater: Tregulv i entré, gang, kjøkken/spisestue, stue og alle tre soverommene. Tregulv på hems. Veggflater: Hovedsakelig malte flater, malt trepanel og malt tømmer. Tapet på det ene soverommet. Himlinger: Hovedsakelig malt trepanel. Malt rosett i hovedsoverom. Takbjelker mellom skråtak i stue. Innvendig pusset/malt pipeløp. Elementpeis med innsats av typen Nordpeis fra 2020 i stue. Dekkplate av stein/marmor på gulvet. Eldre etasjeovn plassert på dekkplate av blikk e.l. i spisestue ved kjøkkenet. Ovnen er ikke i bruk og er ment som dekorasjon/pynt. Malte trefyllingsdører av eldre årgang og fra byggeåret. Malt tofløyet profilert innerdør i tre til stue. Nyere hvit profilert innerdør til bad/wc. Malte karmer og listverk. Skyvedører til det ene soverommet. Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter og speil i gang. Skyvedørsgarderobe med hvite profilerte fronter i hovedsoverom. Plassbygd garderobeskap med malte fronter på to soverom. Plisségardin på kjøkkenvindu samt to soveromsvinduer.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap i nisje (tidligere døråpning), samt belysning på vegg. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, togreps dusjbatteri og hånddusj. Innbygd og flislagt badekar med togreps dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Badekaret har flislagt inspeksjonsluke. Skjult røranlegg og vannfordelerskap med overløp/skillemembran til badegulv. Innfelt skuffeseksjon i knevegg/skråtak.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med grå, glatte fronter, profilerte trefronter og fire vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i heltre. Sittebenk under kjøkkenvindu og frittstående kjøkkenøy i samme utførelse. Malte flater over kjøkkenbenk og LED-benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og ettgreps Tapwell kjøkkenarmatur i messing med uttrekk. Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, induksjonstopp og kjøle-/fryseskap fra IKEA. Integrert vinskap fra Temptech. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med adkomst fra bod med skråtak: Rommet har betonggulv med sluk, vegger med trepanel og malt puss, samt himling med trepanel. I himlingen er det montert en glassrute ut mot boden med skråtak. Det er opplegg og plass for vaskemaskin i søyle, samt frittstående varmtvannsbereder. Oppvarming skjer med panelovn. Vannrør i kobber er trukket fra kjøkkensiden. Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern. Sluk i PVC/plast fra 1970-80-tallet. Rommet er skilt ut fra det opprinnelige kjøkkenet, og er ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter varmtvannsbereder fra 1996 plassert i vaskerom. Synlige vannrør i kobber og kobber med plastkappe av eldre/varierende alder, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannrør i kobber på vaskerom og til kjøkken. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system med vannfordelerskap til bad/wc. Fordelerskapet har synlig siklemikk/overløp til badegulv. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og i inspeksjonsluke på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast og soil -/støpejern av varierende alder. Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i flere vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. GlobalConnect internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles trappeoppgang: 50A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern, jordfeilbrytere og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret. Støpt betongsåle og grunnmur av murt naturstein/gråstein. Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved enden av huset, på nordvestsiden. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledningene er av eldre årgang, og det er ikke opplyst om utskiftninger i senere tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

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

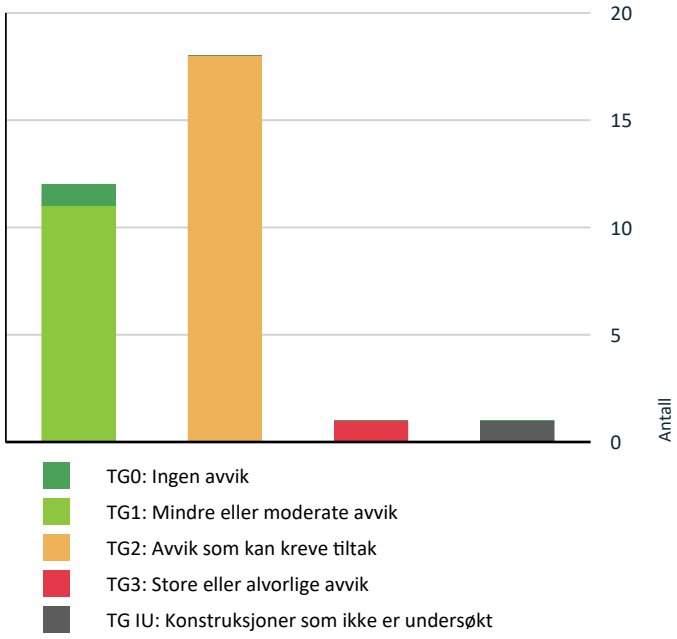
Det foreligger byggeteging ifbm. seksjonering i 1995. Opprinnelig gang, wc og bad, er i dag bad/wc. Opprinnelig stue og soverom, er i dag gang og to soverom. Deler av opprinnelig kjøkken. er i dag vaskerom med adkomst fra bod m/skråtak. Opprinnelig soverom v/kjøkken er i dag spisestue i forlengelse av kjøkkenet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

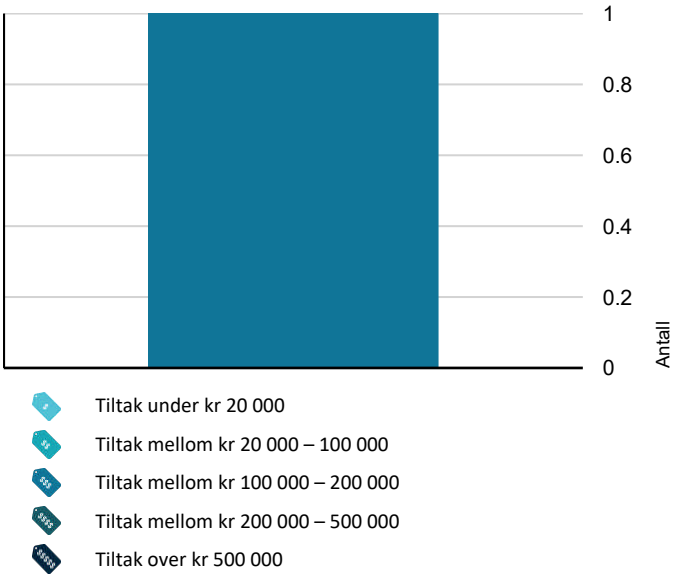
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 3.Etasje (loft) > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesialrom > 3.Etasje (loft) > Vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1894

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, ukjent alder. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har synlig falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket, inkludert inspeksjon fra taknivå, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for tiltak. Videre bør taket vedlikeholdes ved å fjerne mose og overvåke tilstanden jevnlig.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sink og metall/stål. Alderen på takrenner og takbeslag er ukjent. I 2020 ble det montert nye nedløp i sink, og snøfangere ble montert der dette manglet. På befaringsdagen var det oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere funksjonen til renner og nedløp. Det kan derfor ikke fastslås om det finnes dårlige skjøter eller lignende forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alderen gjelder de delene av takrenner og beslag som ikke ble skiftet ut i 2020.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tømmer med synlige lafteknuter fra byggeåret. I 2018 ble det utbedret råteskader i ytre laftevegger, verandaer og diverse andre mindre råteskader. I 2020 ble huset vasket og malt. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet, da den er over 100 år gammel. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og det tas forbehold om eventuelle skjulte forhold som kan forekomme i en så gammel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre isolasjon og tetthet i veggkonstruksjonen, da dagens standarder ikke er oppfylt. Manglende tiltak kan medføre økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for trekk og fuktskader i konstruksjonen, spesielt med tanke på byggets alder og ukjent isolasjonsmengde. Det tas forbehold om skjulte forhold som kan medføre ytterligere behov for utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon i treverk med tresperrer og bordtak/rupanel. Takverket er lukket/skjult og kledd med takpapp e.l. Bakenforliggende bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige. Takkonstruksjonen ble besiktiget i sideloftene, i bod med skråtak og fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Undertaket er misfarget.

Ventilasjonen i takkonstruksjonen er svak, noe som er normalt for byggeteknikken fra oppføringstiden. Takverket i sideloftene er tildekket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er påvist eldre fuktmerker/misfarging på taktro ved takvindu i bod med skråtak. Ifølge eier stammer dette fra før takvinduet ble byttet og skyldes tidligere lekkasje som ble utbedret. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjon var vanlig ved datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes og kontrolleres for tegn til kondens, fukt og andre skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder. Manglende tilgang til skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide, noe som kan føre til forverring av tilstanden og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker/midfarging i bod med skråtak



Eldre fuktmerker/midfarging i bod med skråtak



Sideloft med tildekket takverk/taktro



Sideloft med tildekket takverk/taktro

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, datert 2020. Malte karmer og listverk. Takvindu i bod med isolerglass fra 2023, plassert i skråtak. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

To malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1985, i stue (ved balkongdør).

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre, malt tofløyet entrédør i profilert tre med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 1985.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Entrédøren er ikke brann- eller lydklassifisert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å bytte ut entrédøren til en ny dør som oppfyller krav til brannisolering, for å redusere risiko for spredning av brann og forbedre lydisolasjon. Eldre dører med slitasje og manglende klassifisering kan medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og dårligere komfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 6 m². Balkongdekke i trekonstruksjon med malt tregulv. Type tettesjikt/membran er ukjent, dersom det finnes. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,80 m. Det er montert terrassevarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang med tretrapp belagt med vinyl og vegger av laftet tømmer. Oppgangen ble pusset opp i 2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Tregulv i entré, gang, kjøkken/spisestue, stue og alle tre soverommene. Tregulv på hems.

Veggflater: Hovedsakelig malte flater, malt trepanel og malt tømmer. Tapet på det ene soverommet.

Himlinger: Hovedsakelig malt trepanel. Malt rosett i hovedsoverom. Takbjelker mellom skråtak i stue.

Vedlikehold: To soverom ble pusset opp i 2017. Tregulv ble slipt og overflatebehandlet i 2016. Ellers er det utført normalt overflatevedlikehold etter behov, ifølge eier. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det er stort sett normal slitasjegrad, men det forekommer avvik i enkelte rom. Tregulvene har stedvis glipper, overflateriper og bruksmerker. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 er gitt basert på en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det foreligger ingen opplysninger om isoleringen i bjelkelaget. Isolasjonen antas å være stubbloftsleire eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt stikkprøver i stue og kjøkken, hvor det ble påvist retningsavvik, stedvis skjevheter i gulv samt gulvknirk. På utvalgte steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 37 mm, og på utvalgte steder i kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 53 mm. Soverommene lot seg ikke kontrollere på grunn av møblering. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



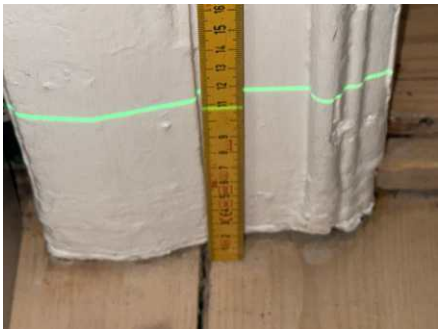
På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 37 mm



På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 37 mm



På tilfeldige steder i kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 53 mm



På tilfeldige steder i kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 53 mm

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har to pipeløp i murstein. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag. Innvendig pusset/malt pipeløp. Pipeløp i sør ble rehabilitert i 2018 med 180 mm innvendig stålrør. Pipeløp i nord ble utredet samtidig og godkjent. Sotluker er plassert i kjeller. Innvendig er pipe og brannmurer malte og pusset/malt. Elementpeis med innsats av typen Nordpeis fra 2020 i stue. Dekkplate av stein/marmor på gulvet. Eldre etasjeovn plassert på dekkplate av blikk e.l. i spisestue ved kjøkkenet. Ovnen er ikke i bruk og er ment som dekorasjon/pynt. Peis i stuen ble funksjonstestet på befaringsdagen. I 2022 ble det utført tilsyn av fyringsanlegget, uten påviste avvik. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører av eldre årgang og fra byggeåret. Malt tofløyet profilert innerdør i tre til stue. Nyere hvit profilert innerdør til bad/wc. Malte karmer og listverk. Skyvedører til det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler som følge av alder. Enkelte dører subber eller tar i terskel/karm, noe som er normalt med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige utbedringer/oppgraderinger.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter og speil i gang. Skyvedørsgarderobe med hvite profilerte fronter i hovedsoverom. Plassbygd garderobeskap med malte fronter på to soverom. Plisségardin på kjøkkenvindu samt to soveromsvinduer.

VÅTROM

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Våtromsarbeidet ble utført av Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS, Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og Rørleggermesterfirma Sofienberg Rør AS. Det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på fremvist dokumentasjon og det som er synlig i rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 34 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist (hovedsluk) under badekar. Det er spalte i flis under inspeksjonsluke i fronten på badekaret. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 96 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 111 mm topp slukrenne i dusjsone



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist unde badekar

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsonen, samt plastsluk med klemring under badekar. Det er synlig membran/mansjett i slukene. På gulvet er det lagt heldekkende PCI gulvmembran (smøremembran). På veggene er det montert våtromsplater og påført heldekkende PCI smøremembran, jf. dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsone



Slukrenne ved vegg i dusjsone med synlig membran/majsett



Plastsluk under badeklar med klemring og synlig membran/mansjett

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap i nisje (tidligere døråpning), samt belysning på vegg. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, togreps dusjbatteri og hånddusj. Innbygd og flislagt badekar med togreps dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Badekaret har flislagt inspeksjonsluke. Skjult røranlegg og vannfordelerskap med overløp/skillemembran til badegulv. Innfelt skuffeseksjon i knevegg/skråtak.

Merknad: Badekaret har åpning/spalte i flis samt flislagt/lukket inspeksjonsluke. Det anbefales å bytte ut eksisterende luke med en inspeksjonsluke med lufteventil/lufterist. Inspeksjonsluken vil da fungere som ventilasjon, ved at fuktig luft slipper ut fra under badekaret. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er rehabilitert i 2022. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet, dokumentasjon og tetthetsgaranti til Februar 2035, jf. dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

3.ETASJE (LOFT) > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med grå, glatte fronter, profilerte trefronter og fire vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i heltre. Sittebenk under kjøkkenvindu og frittstående kjøkkenøy i samme utførelse. Malte flater over kjøkkenbenk og LED-benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og ettgreps Tapwell kjøkkenarmatur i messing med uttrekk. Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, induksjonstopp og kjøle-/fryseskap fra IKEA. Integrert vinskap fra Temptech. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3.ETASJE (LOFT) > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Takmontert kjøkkenventilator.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

3.ETASJE (LOFT) > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom med adkomst fra bod med skråtak: Rommet har betonggulv med sluk, vegger med trepanel og malt puss, samt himling med trepanel. I himlingen er det montert en glassrute ut mot boden med skråtak. Det er opplegg og plass for vaskemaskin i søyle, samt frittstående varmtvannsbereder. Oppvarming skjer med panelovn. Vannrør i kobber er trukket fra kjøkkensiden. Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern. Sluk i PVC/plast fra 1970-80-tallet. Rommet er skilt ut fra det opprinnelige kjøkkenet, og er ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Betonggulvet har stedvis oppsprekker/riss. Malte og pussede overflater har stedvis avskalling. Deler av røranlegget er gammelt, og det er påvist irr på noen av kobberrørene. Sluket er gammelt, antatt fra 1970-80-tallet. Type tettesjikt/membran på gulvet er ukjent. Rommet har ingen ventilering utover mulighet for lufting ved å åpne døren ut til boden.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring av oppsprekker og avskalling i gulv og vegger for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader. Eldre røranlegg og påvist irr på kobberrør bør følges opp med nærmere kontroll og eventuelt utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader. Sluket bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da alder og ukjent tilstand gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det bør avklares om det finnes tilfredsstillende tettesjikt/membran på gulvet. Ventilasjon bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Vaskerom med adkomst fra bod med skråtak



Vaskerom med adkomst fra bod med skråtak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i kobber og kobber med plastkappe av eldre/varierende alder, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannrør i kobber på vaskerom og til kjøkken. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system med vannfordelerskap til bad/wc. Fordelerskapet har synlig siklemikk/overløp til badegulv. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og i inspeksjonsluke på bad/wc. Røranlegget til bad/wc ble oppgradert i 2022.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret, hovedsakelig kobberrørene som er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

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



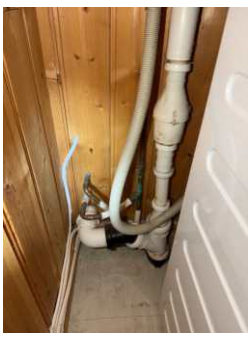
Røranlegg i kjøkken



Inspeksjonsluke med stoppekran på bad/wc



Vannfordelerskap på bad/wc



Røranlegg i vaskerom

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. Røranlegget til bad/wc ble oppgradert i 2022. Røranlegg til kjøkken ble delvis oppgradert i 2018. Rør fra kjøkken er ført til tilstøtende vaskerom med eldre røranlegg. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd utgjør generelle risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder hovedstrekk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er av eldre årgang eller fra byggeåret.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i flere vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon
innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liter varmtvannsbereder fra 1996 plassert i vaskerom. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. GlobalConnect internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles trappeoppgang: 50A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern, jordfeilbrytere og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2018: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia - sak avsluttet, saksnr: 5456626).

   Eier opplyser om elektriske arbeider utført i senere tid:
   Montera Elektro – Kjøkken – samsvarserklæring foreligger.
   Tekoda – Elbillader – samsvarserklæring foreligger.
   Sofienberg Elektro – Bad – samsvarserklæring foreligger.
   Øvrige arbeidenr gjelder mindre installasjoner som stikkontakter, lysbrytere m.m. Det foreligger dessverre ikke samsvarserklæring for alle disse mindre arbeidene.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Kjelleren er hovedsakelig uinnredet (grovkjeller).

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Eier opplyser: Kjeller i eldre hus fra 1894 med tradisjonell grunnmur. Det kan forekomme noe fukt som er vanlig i kjellere av denne typen. Det er plassert en avfukter for å bedre inneklimaet. Vi har ikke opplevd vanninntrenging i vår eiertid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle og grunnmur av murt naturstein/gråstein. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og i deler av kjelleren. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Stedvis er det påvist løse og/eller sprukne mørtelfuger i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved enden av huset, på nordvestsiden. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort. Dette bidrar til å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter, rundt hele huset. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning på drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter rundt hele huset, for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktbelastning på drenering og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledningene er av eldre årgang, og det er ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Balkong: Rekkvekrshøyden ble målt til ca. 0,80 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig felles trapper: Rekkverkshøyden er lavere enn 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjerommet ble målt til ca. 14 m². Gruslagt dekke. Bunnsvill og yttervegger i uisolert trekonstruksjon, plassert rett på grunn. Garasjen er kledd utvendig med trepanel. Pulttak takkonstruksjon i treverk, tekket med takpapp. Adkomst via vippeport i treverk. Det er innlagt strøm og lys. Det er installert elbillader (2020).

Garasjen har enkel standard og har stedvis vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig. Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

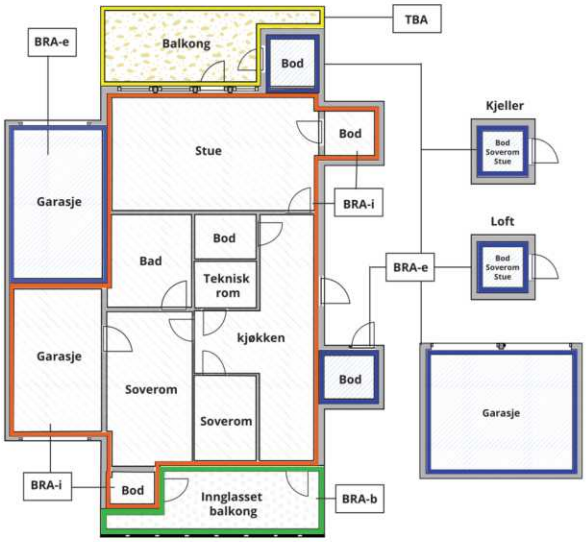
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3.Etasje (loft)	89			89	6		89
Kjeller		5		5		15	20
SUM	**89**	**5**			**6**	**15**	**109**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje (loft)	Entre, gang, bad/wc, kjøkken/spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod (med skråtak), vaskerom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3.Etasje (loft): Entré, gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken/spisestue og stue med utgang til balkong på ca. 5,7 m² (TBA). Bod (med skråtak) og vaskerom med adkomst fra felles trappeoppgang. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 89 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 120 m². Takhøyde høyeste punkt i stue er ca. 3,66 m. Tilgang til hems med gulvareal på ca. 9 m² og takhøyde ca. 1,08 m, samt to sideloft med lagringsplass (ikke måleverdig areal grunnet skråtak og lav takhøyde).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e). 1 kjellerbod med gulvareal på ca. 15 m² med takhøyde ca. 1,81 m (ALH - areal ved lav himlingshøyde).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggeteging ifbm. seksjonering i 1995. Opprinnelig gang, wc og bad, er i dag bad/wc. Opprinnelig stue og soverom, er i dag gang og to soverom. Deler av opprinnelig kjøkken. er i dag vaskerom med adkomst fra bod m/skråtak. Opprinnelig soverom v/kjøkken er i dag spisestue i forlengelse av kjøkkenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 14 m² i felles rekkegarasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Knut Eivind Lystad Dalseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	26		4	1363.6 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Axel Flinders vei 2A

Hjemmelshaver

Knut Eivind Lystad Dalseng og Miriam Teresa K Dalseng

Kommentar

Felles eiet tomteareal for sameiet

Eierandel

120 / 400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i Sveitservilla beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Kastellet i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Gangavstand til trikk på Kastellet og dagligvareforretningene Spar på Kastellet og Matkroken. Det er kort avstand til handelssenter på Holtet og Sæter med et godt utvalg i butikker og servicetilbud, samt nærhet til Lambertseter senter med et bredt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Det er etablert god offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta, Østensjøvannet, i Østmarka og ved Oslofjorden med flere fine badeplasser. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass og Nordstrandhallen, samt lekeplass, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter m.m. Ca. 10 min. med bil til Oslo sentrum og 35 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Axel Flinders vei 2B har tinglyst veirett over gårdsplassen for adkomst til sin eiendom.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 1.363,6 m². Vestvendt skrånende tomt opparbeidet med gressplen-/grøntarealer, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst, innkjøring og felles gårdsplass med biloppstillingsplasser og rekkegarasje.

Tinglyste/andre forhold

Boder: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 5 m² og 15 m². Den største kjellerboden har teppebelegg på gulv, malte overflater og takhøyden er ca. 1,81 m. Begge kjellerboder har innlagt strøm. Eier opplyser om at noen av kontaktene i den største boden ikke fungerer, da dette er kontakter som stammer fra det gamle el-opplegget i boden. De er bare ikke blitt fjernet.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Ellers parkering på felles biloppstillingsplass, og gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse. Klassisk sveitservilla bestående av fire seksjoner. Bygningen er en brytning mellom sveitser- og dragestil. Eiendommen er registrert i Gul liste.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP567046.15.1			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	17.03.2026	Besiktigelse	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	25.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	17.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.03.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HB1039

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260121

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut E Lystad Dalseng	Miriam Teresa K Dalseng

Gateadresse
Axel Flinders vei 2A

Poststed	Postnr
OSLO	1162

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP567046.15.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260121

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad nov 2022-jan 2023
Arbeid utført av	Sofienberg Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se våtromsdokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon av sameiets vannledning juni 2025.
Arbeid utført av	Brødrene Hansen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller i eldre hus fra 1894 med tradisjonell grunnmur. Det kan forekomme noe fukt som er vanlig i kjellere av denne typen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det gamle takvinduet i vår bod i 3. etg. ble skiftet ut med nytt takvindu av faglært (Takst & Vinduspesialisten AS) i februar 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Brannvesenet ble i 2022 tilkalt etter melding fra nabo om mulig pipebrann. Forholdet ble kontrollert på stedet av brannvesenet uten at det ble avdekket pipebrann eller feil ved pipe/ildsted. Oslo brann- og redningsetat gjennomførte også tilsyn 22.11.2022 uten avvik, og midlertidig fyringsforbud ble opphevet. Pipen ble renovert i 2018.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset er et tømmerhus fra 1894. Det er og har i hele vår eiertid vært skjevheter i gulv og mindre sprekker, slik som forekommer i eldre hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Råteskader: Da vi overtok boligen var det allerede avdekket råte i enkelte tømmerstokker samt i enkelte vindusomramminger. Samtlige vindusomramminger samt råteskadet tømmer ble i 2018 skiftet ut av Trehuseksperten AS. Senere er også noen av mønekryssene blitt byttet ut. I forbindelse med totalrenovering av badet ble det oppdaget eldre råteskader. Råteskadene ble fjernet og utbedret av Sofienberg Bygg før videre oppbygging av badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260121

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montera Elektro - kjøkken - samsvarserklæring foreligger Tekoda - Elbillader - samsvarserklæring foreligger Sofienberg Elektro - bad - samsvarserklæring foreligger De andre har gjort mindre ting som stikkontakter, lysbrytere etc. Har dessverre ikkje samsvarserklæring for alle disse "småjobbene".
Arbeid utført av	Montera Elektro og VVS AS, Tekoda Elektro AS, Sofienberg Elektro AS, Trygve Hiort Elektro, Kodar Nordic, Storm Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn av fellesarealer 9.4.2025 El-tilsyn leilighet 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Tekoda Elektro AS i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tømmer som var råteskadet Malemester Jens-Petter Lunde i 2020 Hele huset ble malt Frysja Entreprenør AS - Mønekryss
Arbeid utført av	Trehuseksperten AS, Jens-Petter Lunde, Frysja Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260121

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboen i 2B har tinglyst veirett over gårdsplassen for adkomst til sin eiendom

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260121

Tilleggskommentar

Stikkledning Nabo har oppført carport på egen eiendom. Deler av løsningen ligger over området hvor eiendommens private stikkledning er ført. Carporten er etablert slik at stikkledningen fortsatt skal være tilgjengelig ved behov, blant annet ved at det på denne delen ikke er etablert betongsåle eller permanente konstruksjoner. Rør Det ble registrert lukt fra avløpsinstallasjon i kjeller og i en annen boenhet enn selgers. Forholdet ble undersøkt av rørlegger, og ble vurdert å kunne være knyttet til et eldre, ikke-tilkoblet avløpsrør som ikke var tilgjengelig i boenheten og derfor ble kuttet og plugget i kjeller. Forholdet berørte ikke selgers leilighet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Eivind Lystad Dalseng	983bf4a5770181dde01536c09165061a93fd8a64	29.03.2026 20:33:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Kaltenecker Dalseng	fc6905f7a2c8b41e9d2e4db296dd53a613f2f830	29.03.2026 20:35:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260121

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 157 Bnr.: 26 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse:	Axel Flinders vei 2 A
Gatenr:	10345
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1162 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:31.03.2026 kl. 09.10

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

2016/1004908-1/200	HJEMMEL TIL
01.11.2016	EIENDOMSRETT
	Omsetningstype: Fritt salg
	DALSENG KNUT EIVIND
	LYSTAD
	IDEELL:
	1/2
	DALSENG MIRIAM TERESA
	KALTENECKER
	IDEELL:
	1/2

PENGEHEFTELSER

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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle

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

2020/3282531-1/200 04.11.2020 15:03	PANTEDOKUMENT

2023/282017-1/200 16.03.2023 09:38

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:

1892/900288-1/105 07.10.1892	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26
1916/912425-1/105 15.09.1916	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26
1952/458-1/105 21.01.1952	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26
1952/1027-1/105 26.01.1952	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26
1959/3316-1/105 24.03.1959	SKJØNN Dok. tgl. m/dbnr. 3316 - 3333. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26
1988/78468-1/105 14.11.1988	BEST OM GARASJE/PARKERING Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. ... Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

1989/13975-1/105 06.03.1989	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26
1989/48181-1/105 20.07.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

GRUNNDATA

1952/914174-1/105 21.02.1952	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 157 BNR. 40 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1995/73177-1/105 21.12.1995	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 120/400

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

WeibergH220827B

Utskrift av pantebok for Aker sorenskriveri nr.I 37 (1901-1903) s.968.

(Tinglysninger 19.desember 1902)

Nº 41 Stempel-Tarif No 6 – 8 Kroner. **Skjøde**. Undertegnede Anton Tschudi erkjender herved at have solgt. Ligesom jeg herved skjøder og overdrager til Herr Ole Halvorsen den mig tilhørende Eiendom Gd.No 146, Br.No 8 Opsal søndre af Skyld 7 Øre i østre Aker med Rettigheder, Herligheder og Forpligtelser for en omforenet Kjøbesum af Kr.714.40 – syv Hundre & fjorten Kroner, førti Øre. – Kjøbesummen er afgjort ved at der er betalt kontant Kr. 71.44 og er udstedt 1ste Prioritets Pantobligation til mig stor Kr.642,96 – Kr.714.40 saa skal bemeldte Eiendom tilhøre Herr Ole Halvorsen og forbliver jeg hans Hjemmelsmand efter Loven. – Kjøberen pligter at udlægge den over Parcellen førende paa Udparcelleringskart af 1901,aflagte Vei, uden Godtgjørelse i den paa Kartet betegnede hele Bredde – 6 – sex – Meter – og paahviler det Kjøberen i Løbet af de 2 første Aar at oparbeide Veien som almindelig Bygdevei til almen Færdsel. – Kristiania 12 Decbr 1902. Anton Tschudi.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0463 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 2941408/19360738
Bestilling: C3 2022-08-23 (8) 15

Dato
23.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1027	105	26.1.1952	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	26	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

WL/LK Østerli Byggelag, v/Ole Sverre, Thomlesgt. 6, Oslo.

Ad. j.nr. 152/51
" 154/51.

Dagbokført
26 JAN 1952

Erklæring.

DAGS. NR. 02212 52
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

27. desember 1951.

«G.nr. 157 br.-nr av bnr. 26, hus C og D, henholdsvis tomt nr. 186 c og 186 d til Ekebergveien.

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. Stikkvei fra Ekebergveien opparbeides med 4 m. bredde med svingplass

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo 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 Oslo bygningsvesen.

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 8. januar 1952.

Østerli Byggelag v/Ole Sverre (s.)

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

Oslo, den 8. januar 1952.

Ole Sverre (s.)

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0463 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 2941417/19360784
Bestilling: C3 2022-08-23 (8) 11

Dato
23.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
48181	105	20.7.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	26	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Per Olav Løberg.Axel Flinders vei 2.1162 Oslo 11.

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
20/KN31.
1989 C48181
BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 157 BNR. 26, BNR. 770 OG BNR. .....

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

ATKOMSTVEI

Gnr. 157 bnr. 770
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Ekebergveien langs eksisterende Axel Flinders vei,
gnr. 157 bnr. 431, over gnr. 157 bnr. 26
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 157 bnr. 26 og bnr. 431
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

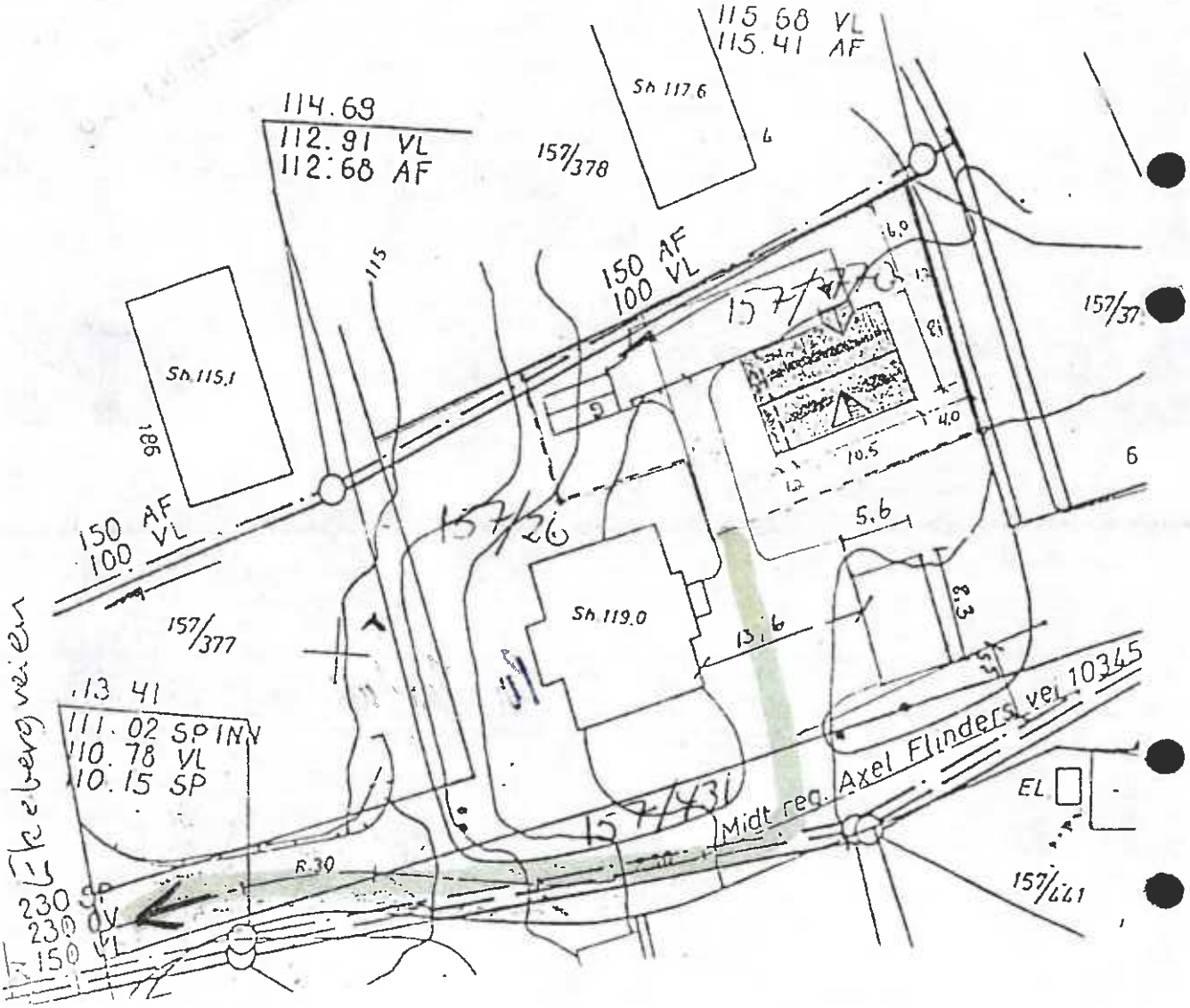
Oslo, den 11/7-89

For gnr. 157 bnr. 26 Per-Olav Løberg
Hjemmelsinnehavere
Per Olav Løvberg

Inger Løvberg Per Jørtall Eivind Jahr.
Inger Løvberg Per Jørtall Eivind Jahr

For gnr. 157 bnr. 431 .....
Hjemmelsinnehaver
A/S Baeir

Avskriftens riktighet bekreftes


115.68 VL
115.41 AF
114.69
112.91 VL
112.68 AF
157/378
Sh 117.6
150 AF
100 VL
115
Sh 115.1
186
157/37
157/26
Sh 119.0
150 AF
100 VL
157/377
113.41
111.02 SP INV
110.78 VL
10.15 SP
Tulbagh weg
230 SP
230 OV
150 VL
R.30
157/431
Midt reg. Axel Flinders vel 10345
EL
157/441
10.5
5.6
13.6
8.3
4.0
6.0
6

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0463 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 2941411/19360753
Bestilling: C3 2022-08-23 (8) 10

Dato
23.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
78468	105	14.11.1988	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	26	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

14.NOV.88 078468

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Gnr. 157 bnr. 26 AXEL FLINDERS VEI 2
Eiendom

Flytting av garasje — 88/3565-S
Arbeidets art — Bygn.kontr. jnr.

Den 10.10.88 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til vei

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 14/11-88

Per-Olav Lundberg
Eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0463 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 2941420/19360845
Bestilling: C3 2022-08-23 (8) 9

Dato
23.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73177	105	21.12.1995	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr
0301	Oslo	157	26	

Doknr 73177 Tinglyst 21 12 1995 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Inger Løvberg	1/5
[redacted]	Per Jorfall	2/5
[redacted]	Per-Olav Løvberg	1/5
[redacted]	Trond Jahr Anne Jahr Einar Jahr	1/5

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	112	11			21			31			41			51		
2	B	50	12			22			32			42			52		
3	B	70	13			23			33			43			53		
4	B	120	14			24			34			44			54		
5	G	48	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 400 = nevner: 400

4. Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rett kopi bekreftes for Sparebank NOR

TINGLYST
21 DES 1995
OSLO FORNYELSESETE
DAGBOKNR: 73177

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag

Nr. 3034 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)

eller

☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal.

eller

☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93)

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a)

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg.

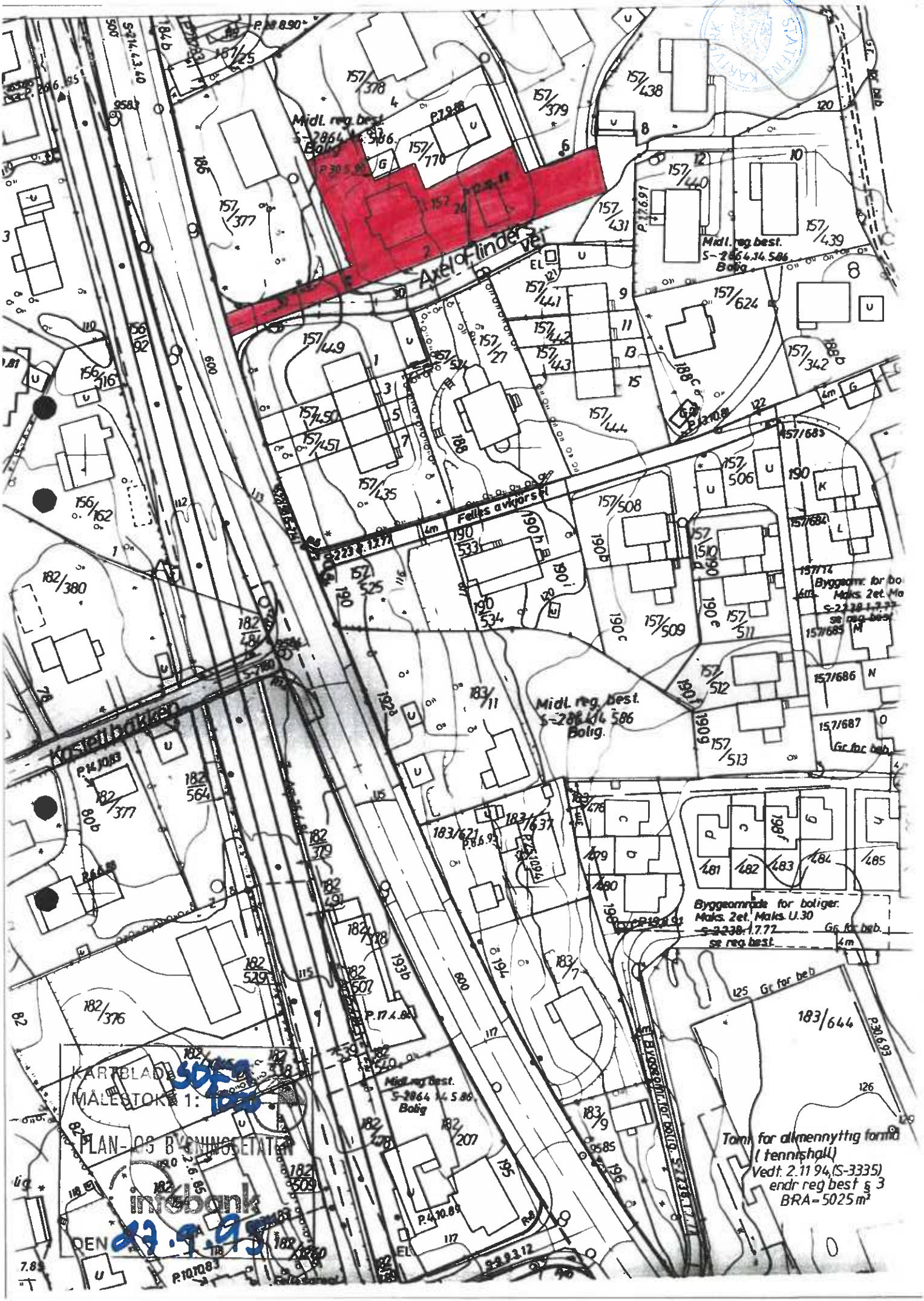
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 2/10-95	Einar Jahr Turid Jahr Inger Aksnes Per Jørgen Einar Jahr Per-Olav Lindberg

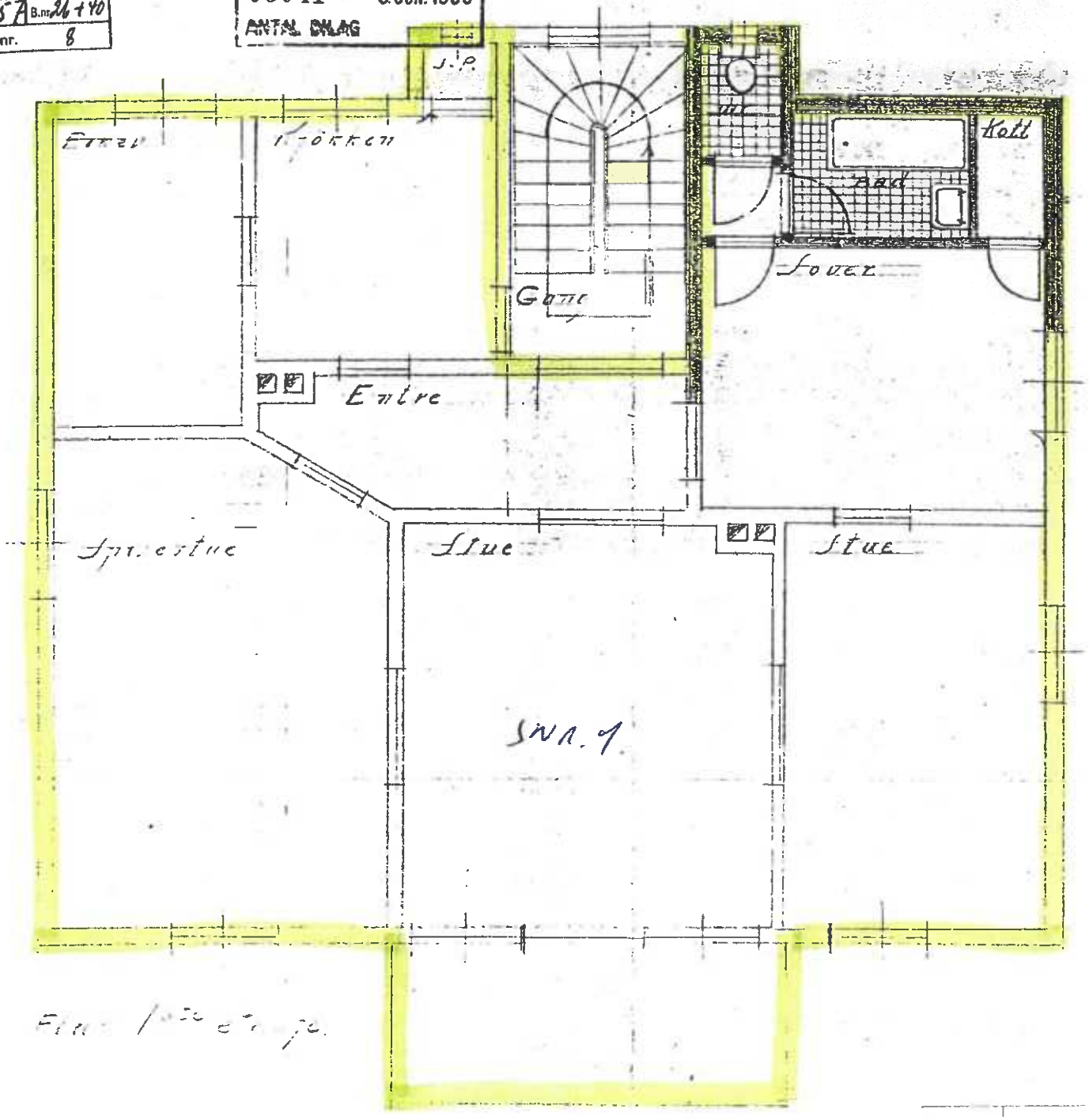
Noter

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges


Axel Lindes vei
Felles avkjørsel
Kastellbakken
Midl. reg. best.
S-2864.14.586
Bolig.
Byggeområde for boliger.
Maks. 2et. Maks. U.30
S-2238.1.7.72
Gr. for beb.
sr. reg. best.
Tomt for allmennyttig formål
(tennishall)
Vedt. 2.11.94 (S-3335)
endr. reg. best. § 3
BRA = 5025 m²
KARTBLAD
MÅLESTOKK 1:
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
DEN
Infobank
23.9.95

Aker Bygningsvesen
G.nr. 15 A B.nr. 24 + 40
Bilag nr. 8

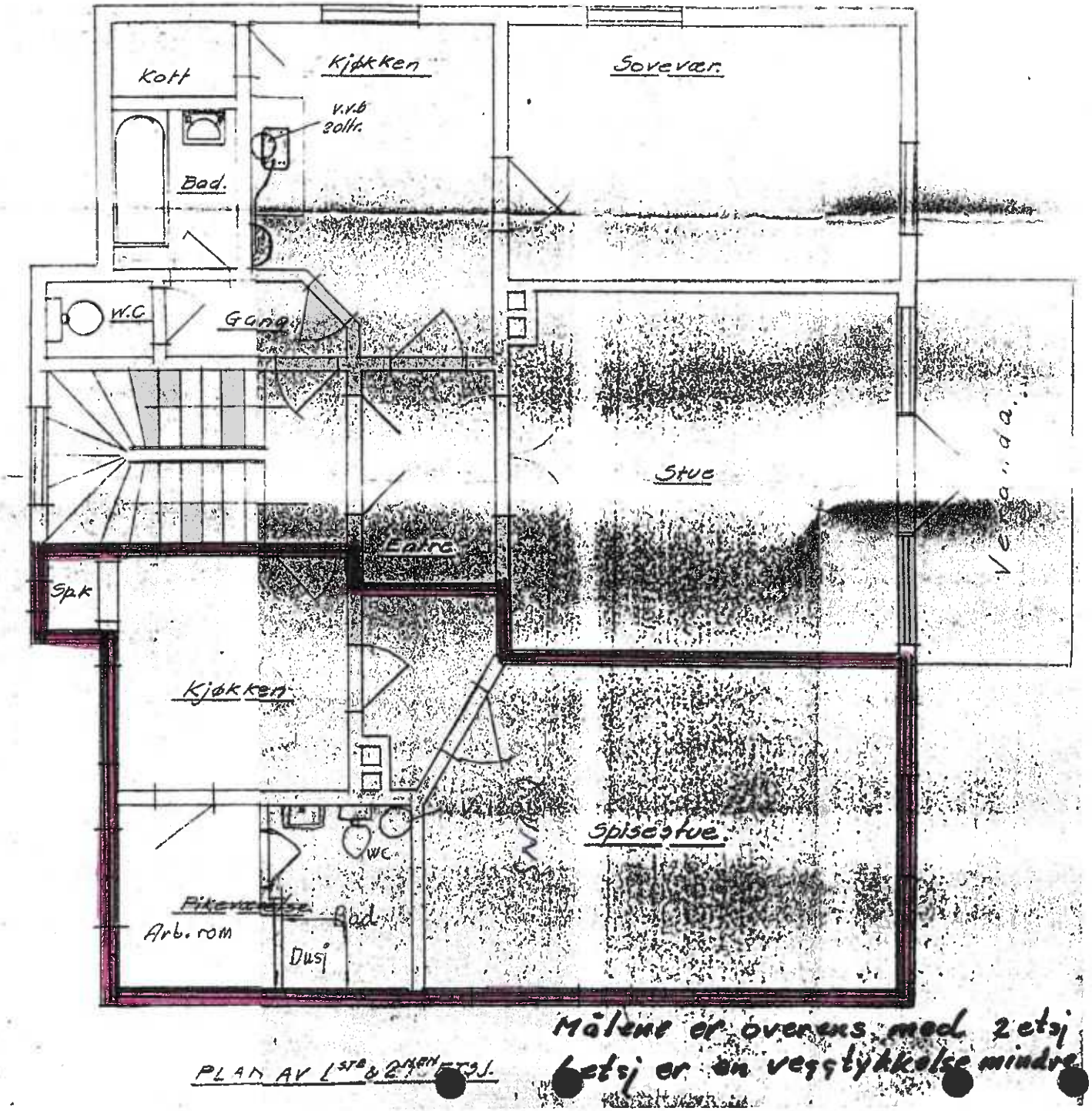
AKERS BYGNINGSKONTROLL
05041 ★ -5 JUN. 1939
ANTAL BILAG



1. etg.

SNR. 1

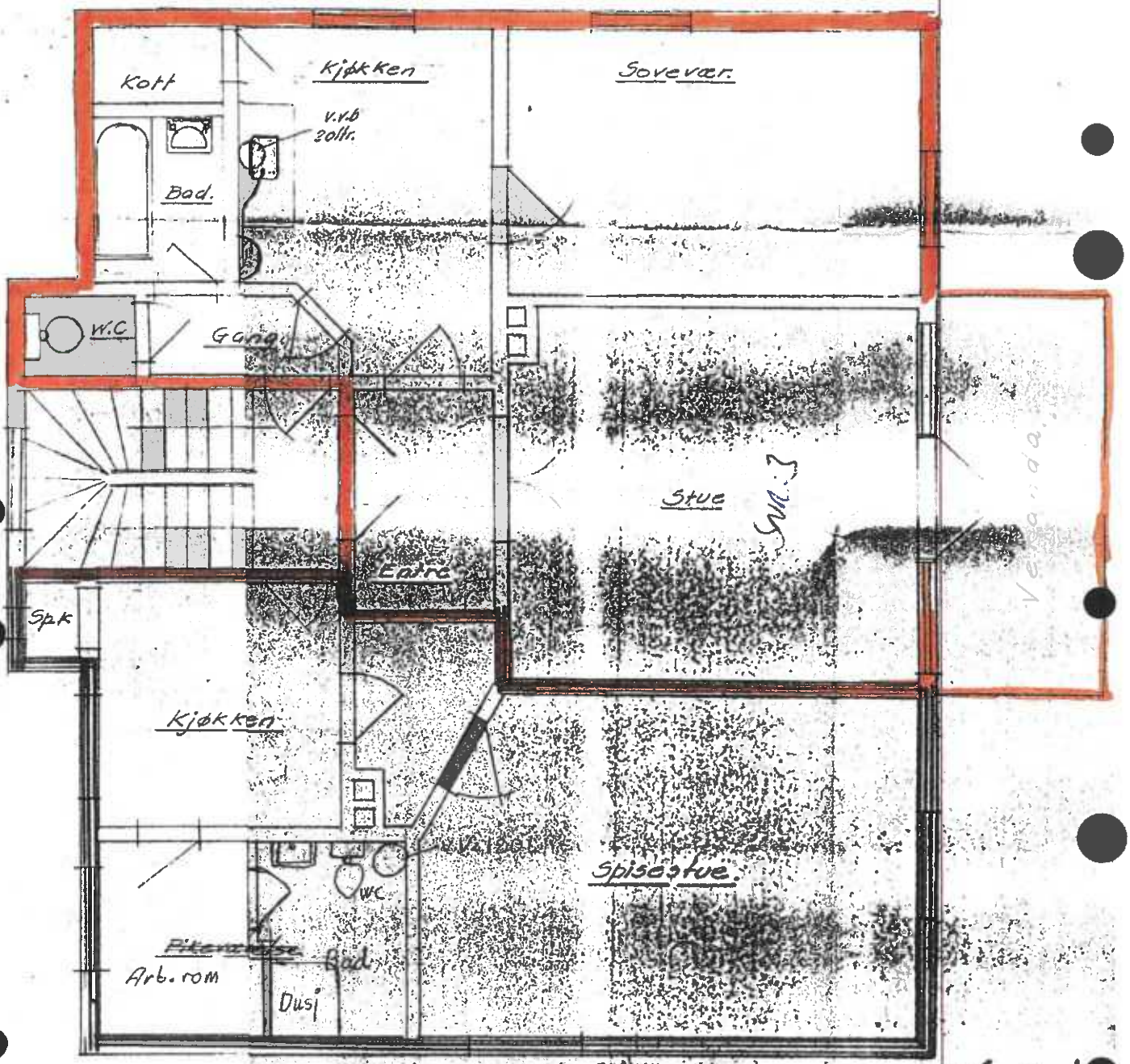
STATENS KARTVERK



PLAN AV 1ste & 2den ETG.

Målene er overens med 2 etg
6 etg er en vegg tykkelse mindre

2. etg
Sva. 2



PLAN AV 1STE & 2DEN ETJ.

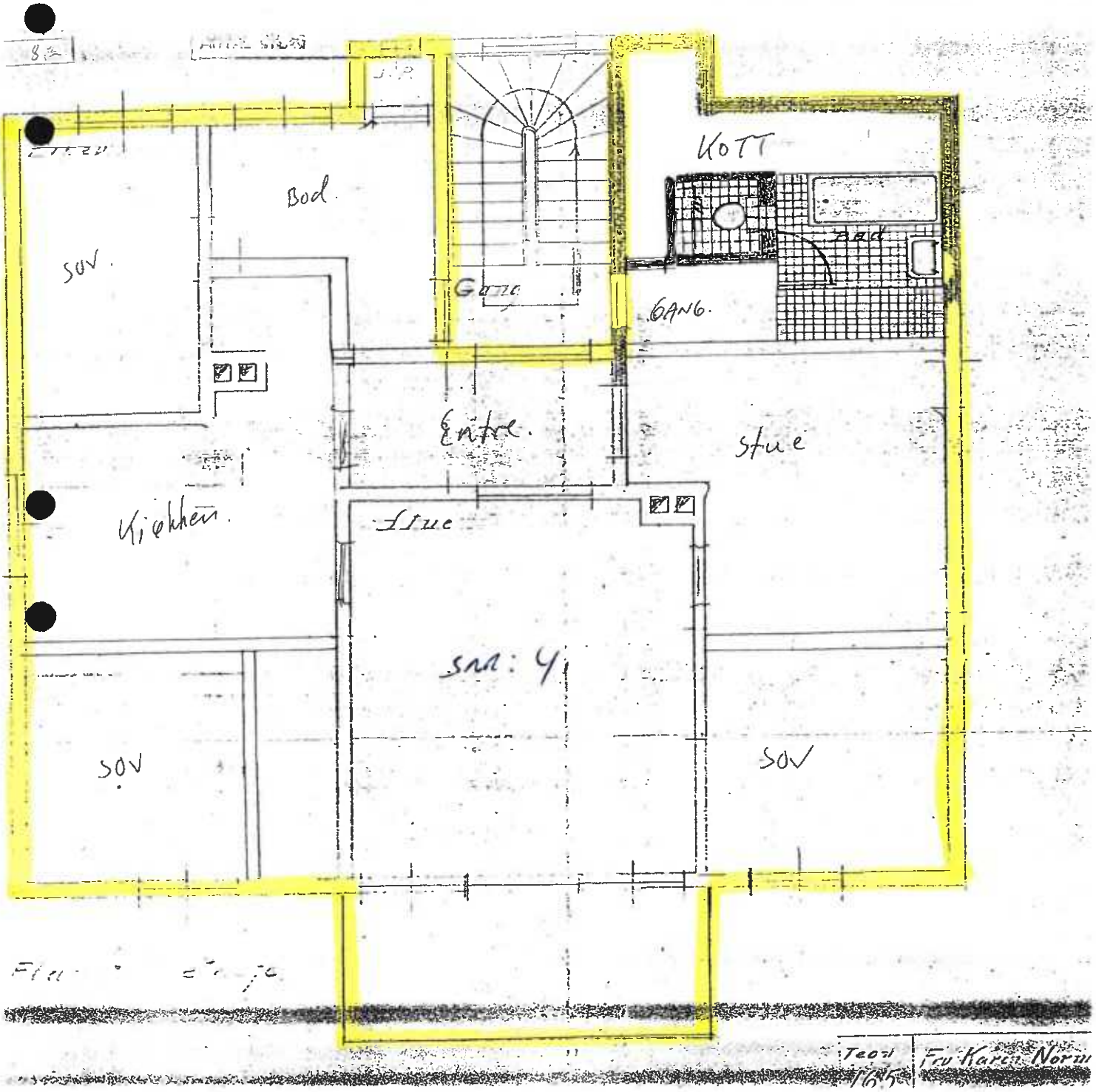
Målene er overens med 2 etg
1 etg er en vegg tykkelse mindre

2. etg

snr: 3

3. etg.

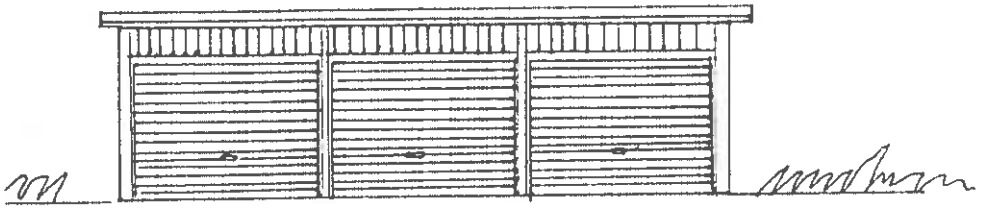
Snr: 4.



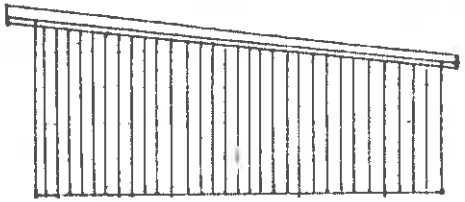
SKALA 1:100

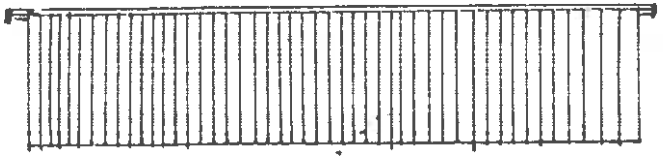
Brt.areal 46.5

FASADE FRONT



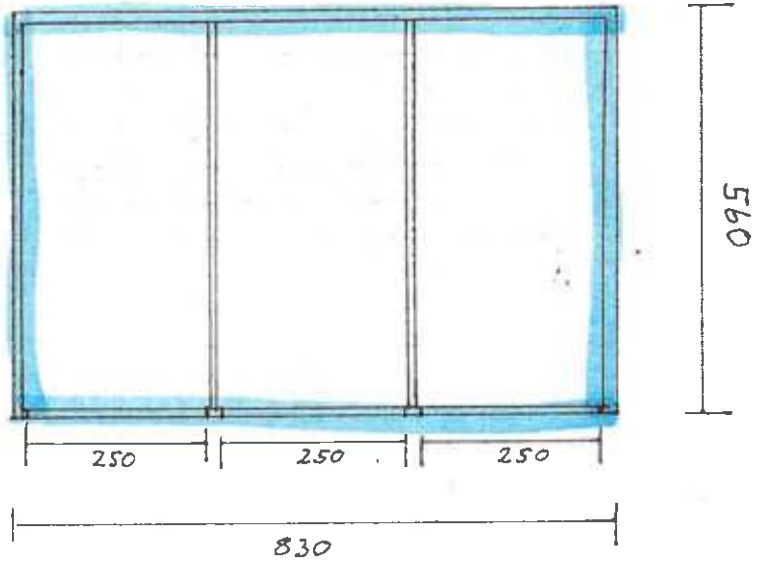
FASADE SIDER





FASADE BAK

GARASJE. SNR: 5

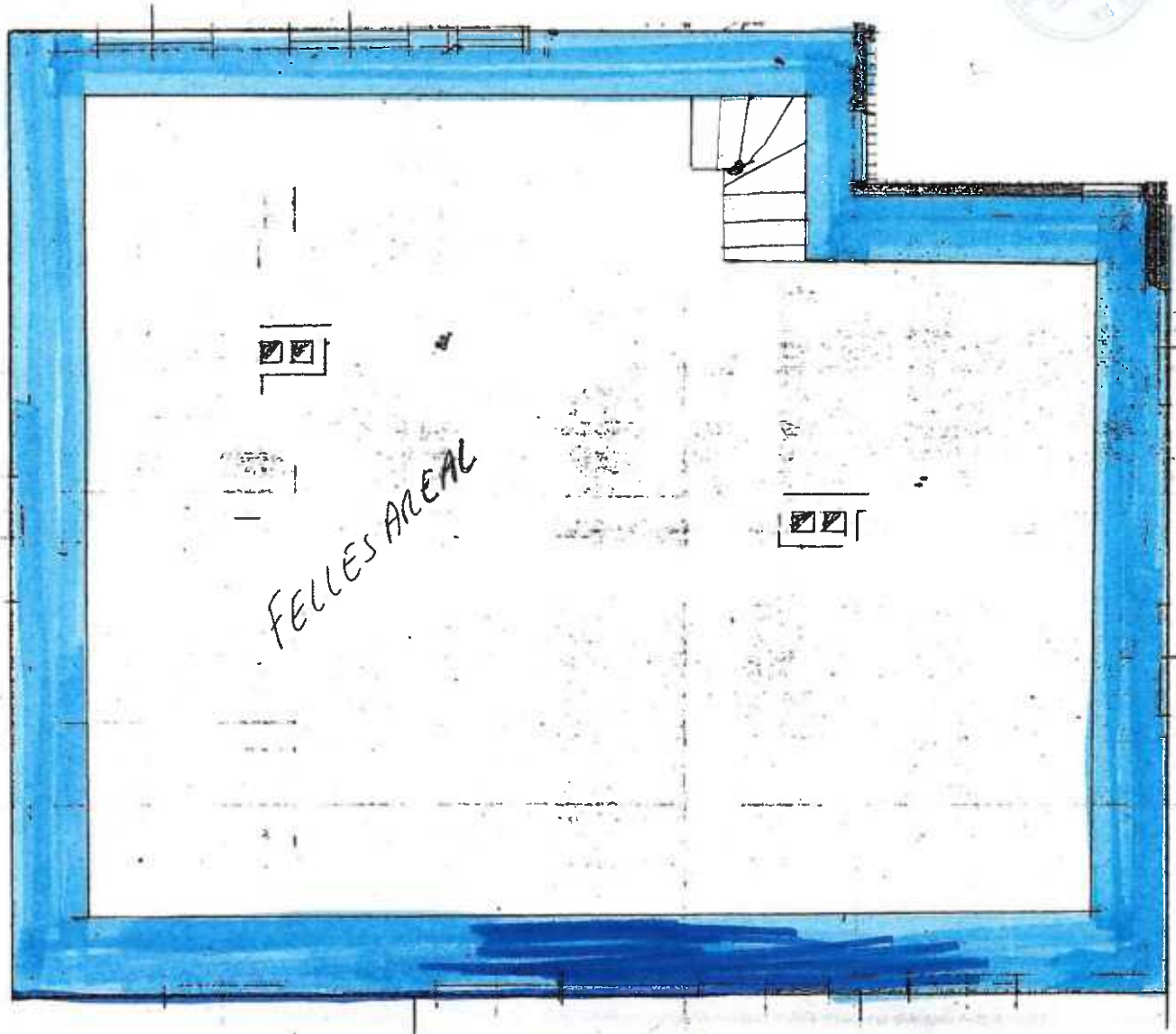


MOTTATT
Aug. 1988
Oslo Bygningskontroll

4/8-88 Per-Olav

Aker Bygningsvesen
G.nr. 15 A B.nr. 26 + 40
Bilag nr. 8

AKERS BYGNINGS
05041 ★ -5.
ANTAL BILAG



9.13
~~9.11~~
~~9.12~~

OPPLØSNING AV SAMEIE

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Inger Løvberg, Per Jorfall, Per-Olav Løvberg og Einar Jahr, Trond Jahr, Anne Jahr.

som sammen eier gnr. 157 bnr. 26 snr. _____

bestemmer at sameiene oppløses slik at:

Per Jorfall	blir eneeier av snr. ~~1 + 2/6 av snr.~~ 5
Per-Olav Løvberg	blir eneeier av snr. 2 + 1/6 av snr. 5
Inger Løvberg	blir eneeier av snr. 3 + 1/6 av snr. 5
Trond Jahr, Einar Jahr, Anne Jahr	blir eneeier av snr. 4 + 2/6 av snr. 5

Ved oppløsningen av sameiene skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 27.09. 19 95

A Per Jorfall. B Per-Olav Løvberg
underskrift pnr: [redacted] underskrift pnr: [redacted]

Berit Jorfall Reidun Løvberg
ektefelle pnr: [redacted] ektefelle pnr: [redacted]

C Inger Løvberg D Einar Jahr (UGIFT)
underskrift pnr: [redacted] underskrift pnr: [redacted]

ektefelle D v Anne Jahr (GIFT)
ektefelle pnr: [redacted]

D v Trond Jahr (UGIFT)
pnr: [redacted]

A	B	C	D	
☐	☐	☒	☒	Jeg er ugift
☒	☒	☐	☐	Jeg er gift, og ektefellen har samtykket i oppløsningen

Rett kopi bekreftes for Sparebanken NOR

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Odd Arne Røkeness
Megler
Sparebanken NOR
EiendomsSenter Oslo AS

Ingrid Unsgård

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0463 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 2941409/19360743
Bestilling: C3 2022-08-23 (8) 8

Dato
23.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3316	105	24.3.1959	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	95	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

24 MAR 1959 3 21
38

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Sunnvoll



Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON II.

År 1957 den 30. januar holdt Oslo Skjönnskommisjon II befaring og möte.

Kommisjonens sammensetning: Formann: H.r.advokat Alf Nordhus.
(Varamann for h.r.advokat Ragnar Christophersen).
Övrige medlemmer: Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Murmester Erik B. Hansen,
Ingeniör Hans K. Lange,
Forretningsförer Eugen Wiik (varamann for murer Bernhard Öien).

Man behandlet

Sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til utvidelse av Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien.

Retten ble satt på åstedet med fremmöte ved Holtet Höyere Almenskole.

Til stede: For saksökeren: Oslo kommune, mötte h.r.advokat Harald Römcke. Videre mötte ingeniör Björn Skjönsberg, Veivesenet og ingeniör Vilhelm Hall, Byplankontoret.

De saksökte påroptes og mötte således:

Följende mötte og/eller var representert:
Nr. 1-10, 12-25, 26, 27, 29-33, 35, 36, 38-41, 45-53.

Följende avga ikke möte:
Nr. 11, 25 b, 28, 43.
Nr. 34, 37 og 42 utgår.
Nr. 44. Gnr. 157, bnr. 27. Taksten ble vedtatt utsatt for dette takstnummers vedkommende da eiendommen tilhörer dödsbo etter dr. A. Nielson. Boets representanter var ikke varslet på grunn av at man ikke var bekjent med overgang på grunn av dr. Nielsons dödsfall.

Formannen la frem sakens dokumenter. Det fremkom ingen

bemerkninger til rettens sammensetning.

H.r.advokat Harald Röncke fikk först ordet og redegjorde for saken og fremla noen supplerende dokumenter.

Hver av de saksökte og deres prosessfullmektiger fikk anledning til å redegjöre for sine synsmåter og standpunkter. Det ble også fra de saksöktes side lagt frem dokumenter som följer rettsboken.

Det ble så foretatt befaring, og under denne fikk partene anledning til å påvise det de önsket og fremkom med sine bemerkninger.

År 1957 - 1. februar - fortsatt befaring.

År 1957 den 7. februar ble rettsmöte holdt i Akerssalen, Trondheimsveien 5. Skjönnskommisjonens sammensetning var den samme som under befaringen den 30/1 og 1/2. De samme parter og prosessfullmektiger var til stede som under befaringen. H.r.advokat Harald Römcke fikk först ordet og redegjorde for saken. Han begjærte skjönn avsagt og likeledes avsagt frafikelseskjennelse. Han ba tilfört protokollen följende:

Vedrörende takst nr. 3: "Punkt 3 i de spesielle forutsetninger endres til: I adkomstveien blir det bygget trapp som påvist". Som nytt punkt 4 i de spesielle forutsetninger tilföyes: "Erstatning gis for skråning". Advokat Röncke ba videre protokollert: "Under henvisning til anförsel i dokument 40 påtar kommunen seg ikke plikt til omlegging av adkomstvei for dette takstnummer (takst nr. 4)." Videre ba han protokollert at hvor det blir tale om gjerde forutsettes 1,10 meter nettinggjerde med vinkeljern i overkant. Vedrörende takst nr. 14 ba han punkt 3 i de spesielle forutsetninger endret til: "Trapp i gangveien bygges av veivesenet." Vedrörende takst nr. 16 ba han endret punkt 2 slik at det blir lydende: "Erstatning for delvis nytt gjerde, nemlig langs Ekebergveien og erstatning for flytting av port." Videre at det tilföyes: "Langs innkjörslen bygger veivesenet en törrmur ca. 30 cm. höy i ca. 4 m. lengde langs nordsiden av innkjörslen." Vedrörende takst nr. 21 ber han tilföyet et nytt punkt 3: "Erstatning for nytt gjerde." Vedrörende takst nr. 30 ba advokat Röncke om at punkt 2 i de spesielle forutsetninger utgår. Videre ba han om at punkt 1 i de spesielle forut-

setninger utgår vedrörende takst nr. 30 b. Han ba likeledes punkt 3 i de spesielle forutsetninger ströket vedr. takst nr. 31. Vedrörende takst nr. 41 ba advokat Röncke bemerket: "Foran huset utförer anlegget utfylling av terreng langs reguleringslinjen slik at det kommer i den nye veis nivå." Advokat Röncke ba videre punktene 2 og 3 i de spesielle forutsetninger ströket vedrörende takst nr. 45. Endelig ba advokat Röncke protokollert vedrörende takst nr. 3 at anlegget påtar seg å senke fru Grimstads adkomstvei. Likeledes at trappen flyttes lenger opp enn den i dag er.

Hver av de saksökte og deres prosessfullmektiger fikk deretter ordet og redegjorde for de saksöktes standpunkter. De saksökte ble anmodet om å nedlegge sine påstander skriftlig. De påstandsskrift som er innkommet följer saksdokumentene.

År 1957 den 9. februar ble rettsmöte holdt i Åkerssalen, Trondheimsveien 5, til fortsatt behandling av sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. Kommisjonens sammensetning var den samme som i foregående möter. De samme parter og prosessfullmektiger mötte. Saken fortsattes med redegjörelse fra partenes side. Såvel saksökerens prosessfullmektig Harald Röncke som de saksökte og deres prosessfullmektiger hadde ordet. Saken ble deretter opptatt til skjönn.

År 1957 - 21. mars - fortsatt behandling.

År 1957 - 29. mars - fortsatt behandling.

År 1957 den 27. juni holdt Oslo Skjönnskommisjon II befaring og rettsmöte. Fremmöte ved takst nr. 44, gnr. 157, bnr. 27. Kommisjonens sammensetning var den samme som i tidligere möter. For saksökeren mötte h.r.advokat Harald Röncke og for saksökte h.r.advokat Kolflaath som vedtok lovlig forkynnelse. Formannen la frem sakens dokumenter. Det fremkom ingen bemerkninger til kommisjonens sammensetning. Befaring ble foretatt og partene fikk anledning til å fremkomme med sine bemerkninger og å redegjöre for saken. Saksökerens prosessfullmektig begjærte fravikelseskjennelse. Saksöktes prosessfullmektig fikk anledning til imötegåelse. Saken ble deretter tatt opp til skjönn forså-

vidt også gjaldt takst nr. 44.

År 1957 den 18. november holdt Oslo Skjönnskommisjon II möte på formannens kontor til fortsettelse av behandlingen av sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. Kommisjonens sammensetning var den samme som i tidligere möter. Parter og prosessfullmektiger var ikke tilstede. På grunn av at det hadde vist seg önskelig å behandle sak vedrörende takst nr. 44 sammen med saken for de övrige takstnummer var avhjemling av skjönn ikke foretatt våren 1957. Befaring var holdt vedrörende takst nr. 44 den 27. juni 1957. Avhjemling hadde så ikke funnet sted på grunn av ferier, sykdomsfravær og reisefravær. Kommisjonen var derfor enig om å foreta en ny befaring för avhjemling fant sted. Formannen meddelte at han hadde vært i kontakt med prosessfullmektigene. De hadde ikke noe å bemerke til at ny befaring ble holdt. Til denne befaring var det ikke ansett påkrevet med innkalling av parter og prosessfullmektiger. Kommisjonen foretok deretter befaring og etterfölgende möte på formannens kontor samme dag.

År 1958 den 19. februar holdt Oslo Skjönnskommisjon II nytt möte til behandling av sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. Mötet ble holdt på formannens kontor. Kommisjonens sammensetning var den samme som i tidligere möter. Etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer i flere möter ble det avsagt sådant

S k j ö n n:

Takst nr. 1. Gnr. 157, bnr. 204: Fru Kirsten Falck:
Ingen erstatning. Det vises herom til forutsetningene for skjönnet, hvorav fremgår at det ikke eksproprieres noen grunn.

Takst nr. 2. Gnr. 157, bnr. 32: Anders, P.A. og Conrad Holn:
Det eksproprieres 17,5 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo. Det er forutsetningen at saksökeren ordner med trapp i vei så höyt opp som mulig i denne.

STATENS KARTVERK

Takst nr. 3. Gnr. 157, bnr. 109: Anna Marie Grinstad.
Det eksproprieres 80,9 m2 grunn. Grunnen blir å erstatte med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr.23,- pr. l.m. Veivesenet legger om trappen. Det gis erstatning for skråning med kr. 10,- pr. m2.

Takst nr. 4. Gnr. 157. bnr. 326: Aksel Treider Westen.:
Det eksproprieres 546,4 m2 som settes til kr. 22,- pr. m2. Retten har da tatt i betraktning at det her er tale om en hjörnetomt. Det gis videre erstatning for flytting av gjerde og port med kr. 14,- pr. l.m. og for skråning med med kr. 11,- pr. m2. Det er forutsetningen at Veivesenet bygger forstötningsmur. Trær og busker går inn i grunnerstatningen.

Takst nr. 5. Gnr. 157, bnr. 301: Anna Marie og Erik Tröen:
Det eksproprieres ingen grunn. Veivesenet foretar eventuelt flytting av gjerde.

Takst nr. 6. Gnr. 157, bnr. 256: Torbjörg Persen:
Det eksproprieres ingen grunn. Veivesenet foretar eventuelt flytting av gjerde.

Takst nr. 7. Gnr. 157, bnr. 108: Eva Wennevold.
Det eksproprieres 187,8 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. For portstolper gis til sammen erstatning kr. 800,- og i erstatning for gjerdefundament kr. 1000,-. Port blir å erstatte med kr. 250,-, og det gis erstatning med kr. 10,- pr. m2 for skråning. Tap av trær og busker går inn i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 8. Gnr. 157, bnr. 380: Laila Saxegaard:
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 9. Gnr. 157, bnr. 308: Gunnar Winge:
Det eksproprieres 105,2 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,-, portstolper med kr. 550,- tilsammen. I erstatning for skråning betales kr. 10,- pr. m2. Det gis videre erstatning for gjerdesokkel med kr. 800,-. Det er videre forutsetningen at saksökeren påtar seg å ordne garasjespörsmålet som melder seg for saksökte i anledning ekspropriasjonen. Det

tilstås saksökte en avsavnsgodtgjöring under omarbeidelsen med kr. 3,- pr. dag for begge garasjeplasser til sammen.

Takst nr. 10. Gnr. 157, bnr. 4: Evald Schou Hansen.
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 11. Gnr. 157, bnr. 33: Marie Johannesen:
Det eksproprieres 254,5 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. og det gis erstatning for port med kr. 250,-. Erstatning for gjerdefundament kr. 1000,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av busker og trær inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 12. Gnr. 157, bnr. 93: Halvor, Halla og Olga Gulbrandsen og Anna Bottolfsen.
Det eksproprieres 171,3 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Det er en forutsetning at saksökeren tar vekk en grensesten. Tap av trær og busker inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 13. Gnr. 157, bnr. 10: Halla Gulbrandsen:
Det eksproprieres 600,5 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 400,- og portstolper med kr. 400,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Saksökte har påstått takst for byggegrunn, og retten mener å ha gitt dette.

Takst nr. 14. Gnr. 157, bnr. 12: Einar Brekke:
Det eksproprieres 31,6 m2 som erstattes med kr. 10,- pr. m2. Retten har da vurdert grunnen som forhavegrunn. Det gis kr.250,- i erstatning for port. Det er forusetningen at Veivesenet bygger trapp i gangvei.

Takst nr. 15 utgår.

Takst nr. 16. Gnr. 157, bnr. 360: Ing. Kaare Jacobsen:
Det eksproprieres 292,9 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Veivesenet bygger en forlengelse av törrmur ca. 42 m. lang og ca. 30 cm. höy. Det må foretas en delvis flytting av gjerde. Erstatning for dette og for port settes til kr. 500,-. Erstatning for frukttrær og hekk gis med kr. 500,- tilsammen.

Takst nr. 17. Gnr. 156, bnr. 103: Einar Bruun:
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 18. Gnr. 156, bnr. 196: Byggm. Martin Olsen v/Karl Olsen:
Det eksproprieres 6,1 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 19. Gnr. 157, bnr. 362: Reidun Haugen:
Det eksproprieres 173,4 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. og skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. I erstatning for frukttrær og hekk betales tilsammen kr. 600,-.

Takst nr. 20. Gnr. 156, bnr. 201: Karl O. Olsen:
Det eksproprieres 53,8 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,-. Erstatning for busker og trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 21. Gnr. 157, bnr. 363: Edith Hansen:
Det eksproprieres 140,3 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Erstatning for nytt gjerde betales med kr. 23,- pr. l.m. I erstatning for tap av frukttrær betales saksökte kr. 200,-.

Takst nr. 22. Gnr. 156, bnr. 95: Olaf Skau:
Det eksproprieres 13,9 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for nytt gjerde kr. 23,- pr. l.m.

Takst nr. 23. Gnr. 157, bnr. 92: Otto Stenhammer:
Det eksproprieres 184,7 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Våningshus erstattes med kr. 15.000,- i tilfelle av ekspropriasjon av dette. Hvis våningshuset ikke eksproprieres, vurderes tomten som en brukbar byggetomt, og det gis ingen ulempe-erstatning. Det gis erstatning med kr. 5.000,- for flytting av uthus. Erstatning for gjerde betales med kr.23,- pr. l.m. og port erstattes med kr. 250,-. I erstatning for skråning betales kr. 10,- pr. m2. Erstatning for tap av beplantning gis med kr. 200,- tilsammen.

Takst nr. 24. Gnr. 157, bnr. 371: Gudbrand Tönseth:
Det eksproprieres 12,6 m2 veigrunn som settes til kr. 0,oo.

Takst nr. 25. Gnr. 157, bnr. 372: Otto Stenhammer:
Det eksproprieres 12,6 m2 veigrunn som settes til kr. 0,oo.

Takst nr. 25 b. Fester: Thor J. Stenhammer:
Det vises til det som er resultatet for takst nr. 25.

Takst nr. 26. Gnr. 156, bnr. 205 og 230: Kjell Olsen:
Det eksproprieres 2,4 m2 grunn som erstattes med kr. 22,- pr.m2, idet kommisjonen har tatt hensyn til at det er tale om en hjörnetomt.

Takst nr. 27. Gnr. 157, bnr. 340: A/S Nordstrandshöiden:
Det eksproprieres 390,5 m2 grunn som erstattes med kr. 10,-, idet kommisjonen vurderer grunnen som forhavegrunn. Det eksproprieres videre 136,8 m2 gammel veigrunn som settes til kr. 0,oo.

Takst nr. 27 b: Fester: A/S Sörli Byggelag:
Det er opplyst at det mellom eier av takst nr. 27 og fester av samme eiendom er enighet om ordning i forbindelse med ekspropriasjonen. Ordningen er akseptert fra festers side og foranlediger ingen bemerkninger fra kommisjonen.

Takst nr. 28. Gnr. 156, bnr. 229: Aage Hereng:
Det eksproprieres 2,4 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr.m2.

Takst nr. 29. Gnr. 156, bnr. 228: Karl og Kjell Olsen:
Det eksproprieres 15,1 m2 grunn som erstattes med kr. 20,-pr.m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2.

Takst nr. 30. Gnr. 156, bnr. 99 og 217: Christian Nyhuus:
Det eksproprieres fra bnr. 99 23,1 m2 grunn og fra bnr. 217 20,3 m2, tilsammen 43,4 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Gjerde er tidligere satt opp av eier (i 1950). Det tidligere gjerde var etter opplysningene kommisjonen har mottatt like godt som andre gjerder kommisjonen har tilkjent erstatning for. Kommisjonen har derfor funnet det rimelig å gi erstatning for gjerde med kr. 1.000,-.

Takst nr. 31. Gnr. 156, bnr. 98: Martin Martinsen:
Det eksproprieres 32,6 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for nytt gjerde settes til kr. 23,- pr.l.m.

Takst nr. 32. Gnr. 157, bnr. 361: Filip Hult:
Det eksproprieres 29,5 m2 og 80 m2 gammel veigrunn som settes til kr. 0,oo. Det eksproprieres videre 125,5 m2 og 59,7 m2, tilsammen 185,2 m2 som settes til kr. 35,- pr. m2. Retten har da tatt i betraktning at grunnen her har særlig verdi. Det gis ingen erstatning for fjerning av reklameskilt, da det var satt opp med kjennskap til reguleringen.

Takst nr. 33. Gnr. 157, bnr. 223: Oslo Telefonanlegg:
Det eksproprieres 138,8 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Flytting av gjerde, port og hekk erstattes med tilsammen kr. 30,- pr. löpemeter. Erstatning for skråning betales med kr. 10,- pr. m2. Det gis erstatning for frukttrær og bærbusker med kr. 500,-.

Takst nr. 34 utgår.

Takst nr. 35. Gnr. 157, bnr. 336: A/S Nordstrandshöiden:
Det eksproprieres 247,7 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 35 b. Fester: Ekebergvn. 180 A/S:
Som nevnt under takst nr. 35 tilkjennes eieren grunnerstatning. Spörsmålet om eventuelt nedslag i festeavgiften blir å avgjöre mellom eier og fester. Festeren tilkjennes ingen direkte erstatning.

Takst nr. 36. Gnr. 157, bnr. 311: A/S Nordstrandshöiden:
Det eksproprieres 499,7 m2 grunn som erstattes med kr. 15,- pr. m2. Retten har da vurdert grunnen som forhavegrunn til forretningstomt.

Takst nr. 36 b. Fester: A/S Kastellgården:
Eieren av takst nr. 36 er som det vil fremgå av foranstående tilkjent erstatning for ekspropriasjon av grunn. Eventuelt nedslag i festeavgiften må bli å avgjöre mellom eier og fester.

STATENS KARTVERK

Takst nr. 37 utgår.

Takst nr. 38. Gnr. 157, bnr. 24: N.R. Dahl:
Det eksproprieres 292,5 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning med kr. 23,- pr. l.m. for nytt gjerde. Mur erstattes med kr. 4.000,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen. Frukttrær, bærbusker og hekk erstattes med kr. 400,-.

Takst nr. 39. Gnr. 157, bnr. 388: Ingeborg Haug:
Det eksproprieres 180,3 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,- og mur med kr. 500,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Frukttrær og bærbusker erstattes med kr. 500,-. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 40. Gnr. 157, bnr. 25: Kjell Bondevik:
Det eksproprieres 285,8 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. og ny port erstattes med kr. 250,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Det gis erstatning for frukttrær og bærbusker med tilsammen kr. 600,-. Tap av andre trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 41. Gnr. 157, bnr. 377: Leif Börresen, Lars Sæböe-Larsen, Ole Fr. Fredriksen og Den Polske Legasjon:
Det eksproprieres 222,3 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Flytting av gjerde erstattes med kr. 14,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av beplantning inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 42 utgår.

Takst nr. 43. Gnr. 157, bnr. 26: Ole Sverre:
Det eksproprieres 10,7 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for flytting av gjerde og port:kr. 400,- tilsammen.

Takst nr. 44. Gnr. 157, bnr. 27: Dr. Anton Nielson:
Det eksproprieres 28,6 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for tap av stengjerde og port gis med kr. 4.000,- tilsammen. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2.

Erstatning for tap av syrinhekk gis med kr. 700,-. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. For ny port kr. 250,-. Ved fastsettelse av erstatning for tap av stengjerde og port har retten vurdert gjerdets forfatning og at erstatning også gis for oppsetting av nytt gjerde.

Takst nr. 45. Gnr. 157, bnr. 14: Sonja Molstad:
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 46. Gnr. 183, bnr. 11: Hanna Andresen:
Det eksproprieres 9,9 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning med kr. 23,- pr. l.m. for gjerde og kr. 250,- for port. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Erstatning for trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig ingen erstatning.

Takst nr. 47. Gnr. 182, bnr. 378, 541 og 593: Ellen Pedersen:
Det eksproprieres 254 m2 + 35,5 m2 + 22,6 m2 + 276,8 m2. Erstatningen settes til kr. 30,- pr. m2, idet grunnen anses særlig verdifull. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Det gis erstatning for mistbenker med kr. 4.000,-. Skråning erstattes med kr. 15,- pr. m2. Ved ekspropriasjonen vil en utsalgsbod bli berört. Erstatning for dette settes til kr. 300,-. På grunn av ekspropriasjonen vil det gartneri som drives på eiendommen måtte opphöre. Retten finner at eieren derved har tap i inntekt og setter erstatning for dette til kr. 70.000,-. Retten har da vurdert at gartneriet har gitt eieren et knapt levebröd. Kommisjonens medlem Eugen Wiik stemte for at erstatning for tap i inntekt skulle settes til kr. 25.000,-.

Takst nr. 48. Gnr. 183, bnr. 7: Karen Lorentzen:
Det eksproprieres 78 m2 grunn som settes til kr. 20,- pr. m2. Gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Det gis erstatning for port med kr. 800,-. Hekk og bærbusker erstattes med tilsammen kr. 300,-.

Takst nr. 49. Gnr. 182, bnr. 207: I. Schelle, T.Schelle, R.Schelle, B.Björnrud, D. Landmark og S. Mörstad.
Det eksproprieres 247,6 m2 som erstattes med kr. 35,- pr. m2, idet retten har vurdert grunnen som forretningsgrunn. Det gis

erstatning for flytting av gjerde med kr. 14,- pr. l.m. og erstatning for mur med kr. 2.500,-. Skråning erstattes med kr. 17,50 pr. m2. Frukttrær og hekk erstattes med kr. 1.500,- tilsammen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 50. Gnr. 183, bnr. 9: Ragnhild Scheibler:
Det eksproprieres 138,7 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Ved ekspropriasjonen må rives et hus (gulvflate 40,3 m2) som erstattes med kr. 5.000,-. Erstatning for nytt gjerde kr.23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,- og skråning med kr. 10,- pr. m2. Bærbusker og frukttrær erstattes med tilsammen kr. 500,-. Forövrig ingen erstatning.

Takst nr. 51. Gnr. 182, bnr. 461: Anna Margrethe Jenssen:
Det eksproprieres 58,5 m2 som erstattes med kr. 30,- pr. m2, idet retten har vurdert grunnen som forretningsgrunn. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,- og skråning med kr. 15,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 52. Gnr. 183, bnr. 6:A/S Sæterheim v/fru Ellen Pedersen:
Det eksproprieres 20,4 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo.

Takst nr. 53. Gnr. 183, bnr. 12: S.S. Rasmussen, R.Scheibler, G. Scheibler og Hroar Scheibler:
Det eksproprieres 524,9 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Flytting av gjerde erstattes med kr. 14,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

I forbindelse med skjönnet er også vurdert eiendommer tilhörende Ekebergbanen og Oslo kommune.

For Ekebergbanens eiendommers vedkommende vurderes disse slik:
Gnr. 156, bnr. 93: 54,2 m2 som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
Gnr. 157, bnr. 193: 210,8 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,o
7,0 m2 banegrunn som settes til kr. 0,oo.
Gnr. 157, bnr. 194: 258,1 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,o
Gnr. 157, bnr. 195: 680,8 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,o
30,o " banegrunn som settes til kr. 0,oo.

Gnr. 156,bnr. 92: 567,3 m2 som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
Gnr. 182,bnr. 484: 34,9 " " " " " 20,- " "

For Oslo kommunes eiendommers vedkommende:
Gnr. 157,bnr. 358: 14 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo
124,2 " " " " " " kr.0,oo.
200,6 " grunn som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
25,8 " " " " " " 20,- " "
Gnr.157,bnr.305: 154,8 " " " " " " 20,- " "
Gnr.157,bnr.221: 74,4 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo.
236,4 " grunn som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
65,0 " " " " " " 20,- " "
Gnr.156,bnr.212: 150,7 " " " " " " 20,- " "

For ledigbleven veigrunn fastsettes verdien til kr. 10,- pr. m2.

I forbindelse med ekspropriasjonsskjönnet er også refusjonsskjönn begjært fra saksökerens side. Kommisjonen har tatt begjæringen tilfölge og har etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer avgitt slikt

R e f u s j o n s s k j ö n n:

I anledning saksökerens begjæring om refusjonsskjönn har de saksökte hevdet at refusjon ikke kan komme på tale, idet veiutvidelsen ikke vil være til synderlig nytte for de saksökte, men tvertimot medföre ulemper for dem på grunn av ökt trafikk. De har hevdet at når veiutvidelsen kommer i stand er det ikke av hensyn til de saksökte, men av hensyn til Oslos egentlige trafikkbehov. Retten er kommet til at det i dette tilfelle ikke vil være rimelig å pålegge full refusjon for andre eiendommer enn for forretningseiendommene. Når det gjelder disse eiendommer har retten funnet at de vil ha en betydelig nytte av veiutvidelsen. Når det gjelder de eiendommer som ikke er forretningseiendommer, er retten kommet til at det bör pålegges dem en refusjonsplikt med 1/3-del. Retten har da sett det slik at disse eiendommer vil ha en viss nytte av veiutvidelsen, og har funnet at den begrensede nytte av veiutvidelsen kan settes til 1/3-del. Det er forutsetningen at refusjonsplikten

STATENS KARTVERK

forfaller etter bygningslovens vanlige regler for de bebygde tomters vedkommende. For de ubebygde tomters vedkommende forfaller refusjonen ved nybygging. Refusjonen fastsettes videre bare for grunnerstatningene, ikke for erstatninger for bygninger etc. Ved refusjonen betraktes hele strekningen som en enhet.

Etter det resultat retten er kommet til pålegges følgende eiendommer full refusjon: Gnr. 157, bnr. 340 (takstnr. 27), gnr. 157, bnr. 361 (takstnr. 32), gnr. 157, bnr. 311 (takstnr. 36), gnr. 182, bnr. 207 (takstnr. 49), gnr. 182, bnr. 461 (takstnr. 51), gnr. 156, bnr. 93, gnr. 156, bnr. 92, gnr. 182, bnr. 484.

Videre pålegges de resterende eiendommer som omfattes av skjönnet refusjonsplikt med 1/3-del.

For följgende eiendommer finner retten at refusjonsplikten allerede er forfalt:

Takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52.

For följgende eiendommer finner retten at refusjonsplikten ikke er forfalt, men först forfaller ved bebyggelse:

Takstnr. 10, 15, 23, 47, 51 og 53.

Saksomkostninger:

I erstatning for utgifter til juridisk assistanse betaler Oslo kommune innen 14 - fjorten - dager fra forkynnelsen av dette skjönn

kr. 2.800,- til takst nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 27, 27a, 32, 35, 36, 38, 39, 45, 48, 50, 51 og 53 v/höyesterettsadvokat E. Torkildsen.

kr. 500,- til takst nr. 12 og 13 v/höyesterettsadvokat Alf Anonsen.

kr. 1.000,- til takst nr. 14, 16, 19, 21, 23, 24 og 25 v/overrettssakfører Finn Haugen.

kr. 800,- til takst nr. 15, 18, 20, 26 og 29 v/höyesterettsadvokat Olav Tendeland.

kr. 500,- til takst nr. 31 og 49 v/overrettssakfører Hans Kristian Siebke v/overrettssakfører Hennum.
kr. 300,- til takst nr. 35 b v/overrettssakfører Gerhard Wiese.
kr. 350,- til takst nr. 36 b v/høyesterettsadvokat Trond Buttingsrud.
kr. 1.250,- til takst nr. 46, 47 og ~~48~~ 52 *) v/overrettssakfører Henry Andresen.
kr. 350,- til takst nr. 44 v/høyesterettsadvokat Kolflaath.
kr. 200,- til takstnr. 4 v/overrettssakfører Birger Bakke.

Saken har vært meget omfattende og en utsettelse av saken har funnet sted p.g.a. at en av partene ikke var tilsagt. Videre har saken måttet utsettes flere ganger p.g.a. at formannen har vært bortreist i anledning andre rettssaker med prioritet og reisefravær for andre av kommisjonens medlemmer.

Det ble deretter avsagt sådan

F r a v i k e l s e s k j e n n e l s e:

Oslo kommune kjennes berettiget til, mot å betale - eventuelt deponere - de foran fastsatte erstatninger, å overta de foran takserte arealer. Overtagelse kan finne sted 14 dager etter forkynnelsen av dette skjönn.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige, bortsett fra at kommisjonens medlem, Eugen Wiik, forsåvidt gjelder takst nr. 47 har dissentert når det gjelder fastsettelsen av erstatning for tap av fremtidig inntekt.

Protokollen opplest.
Retten hevet.

Alf Nordhus (sign.)

Hj. S. Bakstad (sign.) Eugen Wiik (sign.)
Hans K. Lange (sign.) Erik B. Hansen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:
K. Hvoslef Lange
h. r. advokat

*) Rettet i h.t. skjønnskommisjonens skrivelse av 10/3-58. F. Gulbrandsen

ad 24 MAR 1959 5316/73

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 19. februar 1958 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 2. Gnr. 157, bnr. 32.			
17,5 m2 gammel veigrunn á kr. 0,- (20,-)		kr.	0,-
Tnr. 3. Gnr. 157, bnr. 109.			
80,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 1.618,-		
+ refusjon	" 316,81	"	1.301,19
Tnr. 4. Gnr. 157, bnr. 326.			
546,4 m2 grunn á kr. 22,-	kr.12.020,80		
+ refusjon	" 1.538,73	"	10.482,07
Tnr. 7. Gnr. 157, bnr. 108.			
187,8 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 3.756,-		
+ refusjon	" 966,02	"	2.789,98
Tnr. 11. Gnr. 157, bnr. 33.			
254,5 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 5.090,-		
+ refusjon	" 1.300,64	"	3.789,36
Tnr. 12. Gnr. 157, bnr. 93.			
171,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 3.426,-		
+ refusjon	" 767,14	"	2.658,86
Tnr. 13. Gnr. 157, bnr. 10.			
600,5 m2 grunn á kr. 20,-	kr.12.010,-		
+ refusjon	" 2.345,37	"	9.664,63
Tnr. 14. Gnr. 157, bnr. 12.			
31,6 m2 grunn á kr. 10,-	kr. 316,-		
+ refusjon	" 112,93	"	203,07
Tnr. 16. Gnr. 157, bnr. 360.			
292,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 5.858,-		
Fruktträer og hekk,	" 500,-		
	kr. 6.358,-		
+ refusjon	" 1.077,28	"	5.280,72

STATENS KARTVERK

			Erstatning:
Tnr. 18. Gnr. 156, bnr. 196.			
6,1 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 122,-		
÷ refusjon	" 905,11		
Netto refusjon	kr. 783,11	kr.	0,-
Tnr. 19. Gnr. 157, bnr. 362.			
173,4 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 3.468,-		
Frukttrær og hekk	" 600,-		
	kr. 4.068,-		
÷ refusjon	" 839,74	"	3.228,26
Tnr. 20. Gnr. 156, bnr. 201.			
53,8 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 1.076,-		
÷ refusjon	" 1.042,79	"	33,21
Tnr. 21. Gnr. 157, bnr. 363.			
140,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 2.806,-		
Frukttrær	" 200,-		
	kr. 3.006,-		
÷ refusjon	" 750,45	"	2.255,55
Tnr. 22. Gnr. 156, bnr. 95.			
13,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 278,-		
÷ refusjon	" 740,72		
Netto refusjon	kr. 462,72	"	0,-
Tnr. 24. Gnr. 157, bnr. 371.			
12,6 m2 gammel veigrunn á kr. 0,- (20,-)		"	0,-
Tnr. 25. Gnr. 157, bnr. 372.			
12,6 m2 gammel veigrunn á kr. 0,- (20,-)		"	0,-
Tnr. 26. Gnr. 156, bnr. 205 og bnr. 230.			
2,4 m2 grunn á kr. 22,-(bnr.205)	kr. 52,80		
÷ refusjon (bnr. 205)	" 650,60		
Netto refusjon	kr. 597,80	"	0,-

Erstatning:

Tnr. 27. Gnr. 157, bnr. 340.

390,5 m2 grunn á kr. 10,-		kr. 3.905,-		
136,8 " gl.veigrunn á kr.0,-(10,-)		" 0,-		
527,3 m2		kr. 3.905,-	kr.	
Refusjon	kr.5.197,82			
+ verdien av gl.veigrunn	" 1.368,-	" 3.829,82	kr.	75,18

Tnr. 28. Gnr. 156, bnr. 229.

2,4 m2 grunn á kr. 20,-		kr. 48,-		
+ refusjon		" 954,89		
Netto refusjon		kr. 906,89	"	0,-

Tnr. 29. Gnr. 156, bnr. 228.

15,1 m2 grunn á kr. 20,-		kr. 302,-		
+ refusjon		" 753,79		
Netto refusjon		kr. 451,79	"	0,-

Tnr. 30. Gnr. 156, bnr. 99 og bnr. 217.

23,1 m2 grunn á kr. 20,- (bnr.99)		kr. 462,-		
20,3 " " " " 20,- (" 217)		" 406,-		
½ part av gjerdeerstatning		" 500,-		
		kr. 1.368,-		
+ refusjon (bnr. 99)		" 807,20	"	560,80

Fester av gnr. 156, bnr. 217.

½ part av gjerdeerstatning		kr. 500,-		
+ refusjon		" 692,60		
Netto refusjon		kr. 192,60	"	0,-

Tnr. 31. Gnr. 156, bnr. 98.

32,6 m2 grunn á kr. 20,-		kr. 652,-		
+ refusjon		" 1.090,91		
Netto refusjon		kr. 438,91	"	0,-

STATENS KARTVERK

Erstatning:

Tnr. 32. Gnr. 157, bnr. 361.

185,2 m2 grunn á kr. 35,-	kr. 6.482,-		
109,5 " gl.veigrunn á kr. 0,-(35,-)	" 0,-		
294,7 m2	kr. 6.482,-	kr.	
Refusjon kr.3.934,45			
+ verdien av gl.veigrunn " 3.832,50	" 101,95	kr.	6.380,05

Tnr. 33. Gnr. 157, bnr. 223.

138,8 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 2.776,-		
Frukttrær og bærbusker	" 500,-		
	kr. 3.276,-		
+ refusjon	" 1.442,22	"	1.833,78

Tnr. 35. Gnr. 157, bnr. 336.

247,7 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 4.954,-		
+ refusjon	" 1.364,05	"	3.589,95

Tnr. 36. Gnr. 157, bnr. 311.

499,7 m2 grunn á kr. 15,-	kr. 7.495,50		
+ refusjon	" 4.997,55	"	2.497,95

Tnr. 38. Gnr. 157, bnr. 24.

292,5 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 5.850,-		
Frukttrær, bærbusker og hekk,	" 400,-		
Mur	" 4.000,-		
	kr. 10.250,-		
Refusjon vedr.opparb.av Lambertseterveien kr. 185,23			
Refusjon for grunnerverv " 1.163,51	" 1.348,74	"	8.901,26

Tnr. 39. Gnr. 157, bnr. 388.

180,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 3.606,-		
Frukttrær og bærbusker,	" 500,-		
	kr. 4.106,-		
+ refusjon	" 651,15	"	3.454,85

Tnr. 40. Gnr. 157, bnr. 25.

285,8 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 5.716,-		
Frukttrær og bærbusker	" 600,-		
	kr. 6.316,-		
+ refusjon	" 993,83	"	5.322,17

			Erstatning:
Tnr. 41. Gnr. 157, bnr. 377.			
222,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 4.446,-		
+ refusjon	" 1.371,57	kr.	3.074,43
Tnr. 43. Gnr. 157, bnr. 26.			
10,7 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 214,-		
+ refusjon	" 139,35	"	74,65.
Tnr. 44. Gnr. 157, bnr. 27.			
28,6 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 572,-		
Stengjerde og port	" 4.000,-		
Syrinhekk	" 700,-		
	kr. 5.272,-		
+ refusjon	" 1.445,28	"	3.826,72
Tnr. 46. Gnr. 183, bnr. 11.			
9,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 198,-		
+ refusjon	" 1.347,64		
Netto refusjon	kr. 1.149,64	"	0,-
Tnr. 48. Gnr. 183, bnr. 7.			
78,0 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 1.560,-		
Hekk og bærbusker	" 300,-		
	kr. 1.860,-		
+ refusjon	" 1.999,91		
Netto refusjon	kr. 139,91	"	0,-
Tnr. 49. Gnr. 182, bnr. 207.			
247,6 m2 grunn á kr. 35,-	kr. 8.666,-		
Frukttrær og hekk	" 1.500,-		
Mur	" 2.500,-		
	kr. 12.666,-		
+ refusjon	" 4.003,71	"	8.662,29
Tnr. 50. Gnr. 183, bnr. 9.			
138,7 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 2.774,-		
Bærbusker og trær	" 500,-		
	kr. 3.274,-		
+ refusjon	" 1.389,64	"	1.884,36

STATENS KARTVERK

Erstatning:

Tnr. 51. Gnr. 182, bnr. 461.
58,5 m2 grunn á kr. 30,- kr. 1.755,-

Tnr. 52. Gnr. 183, bnr. 6.
20,4 m2 gl. veigrunn á kr. 0,-(20,-) " 0,-

Tnr. 53. Gnr. 183, bnr. 12.
524,9 m2 grunn á kr. 20,- " 10.498,-

De tilkjente erstatninger er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 17. mars 1959.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.

STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0463 (Håkon Weiberg)
Vår referanse: 2941407/19360733
Bestilling: C3 2022-08-23 (8) 7

Dato
23.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
458	105	21.1.1952	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	26	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Osterli Byggelag v/Ole Sverre, Thomæs gate 6, Oslo.

Jnr. 153/51.

Erklæring.

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. oktober 1951.

«G.-nr. 157 br.-nr av bnr. 26 Hus A.

Tomt nr. 186 til Ekebergveien.

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. Ekebergveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 5 meter bred kjörebane.-
Stikkveien opparbeides med 4 meter bredde og med svingeplass.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo 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 Oslo bygningsvesen.

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 6. desember 1951.

Ole Sverre (sign.)

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

Oslo, den 6. desember 1951.

Ole Sverre (sign.)

Rett kopi bekreftes
Gro Helle Svanvoll
STATENS KARTVERK

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Skatteetaten

Dato
26.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 157 Bnr 26 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 646 457
Som sekundærbolig:	kr 6 585 828

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 26.03.2026

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: 26.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-157/26 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Axel Flinders vei 2A 1162 OSLO
Fakturamottaker:	Axel Flinders Vei 2a Axel Flinders Vei 2a 1162 OSLO
Eiernavn:	Axel Flinders vei 2 A Eierseksjonssameie

Kommunale avgifter	NOK 51 342,08
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 51 342,08

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	711,00
Renovasjonsgebyr	12 623,24
Vann- og avløpsgebyr	38 007,84
Totale avgifter	**51 342,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 26.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-157/26/0/4 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Axel Flinders vei 2A 1162 OSLO
Fakturamottaker:	Dalseng Knut E Lystad Axel Flinders Vei 2a 1162 OSLO
Eiernavn:	Dalseng Knut E Lystad

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
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.

Innkalling til årsmøte 2025

Styret i Sameiet Axel Flinders vei 2A innkaller herved til ordinært årsmøte.

Tid: Tirsdag 2. september 2025 kl. 20:15

Sted: Axel Flinders vei 2A, 2. etasje

Saksliste

1. Konstituering

2. Valg av møteleder

3. Valg av referent

4. Godkjenning av innkalling

5. Godkjenning av saksliste

6. Godkjenning av regnskap og årsberetning for 2024

7. Valg av styre

8. Fastsettelse av husleie

9. Vedlikeholdsplan – gjennomgang og oppdatering

10. HMS – status og tiltak

11. Eventuelt

Årsberetning for 2024

Styret

Styreleder: Knut Eivind L. Dalseng

Styremedlem: Espen Bautz-Holter

Styremedlem: Pia Mathisen

Økonomi

Sameiet hadde et underskudd på kr 3 941,43 i 2024, en forbedring fra 2023 hvor underskuddet var kr 5 638.

Strømutgifter og offentlige avgifter har vært stabile. Styreleder har forsøkt å reforhandle forsikringsavtalen, men ingen tilbydere har så langt kunnet tilby en bedre avtale enn den vi har i dag, verken økonomisk eller på vilkårssiden.

Vedlikehold var den største kostnadsposten med over kr 200 000, hovedsakelig knyttet til oppussing av trappeoppgang. Kr 17 606 av dette gjelder el-arbeid utført i 2023.

Bankgebyrene er redusert etter avslutning av DNB Regnskap.

Sameiets økonomi er fortsatt for svak til å dekke større utbedringsprosjekter, som må dekkes direkte av den enkelte sameier.

Tiltak og aktiviteter i 2024

- Oppussing av trappeoppgang og oppgradering av elektrisk anlegg (Q1).

    - Malearbeid utført av Nor-Pol Malermesterbedrift AS.

    - Elektrisk arbeid utført av Osloviken Elektro AS.

- Maling av gulv, vinduer og vegger i kjeller med egeninnsats fra 2. etasje.

- Anskaffelse av avfukter for kjellerområdet.

- Plommetre er plantet bak garasjen.

- Kjøp av redningsline for 2. og 3. etasje fra IF Sikkerhetsbutikk.

Regnskap 2024

Kategori	Ut	Inn
Alarmtjenester	3900	0
Bankomkostninger	187	0
Forsikring	36270	0
Innbetaling fra Dalseng	3662	115200
Innbetaling fra Mathisen	6168	104770
Innbetaling fra Ressem/Bautz-Holter	11242	115860
Kommunale avgifter / Gebyrer	54893.3	0
Strøm	5318	0
Vedlikehold	218131	0

Resultat for året

Beskrivelse	Beløp
Sum inntekter	335830
Sum utgifter	339771
Resultat	-3941
Inngående saldo (1.1.2024)	33 026,24
Utgående saldo (31.12.2024)	29 084,81

Kommentarer til regnskapet

Differansen mellom innbetalingene fra Dalseng og Ressem/Bautz-Holter skyldes at sistnevnte betaler et tillegg for strøm knyttet til fryser som er tilkoblet fellesstrøm i kjelleren

Utleggene til de enkelte seksjonene inkluderer:

- Hage (planter, bark, trillebår) – ca kr 6 000

- Strøsand/-salt

- Honorar – Ressem – trappeoppgang (kr 3 000)

- Lyspærer

- Dørmatter hovedinngangsdør

- Støvsuger og vaskeutstyr

- Maling

Om årsmøtet

Årsmøtet for 2025 avholdes senere enn normalt, etter enighet mellom alle sameierne om å utsette møtet. Det var ikke fastsatt en konkret dato tidligere, og alle sameierne har samtykket til den nye datoen.

Protokoll for årsmøte 2025 i Sameiet Axel Flinders vei 2A
Axel Flinders vei 2A , tirsdag 2. september 2025 kl. 20:15
Til stede: Pia K. Mathisen, Espen Bautz-Holter/Veronica Ressem og Knut Eivind L. Dalseng

1. Konstituering
Vedtak: Sameiermøtet anser årsmøtet for lovlig satt.

2. Valg av møteleder
Vedtak: Som møteleder velges Knut Eivind L. Dalseng.

3. Valg av referent
Vedtak: Som møtereferent velges Veronica Ressem.

4. Godkjenning av innkalling
Vedtak: Innkallingen godkjennes.

5. Godkjenning av saksliste
Vedtak: Dagsorden godkjennes.

6. Godkjenning av regnskap og årsberetning for 2024
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

7. Valg av styre
Vedtak: Veronica Ressem velges som styreleder, med Pia K. Mathisen og Knut Eivind L. Dalseng som styremedlemmer.

8. Fastsettelse av husleie
Vedtak: Husleie forblir uendret.

9. Vedlikeholdsplan – gjennomgang og oppdatering
Vedlikeholdsplanen ble gjennomgått og oppdatert, med følgende prioriterte punkter:

- Fikse beslag på etasjeskiller på yttervegg
- Utbedre tak i kjeller på sikt
- Sameiet inviterer fagfolk til befaring av utvendig tak vår 2026
- Sameiet kontakter en aborist til vurering av større trær på sameiets eiendom.
- Forslag om å bygge ny garasje ble nedstemt

10. HMS – status og tiltak
Hver seksjon må fylle ut egenerklæringsskjema brann så raskt som mulig.

11. Eventuelt

- Årsmøte neste år ønskes avholdt i løpet av april.
- Koordinering av hagen skjer vår 2026. Det er ønskelig at felleskapet planter i de hengende krukkene samt den store jernovnen ved inngangen for felles regning. Fellesskapet dekker også nødvendig jord og bark, mens øvrig beplantning gjøres for egen kostnad.
- Plen; innspill til kjøp av robotklipper eller bedre rutiner/fordeling av plenklipping
    - Innspill om innkjøp av robotgressklipper støttes. Espen Bautz-Holter sjekker tilbud.

- Sameiet skal tynne ut og fjerne mer i skråning/kratt.
- Sameiet kjøper ekstra hylle til kjellerrom samt kantklipper på høstsalg. Frist for bortrydding av private ting fra hylle *innen utgangen av høstferien*.
- Etter ønske fra 1. og 2. etasje gjør vi en vurdering om det er mulig å flytte trampolinen til baksiden av garasjen.

Oslo, 08.09.2025

Knut Eivind L. Dalseng

Espen Bautz-Holter

Pia K. Mathisen

Vedtekter for sameiet

Axel Flinders vei 2A, 1162 Oslo. Gnr.157, bnr.26

Vedtatt i årsmøte den 4. juli 2022

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Axel Flinders vei 2A, og har gårdsnummer 157 og bruksnummer 26 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1995.

Sameiet består av fire boligseksjoner samt delt garasje.

2. DISPOSISJONSRETTEN 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:

Seksjon 1: 112/400 + 16/400 (garasje)
Seksjon 2: 70/400 + 16/400 (garasje)
Seksjon 3: 50/400
Seksjon 4: 120/400 + 16/400 (garasje)

Denne fordelingen, som i prosenter omregnes til 32 % for seksjon 1, 14% for seksjon 2, 20% for seksjon 3 og 34% for seksjon 4, brukes som nøkkel til fordeling av fellesutgifter på eiendommen.

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.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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.

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, men ikke utskifting av sluk, vinduer* og ytterdører.

**I løpet av 2020 har alle seksjonene byttet de fleste vinduer/balkongdører i leilighetene. Den enkelte seksjonseier har båret sine egne kostnader knyttet til dette. Dette er den foretrukne løsningen fremover. Det presiseres at unntaket begrenses til vinduer, balkongdører og inngangsdører i den enkelte seksjon. Valg av vinduer skal godkjennes av styret.*

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke 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 seksjonseiere, 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 på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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. 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 felles installasjoner. 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

Sameiets bygning er et registrert kulturminne (SEFRAK nr. 0301 3016 2) og på Oslo Kommunes Gule Liste over verneverdige bygninger. Bygget er et håndlaftet trehus fra 1896, og alle laftevegger er å anse som bærevegger. Det skal ikke endres i bærevegger uten godkjenning fra bygningsmyndighetene. Søknad til bygningsmyndighetene om endring i bærevegger eller fasade må godkjennes av styret før søknad sendes.

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.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 eventuelle 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 annet 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

[f) og g) kan benyttes fra 1.7.21]

h) 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

e) endring av utgiftsfordelingen

f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme (seksjon 2 og 3 regnes som 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 §§ 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. Styret skal ha en leder. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. For seksjoner som har flere eiere skal det velges en representant.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. 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.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

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. 65.

Ordensregler

Sameiet Axel Flinders vei 2A

Støy

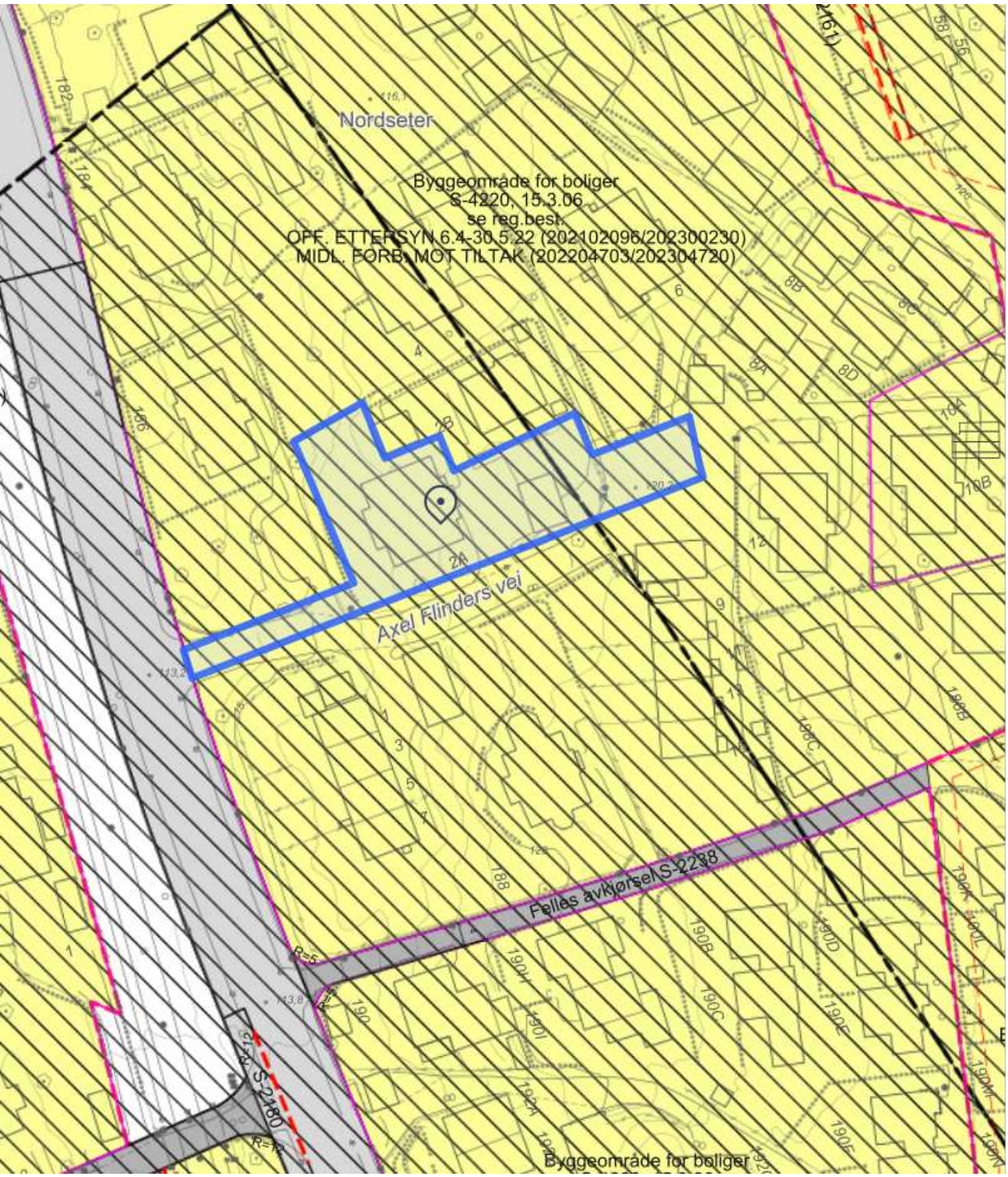
Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00–07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles beboerne, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndager etter avtale

Parkering

Gjesteparkeringene er forbehold gjester og skal normalt ikke benyttes av beboerne i sameiet. Der behov for et lengre opphold oppstår skal dette varsles de andre i sameiet.


Nordseter
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OPP. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Axel Flinders vei
Felles avkjørsel S-2288
S-2180
Byggeområde for boliger

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.

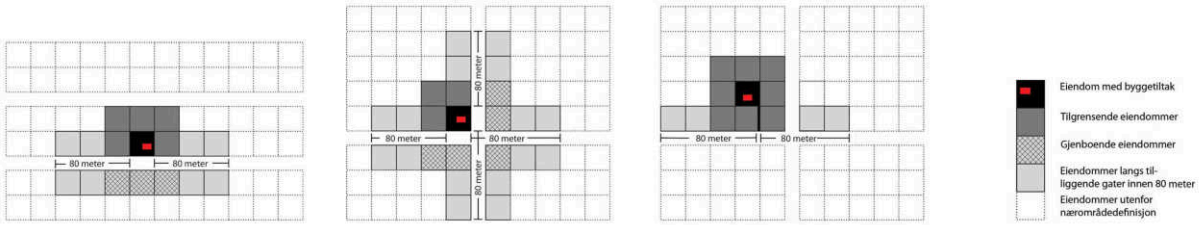
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

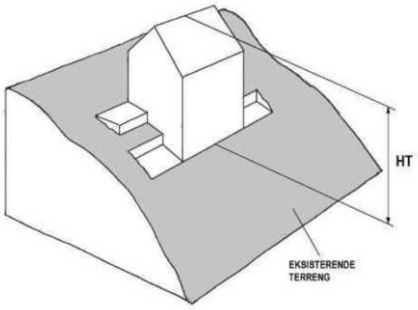
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

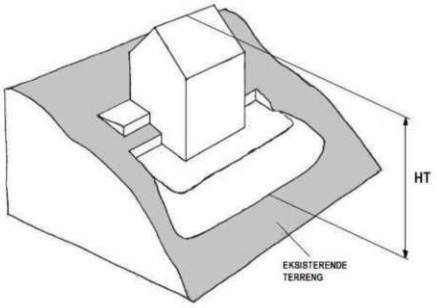
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

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

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

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

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

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.
Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.
Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.
Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.
Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.
Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Flytting av garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Axel Flinders vei 2	Gnr.157, bnr.0026	88/3565

Byggherre

Per-Olav Løvberg
Axel Flinders vei 2

1162 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømrer Jonny Johansen
Kittel Nielsens vei 75

1163 OSLO 11

AS/lw

Dato: 13.02.1991

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

G.nr. 157	B.nr. 26
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 6	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 5041. 1939
Dat. 5/6
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *innredning av bad og w.c.*

Eier:

Fru Karen Normann
Ekebergveien 186.
adr. *Nordstrandshøyda*

Anmelder:

Chr. Hansen & Sønner
adr. *Sæterlivn 2.*
Nordstrand.

5/9-39.

Sted:

Nordstrandshøyda

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet: 12/9-39.

Ansvarshavende:

Byggm. Chr. Hansen, Sæterliv 2, Nordstrand. Skr. sendt 12/9-39. *12/9-39*

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 8/7-39.

Ferdigattest:

Innv

12/6 39 U.

Aker Bygningskontroll

157 | 26	Byggherre: Fru Karen Hermann
	Arbeidssted: Ekebergv. 186

Mangler
rekk.

Ferdigattest
9/12-40

Besiktiget av: O. K. den 1/3 1940

O. Hansen

G.nr. 157	B.nr. 76 + 40
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	7428 - 34
Dat.	10/12 - 34
Antall bilag	3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innlegning av bad og w.c. i kjellerleil

Eier:
Martinus Klingenberg,
Manglerud.
adr.

Anmelder:
Arne Wollebæk og Skramstad
adr. Fortunagjerdsplass 3.

Sted:
Manglerud.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Byggmester Martin Olsen,
Nordstrandshøgda.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring „
Gebyr: 10/1.35.
Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
Nr. 432
13/12 34. 34

Helserådet 14/12 34

Ang. Aker helseråd vedr. kjennelse
1 - 3
Etter ... gjeldende kontrakt 15/12 34

Tegnekontor

1726	Byggherre:
	Arbeidssted: Vardø

De ved
ferdig kvistgulv
manglende
utført

Besiktiget av: [illegible] den 24/5 1935

Besiktiget av: [illegible] den 7/5 1935

Besiktiget av: [illegible] den [illegible] 193[illegible]

Besiktiget av: [illegible] den [illegible] 193[illegible]

Besiktiget av: [illegible] den [illegible] 193[illegible]

G.nr. 57	B.nr. 26
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3307. 1945
Dat. 6/12
Antall bilag 2.

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående reparasjon av v. hus efter angrep av maur

Eier:
C. Berg, Thorbjørn
Thorbjørn. 46.
adr. Manglerud.

Anmelder:
Ing. H. T. Grundt,
Bygdøhaugen. 20
adr.

Sted:
Thorbjørn. 186.
Parsell nr.
av
Tomt nr.
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tömmerm. M. Sörum,
Eugeniegt. 21, Oslo.
13/9.45.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring — —
Gebyr: 31/7.45.
Ferdigattest:

Aker Bygningskontroll

159	26	Byggherre: E. Riise-Jacobsen
+ 41		Arbeidssted: Gladhaven 186

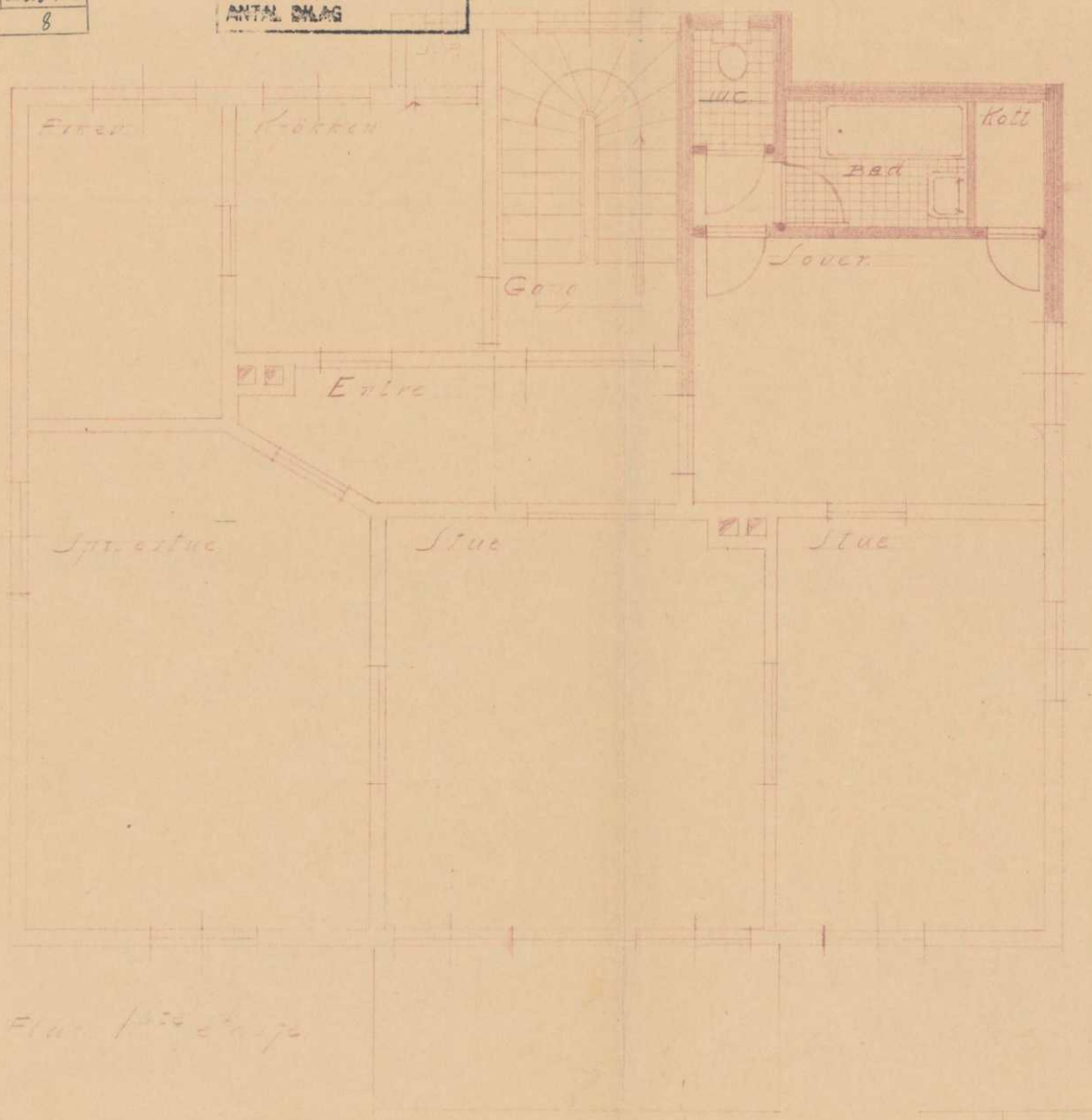
Rørarbeidene.
Sanitærutstyr
Avløp er montert
og det er ingen anmerkninger til disse.

Henlegges
9/11-65

Besiktiget av: O.K. den 8/11 1965

Aker Bygningsvesen
G.nr. 157 B.nr. 26+40
Bilag nr. 8

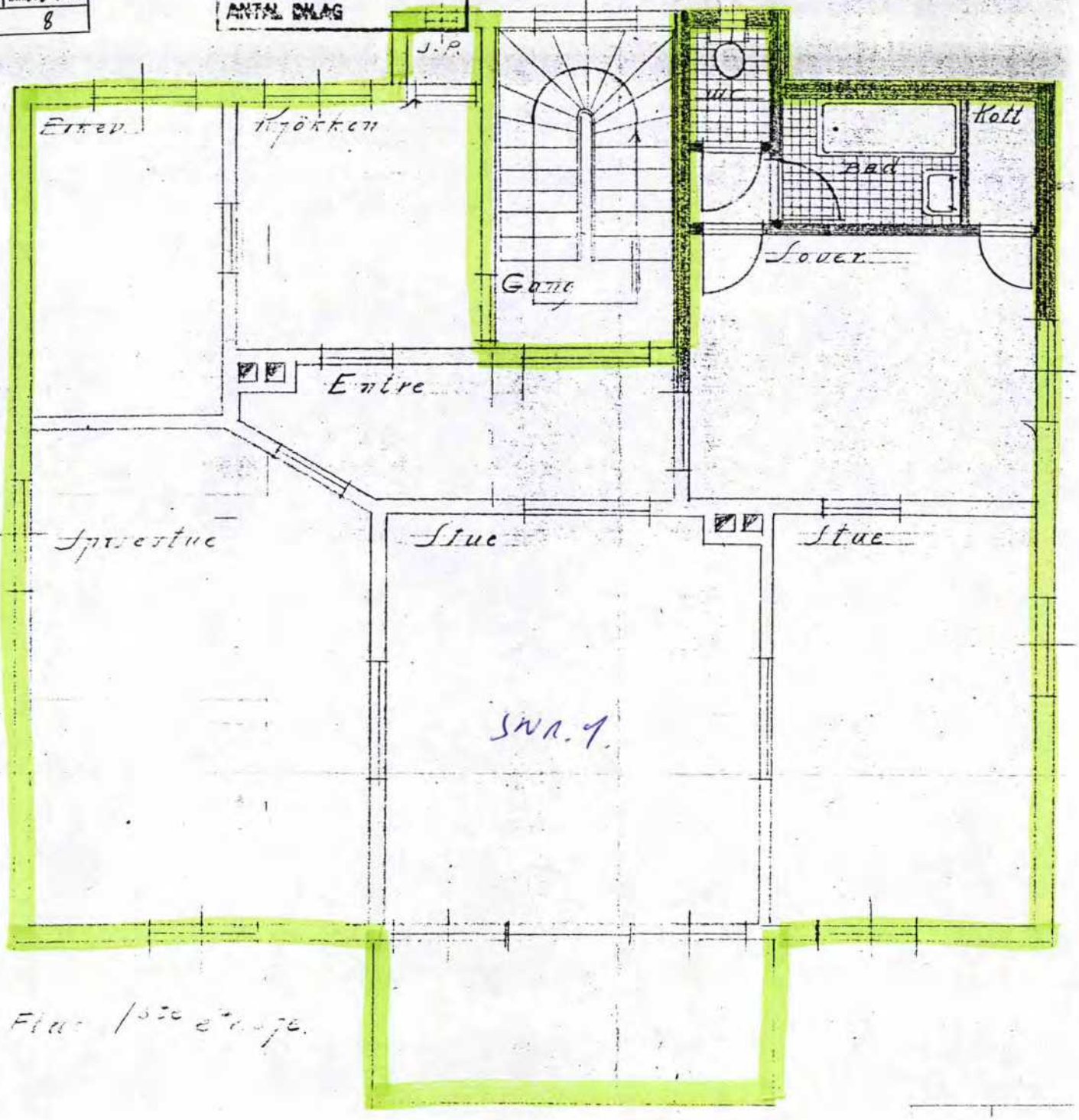
AKERS BYGNINGSKONTROLL
05041 ★ -5. JUN. 1939
ANTAL BILAG



Tegn. 165 | Fu Kåre Norwood | Gnr. 157 Bnr. 26 Fnr. 30
1:50 | Innr. Bad og WC mm | Nordstrand

Aker Bygningsvesen
G.nr. 15 A B.nr. 26 + 40
Bilag nr. 8

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05041 ★ -5. JUN. 1939
ANTAL BILAG



Flat / 3die etage.

1. etg.

SNR. 1

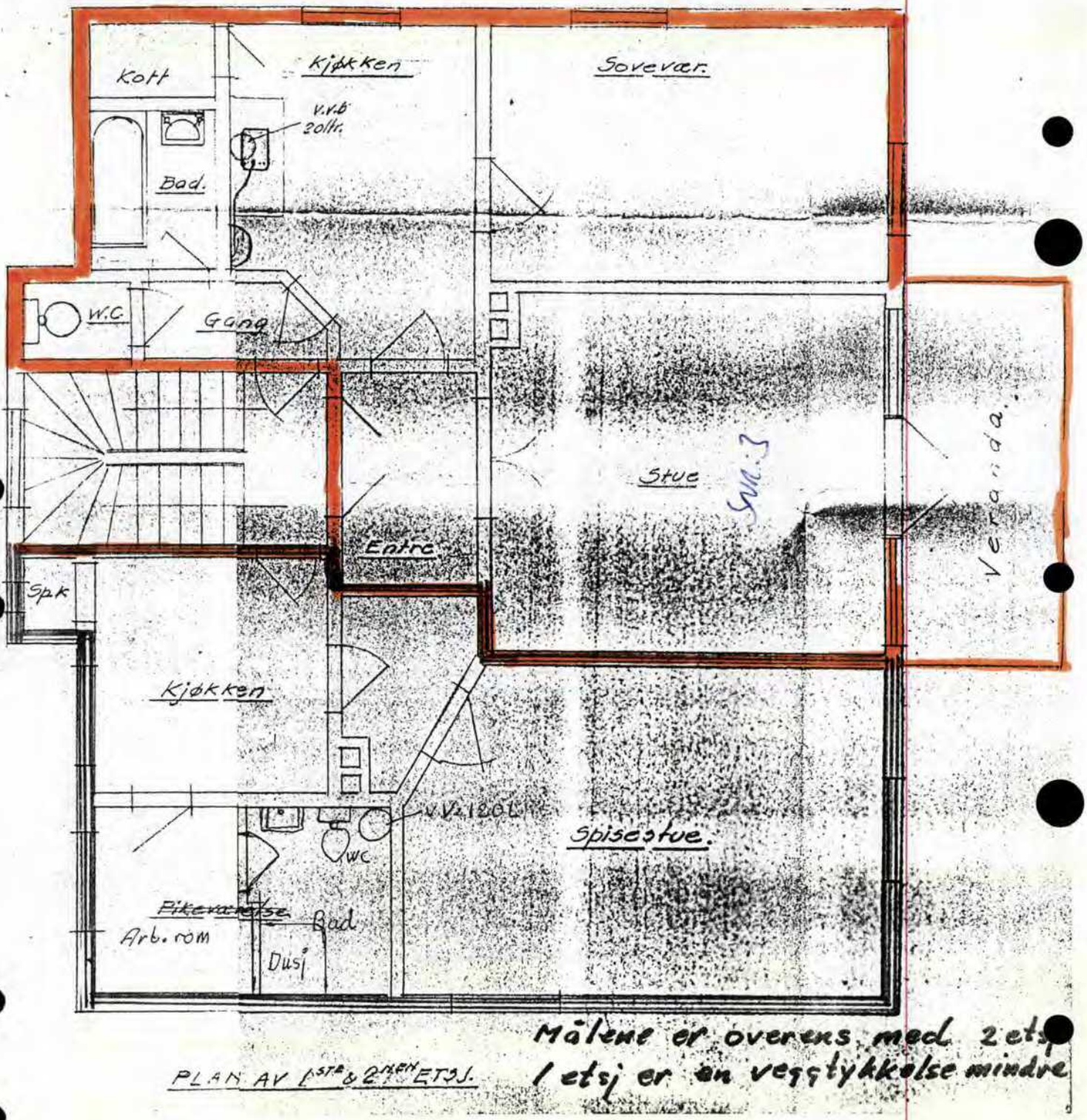
W.

PLAN AV 1STE & 2DRE ETG.

Målene er ovenns med 2 etg.
Det er en vertikalfeil mindre

2. etg

SNR. 2



PLAN AV 1STE & 2NDEN ETJ.

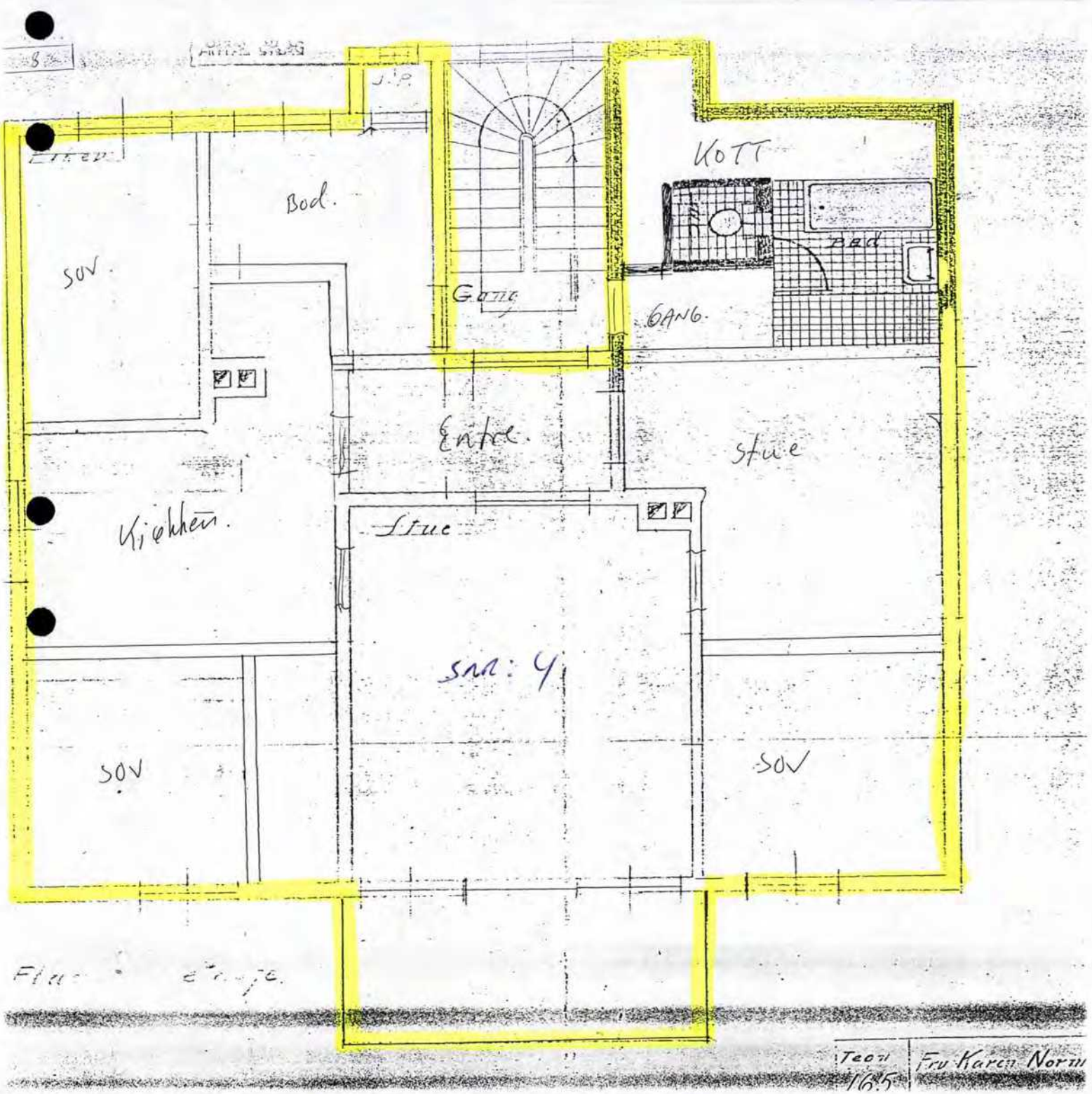
Målene er overens med 2 etj
1 etj er en vegg tykkelse mindre

2. etg.

snr: 3

3. etg.

snr: 4.



Fru Karen Norm

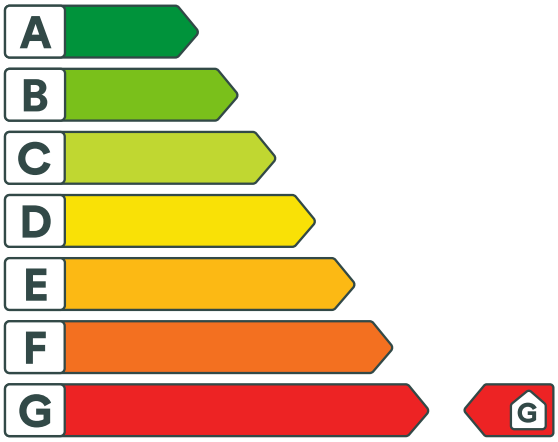
Teori 1/65

enova

Energiattest



Adresse **Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276172**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80365675**
Gårdsnummer **157**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **531,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **531,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 581 kWh**

Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO

Detaljering

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

Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

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

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:
Axel Flinders vei 2A, 1162 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 26, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
