PRIVATMEGLEREN

OLAV AUKRUSTS VEI 67

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

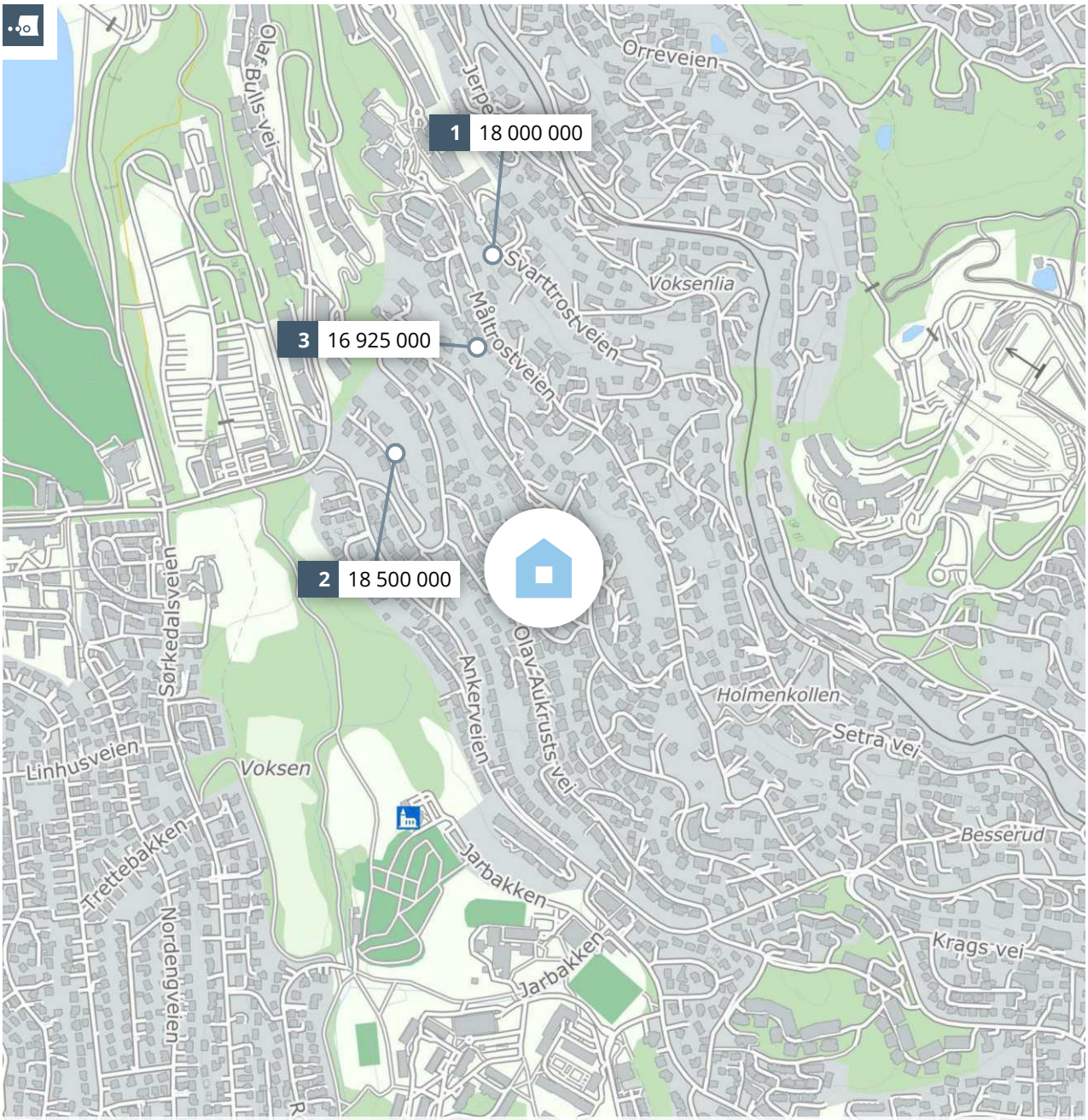
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLAV AUKRUSTS VEI 67

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 10.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Aukrusts vei 67, 0785 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 27 BNR 2249 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE LIASKOGEN

Verdivurdert til

16 500 000

-	16 500 000	73 991
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	223 m²	- m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svarttrostveien 22 192 m² 1952 1 046 m² 3 sov	13.02.2026	19 800 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**93 750**
2	Wildenveybakken 6 242 m² 1966 1 093 m² 4 sov	11.02.2026	18 500 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**76 446**
3	Måltrostveien 36 B 214 m² 2010 946 m² 4 sov	23.06.2026	18 200 000	**16 925 000**	0	16 925 000	**79 089**

Velkommen til Olav Aukrusts vei 67, en gjennomgående velholdt og innbydende familiebolig, vakkert beliggende i et av Holmenkollens mest attraktive og barnevennlige villastrøk. Her møtes en lys og sosial hovedetasje, romslige oppholdsrom og store vindusflater som åpner boligen mot grønne omgivelser og åsene i det fjerne. Med fire soverom over to plan, flere bad, en skjermet og solrik hage og dobbel garasje er dette en bolig som gir familien rom til å vokse, samles og trives, i rolige omgivelser med marka, skole og gode turmuligheter like i nærheten.

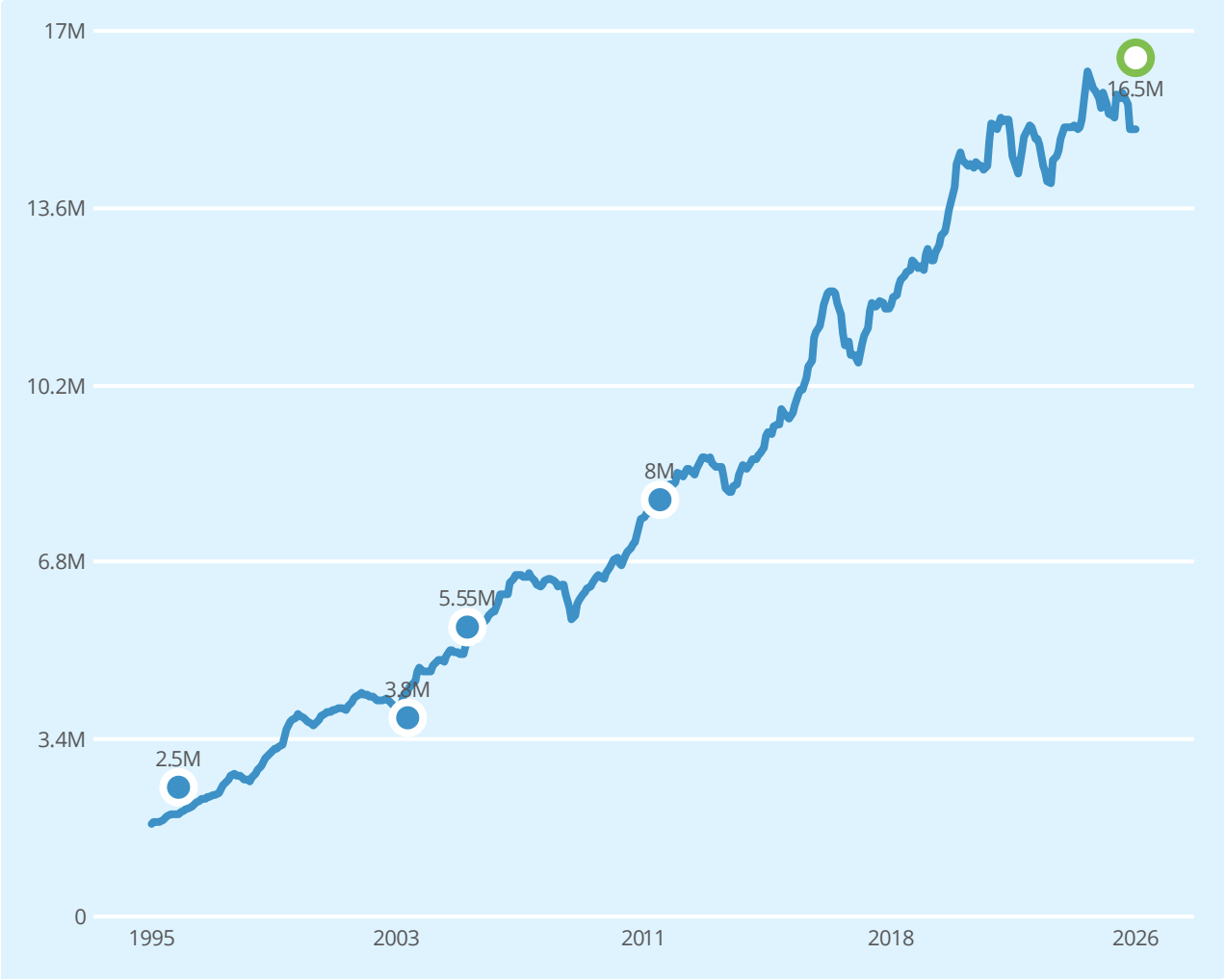
- Soverom med eget ensuitebad, samt tre soverom i underetasjen
- Ekstra oppholdsrom i underetasjen
- Moderne bad og stort vaskerom
- Solrik hage omkranset av grønt
- Skiferlagt terrasse fra stuen og en hevet terrasse over garasjen med fin utsikt
- Dobbel garasje med intern adkomst inn til boligen
- Rolig, trygt og barnevennlig strøk med gode solforhold
- Kort vei til skoler, barnehager og marka, og god kollektivdekning

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.05.2011	27.09.2011	15.12.2011	7 590 000	8 000 000	-	8 000 000
05.09.2005	14.09.2005	09.11.2005	5 750 000	5 550 000	-	5 550 000
25.08.2003	03.10.2003	05.11.2003	4 050 000	3 800 000	-	3 800 000
05.08.1996		05.08.1996	-	2 500 000	-	2 500 000

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

62
eneboliger til salgs

27.0M
26.3M
25 384 000 Prisantydning i snitt
24.9M
24.2M
23.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

41
eneboliger solgt

22.8M
21.9M
21.0M
19 943 000 Prisantydning i snitt
19 101 000 Salgspris i snitt
18.3M
17.4M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 991 Olav Aukrusts vei 67
Totalpris 16 500 000

73 986 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

72 434 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Kjedehus

Olav Aukrusts vei 67, 0785 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2249

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 13.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26122 **Eiendomsverdi ref nr:** MW8112

Foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av Olav Aukrusts vei 67 - som er en selveier enebolig (i kjede).

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

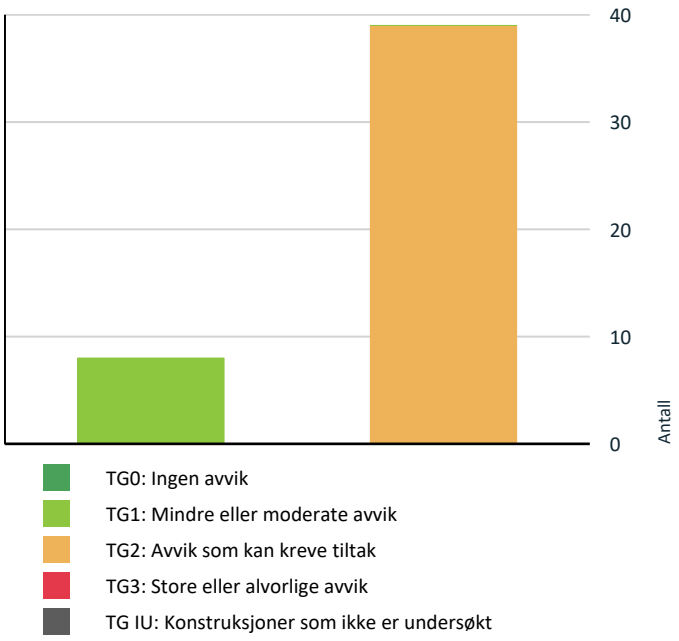
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I 1. etasje er det etablert toalettrom i entré, opprinnelig bad er innlemmet i kjøkkenet, og det er etablert bad/ensuite bad med adkomst fra soverom.
I underetasjen er tidligere kjølerom og mellomgang innlemmet i vaskerommet, og disponibelt rom er innredet og benyttes som kjellerstue. Endringene fremgår ikke av godkjente tegninger fremlagt ved befaring og innhentet fra Plan og Bygg

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Et originalt vindu i stue - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje, overflater og port	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon/avtrekk på badene, vaskerom, toalettrom og kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering under såle	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Innredning og avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Ensuite bad på soverom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Ensuite bad på soverom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Ensuite bad på soverom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Ensuite bad på soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Ensuite bad på soverom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Bad/Wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/Wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/Wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/Wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/Wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler håndløper på begge sider av trappen til terrassen samt på én side av trappen til entrédøren og trappen mellom hage og gårdsplass.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

  Det er rennmerker ut av de to feielukene i kjellerstue (Disp rom).
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.
  På toppen av forstøtningsmuren er det ikke etablert rekkverk. Hekk er benyttet som avgrensning, men gir ikke samme fallsikring som et fast rekkverk.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men konstruksjon er fra byggeår.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ny takomlegging i 2021 av Sandvika Blikkenslagerforretning AS.

Taktekking ble skiftet. Arbeidene omfattet riving av eksisterende taktekking, montering av nye sløyfer og lekter samt ny tekking med Zanda dobbelkrum betongtakstein. Det ble videre montert nye gavlstein, takrenner og nedløp, heldekkende pipebeslag, takhatt, skottrenner, tekking mellom takflater og stigetrinn for feier. Det originale undertaket ble bevart- se punkt ¨Takonstruksjon/loft¨

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det er ikke opplyst om problemer med takets tetthet frem til befaringen. Det ble ikke registrert synlige vanninnsig eller forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Det er imidlertid registrert tegn til tidligere lekkasjer i form av fuktskjolder på undertak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Sandvika Blikkenslagerforretning AS utførte omtekking av taket i 2021. Arbeidene omfattet montering av komplette takrenner og nedløp, heldekkende pipebeslag, takhatt, skottrenner, beslag i overganger mellom takflater samt stigetrinn for feier.

Beslag, takrenner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og tidspunkt for utskifting vurderes ut fra videre tilstandsutvikling.

Det er montert stige på feier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er montert på enkelt utkast, men dette fører ikke vannet bort fra grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en tilfredsstillende løsning for bortledning av overvann fra taknedløpene, slik at vann ledes bort fra grunnmuren og risikoen for fuktbelastning på bygningskonstruksjonen reduseres.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte selvbærende takstoler med kaldt loft.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen vurderes som typisk for byggeperioden fra 1981. Det er montert pocketdør m/ stige med adkomst via soverommet i 1 etg. Enkle plater på takstolene for oppbevaring på deler av taket ellers isolasjon dekket med papp.

Ingen synlige vanninnsig på befaringsdagen, men tegn til tidligere lekkasjer og fuktskjolder.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer i/over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Det er ikke registrert større skjevheter/nedbøyninger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder og lokale skader i takkonstruksjonen/undertak og rundt gjennomføringer. Eier opplyser at forholdet skyldes tidligere lekkasjer. Det ble ved befaring ikke registrert forhøyede fuktverdier i de berørte områdene, og forholdet fremsto uten indikasjon på aktiv fuktpåvirkning på befaringsdagen.

Kontroll av diffusjonssperren mot kald sone ved gjennomføringer var ikke mulig, da deler av loftet var tildekket med monterte plater på takstolene rundt området over badet. Forholdet medfører en begrensning i inspeksjonen, og eventuelle avvik i de tildekkede områdene kunne ikke avdekkes ved befaring.

• Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Lufttilførselen til loftet skjer kun via overbygd gesims ved stue og inngangsparti. For øvrig vurderes luftingen i gesimsen å være begrenset, eventuelt som følge av at isolasjonen er ført for langt ut mot raftet og reduserer ventilasjonsåpningene.

• Det er registrert manglende fuglebånd i raftåpningene langs gesimskassene rundt taket. Dette medfører at ventilasjonsåpningene ikke er sikret mot inntrenging av fugler, insekter og mindre skadedyr.

Det er registrert spor etter gnageraktivitet i form av ekskrementer på loftet. Anticimex AS gjennomførte inspeksjon av eiendommen i mai 2026 og registrerte mangelfull sikring mot inntrenging av gnagere, herunder åpninger ved gesims/takfot, åpninger i kledning samt manglende netting/deksel i grunnmursventiler. Anticimex opplyser at disse forholdene må utbedres for å hindre videre inntrenging. De registrerte sporene på loftet vurderes å kunne ha sammenheng med de påviste adkomstmulighetene til loftsrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at de registrerte områdene inngår i et periodisk kontroll- og vedlikehold. Ved eventuelle nye tegn til fuktpåvirkning bør årsaken lokaliseres og nødvendige utbedringstiltak iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.
Risiko for skjulte følgeskader i undertak eller tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

• Registrerte spor etter gnageraktivitet tilsier at loftsrommet bør følges opp med jevnlige kontroller. Det anbefales videre å vurdere etablering av musesperre og fuglebånd ved gesims/takfot, samt tetting av øvrige mulige adkomstpunkter for å redusere risiko for fremtidig inntrenging av gnagere og fugl.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolerte bindingsverksvegger med utvendig asfaltimpregnert trefiberplate og teglforblending. Fasadene er utført med en kombinasjon av teglforblending og liggende trekledning. Veggkonstruksjonen vurderes som typisk for byggeperioden.

Stamme fra byggeår og ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Hovedkonstruksjon/yttervegg lar seg ikke kontrollere da denne er dekket panel og teglstein, og innvendig dekket med overflater av plater. Panel eller innvendig overflater må stedvis demonteres for å avdekke tilstanden på konstruksjonen og type konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende lufting i nedre kant av trekledningen mot grunnmuren. Tilsvarende er det ikke registrert synlige luftespalter i nedre kant av teglforblendingen. Veggkonstruksjonens oppbygning bak fasadene er ukjent.

• Det er registrert værslitasje og oppsprekking i utvendig trevirke og trepanel. Overflatene fremstår stedvis tydelig værpåvirket, med synlige sprekker og slitasje.
Det er registrert stedvise saltutslag på teglsteinsfasaden. Utslagene forekommer lokalt på enkelte partier av fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å holde trekledningen under jevnlig kontroll og vedlikehold. Etablering av tilfredsstillende lufting vil kreve omfattende ombygging av veggkonstruksjonen og vurderes derfor først som aktuelt ved en fremtidig fasaderehabilitering.

Tilstandsrapport

• Det anbefales vedlikehold av utvendige treoverflater med rengjøring, skraping, grunning ved behov og ny overflatebehandling. Det må påregnes utskifting av værutsatte bord og detaljer med oppsprekking, avskalling eller annen aldersrelatert nedbrytning der dette er nødvendig. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.

Saltutslag på teglfasaden anbefales fjernet ved tørrbørsting eller annen skånsom rengjøring. Saltutslag kan forekomme på nytt som følge av restsalter i tegl og fuger. Dersom utslagene er vedvarende eller økende, bør fasaden undersøkes nærmere for å avdekke eventuell unormal fuktpåvirkning og behov for utbedring.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isoler glass fra 2012

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Et originalt vindu i stue - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isoler glass fra 1980.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.
Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert entrédør med sidevindu fra 2012.
Skyvedør i stue med isolerglass fra 2012.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer er allikevel sannsynlig. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll av dører, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrasse/platting

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang via en enkel tretrapp til markterrasse belagt med skifer på ca. 14 m².
Terrasse over deler av garasjen og videre rundt gavlveggen på ca. 20 m². Rekkverk på ca. 1 m.
Terrassen er lagt i lemmer slik at man kan ta opp terrassebordene for å rense og kontrollere underliggende membran over garasjen.

Terrassen ble rehabilitert i 2026. Arbeidene omfattet riving av eksisterende rekkverk, opppigging av fliser/betong, fjerning av eksisterende membran, etablering av parapet for rekkverksstolper, legging av fallisolasjon og ny sveisemembran. Membranen er ført rundt stolper og drensrør, og det er montert beslag mot fasade. Vann ledes til drensrør med utkast mot vei. Arbeidene omfattet også tørking av terrassekonstruksjonen samt avfallshåndtering.

Noe ujevnheter mellom lemmene på terrassen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti er i betongkonstruksjon dekket med skifer.
Det er rekkverk og håndløper på en side.

Trapp mellom hage og gårdsplass i betongkonstruksjon dekket med fliser.
Det er rekkverk og håndløper på en side.

Trapp mellom hage og terrasse i enkel trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under fliser i trapp mellom hage og gårdsplass. Flere fliser har løsnet fra underlaget, og det er registrert riss, sprekker og frostsprengninger. Forholdet vurderes å være et resultat av alder, værpåkjenning og frostpåvirkning.
- Det mangler håndløper på begge sider av trappen til terrassen samt på én side av trappen til entrédøren og trappen mellom hage og gårdsplass.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen ved å fjerne løse fliser og etablere nytt, egnet underlag før ny flislegging. Fliser med riss, sprekker og frostsprengninger bør skiftes ut. Underlaget bør kontrolleres og utbedres ved behov for å sikre en varig løsning og redusere risikoen for ytterligere skader.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å etablere håndløpere på begge sider av trappen til terrassen og på manglende side av trappene til entrédøren og mellom hage og gårdsplass for å bedre personsikkerheten.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

TG 2 Garasje, overflater og port

Beskrivelse

Garasjen har betonggulv med epoksybelegg. Belegget fremstår med betydelig slitasje og skader, med avskalling og misfarging. Det er registrert riss og krakelering i gulvet, samt tilnærmet flatt med ujevnheter, søkk og svanker.

Veggene har tegn til tidligere fuktpåvirkning. Nederst på veggene er det registrert saltutslag og krakelering i overflaten. Ifølge opplysninger skal dette ha vært til stede før etablering av ny drenering. Det er enkelt riss på overflater.

I taket er det omfattende misfarging og synlige spor etter tidligere vanninntrenging på leca plank og jerndrager. Det er opplyst at lekkasjen fra terrasse/dekke over garasjen er utbedret av Byggmester Storkaas AS i 2026. På befaringsdagen ble det ikke registrert aktiv vanninntrenging, men de eksisterende misfargingene og overflateskadene er fortsatt synlige.

Det er etablert sluse mellom garasje og kjellerstue (disponibelt rom) med dobbelt dør, noe som gir en hensiktsmessig adskillelse mellom garasje og oppholdsarealer.

Tilstandsrapport

Garasjeporten er fra 2012 og har en omtrentlig størrelse på 4,98 × 1,88 meter. Fremlagt faktura viser at porten har fått utført service og utskifting av blant annet wire, braketter, håndsendere og kodetastatur i 2026. Porten fremstod funksjonell ved befaring, men har normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Garasjen har flere overflatemessige skader som følge av alder og tidligere fuktpåvirkning.
Epoksybelegget på gulvet er slitt, har avskalling, riss og krakelering, og gulvet har ujevnheter med søkk og svanker.
Veggene har saltutslag, krakelering og enkelte riss. Taket har misfarging og synlige spor etter tidligere vanninntrenging på Leca-plank og stålbjelke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre gulvet ved å etablere nye overflater og korrigere fallforholdene slik at gulvet oppnår tilfredsstillende funksjon og avrenning.

Skadde og fuktpåvirkede overflater på vegger og tak bør rengjøres og utbedres etter at det er dokumentert at konstruksjonen er tørr og at lekkasjeårsaken er varig utbedret.

Det anbefales også å vurdere økt ventilasjon i garasjen for å bedre luftutskiftingen, redusere fuktbelastningen og bidra til gode uttørkingsforhold.

Eventuelle riss bør holdes under observasjon og utbedres dersom de utvikler seg.

Garasjeporten bør følges opp med normalt periodisk vedlikehold og service i henhold til produsentens anbefalinger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene er fra 2012 ifm. innvendig oppgraderinger.

Gulv:
Det er fliser innenfor entrédør ellers parkett i entré/trapperom.
Fliser på kjøkkenet.
1-stavs parkett i oppholdsrom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) på kjøkkenet.
• Det er påvist knirk og stedvis noe svai i parkett.
Det er registrert stedvis sår, merker og fargeforandringer på overflatene som følge av normal bruk og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
• Knirk og mindre svai i parkett skyldes ofte bevegelser i undergulv eller gulvkonstruksjon. Dersom forholdet oppleves sjenerende eller utvikler seg, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringstiltak vurderes.

Ved behov kan parketten slipes og overflatebehandles på nytt for å redusere synligheten av sår, merker og fargeforandringer, forutsatt at parketten har tilstrekkelig slitesjikt. Dersom sliping ikke er mulig, vil utskifting av gulvet være aktuelt ved fremtidig rehabilitering.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes tiltak av overflater for å lukke avvik.
Evt. tiltak/oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Overflater er utført malte slette overflater på gips.
Enkelte vegger i kjellerstue (Disp rom) med pusset leca.

Himling:
Overflater er utført malte slette overflater på gips.
Belysning med tilhørende lampepunkter er levert som en del av rehabiliteringen i 2012. Ifølge ordrebekreftelsen ble alt belysningsutstyr, herunder lamper lyskilder og trafo/drivere, levert av Concept Design

Tilstandsrapport

Takhøyden varierer fra rom til rom, men i kjelleren er takhøyden på ca. 2,27 m
Det er i 1 etg. i stue målt ca. 2,26 cm. og 2,37 m. på soverommet.
Dette avviker fra krav for takhøyde på 2,4 m. i oppholdsrom.

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Overflater har en norma funksjon ut ifra det registrerte på overflatene har en lav konsekvensgrad.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist noe misfarging/sot på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
• Riss og sprekker bør utbedres ved å åpne, sparkle og overflatebehandle de berørte områdene. Dersom sprekkene utvikler seg eller skyldes bevegelser i konstruksjonen, bør årsaken undersøkes nærmere før utbedring.

Misfargede og sotskadede overflater kan rengjøres med egnet rengjøringsmiddel. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, anbefales overflatene grunnet og malt på nytt.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. tiltak/oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere med i trebjelker fra byggeår.
Over garasjen er det montert leca gulvelementer.
Det er opplyst om at bjelkelag er forsterket enkelte steder av utførende i 2012.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i trapperom og soverom, stue/kjøkken i 1 etg. og på det største soverommet.

Om måling:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2025. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Overflater er som nevnt dekket med parkett og fliser, og det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av dekke og etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 15 mm. over 2 meter i kjellerstue (Dips rom) og et soverom i kjeller.
Ved gjennomgående mål er det registrert ca. 16-17 mm. i underetasjen.

Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 15 mm. over 2 meter i stue og soverom.
Ved gjennomgående mål er det registrert ca. 20 mm. i stue.

Det er i tillegg registrert noe bevegelse/rystelser i etasjeskillet ved belastning i stue i 1 etg.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Registrerte forhold vurderes som normale ut fra byggets alder og konstruksjonstype. Eventuell forbedring av planhet og lydisolasjon kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

Etasjeskille fra denne perioden har normalt god bæreevne og funksjon, men det må påregnes at byggetekniske toleranser og lydisolasjon ikke tilfredsstiller dagens krav. Det kan forekomme noe trinnlyd, sjenerende lydgjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.
• Det er registrert en nivåforskjell mellom rommene på ca. 25 mm. Forholdet vurderes å være knyttet til gulvoppbyggingen, trolig som følge av avretting og etablering av gulvvarme. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at nivåforskjellen skyldes setninger i konstruksjonen.

Etasjeskille fra denne perioden har normalt god bæreevne og funksjon, men det må påregnes at byggetekniske toleranser og lydisolasjon ikke tilfredsstiller dagens krav. Det kan forekomme noe trinnlyd, sjenerende lydgjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3.
Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med teglforblending over tak. Pipen betjener boligens ildsted.
Det er i stue i 1 etg. montert en Rais vedovn i 2012.
I stue i kjellerstue (Disp rom) er det montert en eldre vedovn.

Det er i 2024 utført tilsyn fra Brann og redningsetaten i 2024.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det er gjennomført en visuell kontroll av synlige deler av pipe og ildsted ved befaring. Funksjonaliteten til pipen er ikke kontrollert, og den tekniske tilstanden til pipeløpet er ikke vurdert. Visuell kontroll erstatter ikke kontroll utført av kommunens feier- og brannvesen. Eventuelle skjulte feil eller mangler, som sprekkdannelser, utette fuger eller andre skader i pipeløpet, kan derfor ikke utelukkes. Eier er ansvarlig for å følge opp lovpålagt tilsyn og vedlikehold i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i stein i ildtedet i 1 etg.
• Det anbefales at ildsted og pipeløp kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avklare årsaken til den opplyste dårlige trekken og manglende funksjonen på ildsted i kjeller.
Eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres før videre bruk.
• Det er opplyst om dårlig trekk på ildsted i kjelleren.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det er rennmerker ut av de to feielukene i kjellerstue (Disp rom).

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannet ildfast stein bør skiftes ut for å opprettholde ildstedets varmebestandighet og sikre at brennkammeret fungerer som forutsatt.
• Det anbefales at ildsted og pipeløp kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avklare årsaken til den opplyste dårlige trekken og manglende funksjonen på ildsted i kjeller.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Rennmerker på pipeløpet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om de skyldes fukt, kondens eller andre forhold. Eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres på bakgrunn av undersøkelsene.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng har gulv med parkett og fliser.
Vegger mot grunnmur er i hovedsak innvendig utforet og platekledd. Mellom vaskerom og kjellerstue (disponibelt rom) er det pusset Lecavegg. Det er foretatt hulltaking (Ø 73 mm) i utforet vegg mot grunnmur i soverom i underetasjen og i kjellerstue (disponibelt rom). Ved inspeksjon ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, fuktskader, men noe kjellerlukt. Fuktmålinger i området rundt hulltakingene viste ingen forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Innvendig utforede vegger mot grunnmur er en risikokonstruksjon hvor eventuell fuktpåvirkning kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det ble registrert noe kjellerlukt fra de 73 mm. store inspeksjonshullene.

Det foreligger dokumentasjon på en tidligere fuktrelatert skade i kjeller fra 2018. I skaderapporten fra KAPH ble det registrert svartsopp nederst på gipsplate og bunnsvill samt mindre fuktskjolder langs gulv. Det ble ikke registrert målbar fukt ved befaringen, og kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner mot tilstøtende bad avdekket ikke lekkasje. Konkret skadeårsak ble ikke fastslått. Mulig fuktopptrekk fra betonggulvet over tid ble nevnt som en mulig årsak. Dette arbeidet ble utført av KAPH.

Utvendig drenering og fuktsikring langs grunnmuren er opplyst fornyet i 2021, mens drenerende konstruksjoner under/ved sålen er fra byggeåret 1981. Kapillær fukttransport fra grunnen kan derfor ikke utelukkes. Kjelleretasjen inneholder tre soverom og benyttes til varig opphold.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av registrert kjellerlukt, tidligere dokumentert fukt-/soppskade og at kjelleren benyttes til varig opphold, anbefales en målrettet fuktteknisk undersøkelse. Undersøkelsen bør særlig omfatte overgangen mellom gulv og vegg, bunnsviller og skjulte deler av utforede vegger, samt området hvor tidligere skade ble registrert. Det bør undersøkes om det foreligger kapillært fuktopptrekk fra betonggulv/såle. Videre tiltak vurderes på grunnlag av resultatene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp utført i eik med glassrekkverk og innfelt håndløper i eik. Trappen er levert av Vegårshei Trappeverksted AS.

Vurdering av avvik:
• Eiketreverket fremstår noe uttørket og matt i overflatene, med redusert overflatebeskyttelse og behov for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige skader på trapp eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Eiketreverket anbefales vedlikeholdsbehandlet med egnet produkt tilpasset eksisterende overflatebehandling. Dette vil beskytte treverket og begrense videre uttørking og overflateslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dører i trekarmer m/ vridere fra 2012.

Levetiden på en dør varierer fra 10–30 år avhengig av kvalitet og bruk, men riktig vedlikehold kan forlenge levetiden betydelig.

Vurdering av avvik:
• Innvendige dører er i hovedsak fra 2012 og har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert mindre svelling nederst på dørbladet til badet, som vurderes å være relatert til normal fukt- og brukspåvirkning over tid. For øvrig fremstår dørene med tilfredsstillende funksjon sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold og enkelte justeringer må påregnes over tid. Dørbladet til badet kan overflatebehandles lokalt for å begrense videre fuktpåvirkning. Utskifting vurderes ikke som nødvendig på nåværende tidspunkt, men for å lukke avvik må dørblad skiftes.

TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Det foreligger skadedyrrapport fra Anticimex datert 19.05.2026. Anticimex opplyser at det ble observert mus i hagen under inspeksjonen, samt avføring etter mus på loft. Det ble samtidig registrert flere svakheter i byggets sikring mot gnagere, blant annet manglende netting/deksel på ventil i grunnmur, åpninger ved kledning/terrasse, ved verandadør og bak teglforblending. Utvendig trapp ble angitt som et område som kan skjule mulig inntrekksvei.

Ifølge eiers egenerklæring er det observert skogsmus utvendig ved veggliv/skyvedør mot terrasse og noen få eldre ekskrementer etter mus på loft. Eier opplyser at det er satt ut feller og utført lokale tettingstiltak med galvanisert musenetting/skum i yttervegg. Det er også montert musenetting under

Tilstandsrapport

bordkledning på gavl mot nabo.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter gnagere og forhold ved bygningen som kan gi mulighet for inntrengning. Omfanget av eventuell tidligere aktivitet i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Det er utført lokale sikringstiltak, men det er ikke avklart om samtlige inntrekksmuligheter omtalt i Anticimex-rapporten er sikret. Det er ikke opplyst om ferske spor innvendig eller dokumentert konstruksjonsskader som følge av gnagere.

Punktet må ses i sammenheng med manglende fuglebånd i gesims.

Konsekvens/tiltak
• Utførte sikringstiltak bør kontrolleres, og øvrige åpninger og mulige inntrekksveier omtalt i Anticimex-rapporten bør sikres med egnet gnagersikring. Det anbefales videre å følge med på eventuell ny aktivitet, særlig på loft og ved terrasse. Ved nye spor bør omfanget undersøkes nærmere og supplerende sikringstiltak gjennomføres.

VÅTROM

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og er utført av Francke Bygg AS

Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn for befaring.

Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan takstmannen kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold knyttet til utførelse av membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige skjulte konstruksjoner. Til orientering har takstmannen ikke kjennskap til oppbygningen av vaskerommets konstruksjon med hensyn til membran-, tettesjikt- og slukløsninger.

Levetiden for denne type rom er avhengig av bruk, vedlikehold og belastning over tid. Med bakgrunn i alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for enkelte bygningsdeler samt økt risiko for aldersrelatert svikt i skjulte konstruksjoner og tettesjiktsløsninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2012. I ordrebekreftelsen fra Francke Bygg AS er det beskrevet banemembran på gulv og smøremembran på vegger i dusjsonen, inkludert mansjetter og bånd. Det er ikke fremlagt fotodokumentasjon, produktblader, FDV- eller annen utførelsesdokumentasjon som viser hvilke membranprodukter som faktisk er benyttet eller hvordan det vanntette sjiktet og tilslutningen til sluk er utført.

Vurdering av avvik:
• Den fremlagte dokumentasjonen gir opplysninger om planlagt type vanntett sjikt, men dokumenterer ikke faktisk utførelse eller benyttet membransystem. Utførelsen av skjulte tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell ytterligere dokumentasjon på membranarbeidene bør fremskaffes dersom dette finnes. Manglende dokumentasjon kan vanskelig etterprøves uten inngrep i konstruksjonen. Videre vurdering av vanntett sjikt og usikker fremtidig funksjon må derfor baseres på alder, tilgjengelige opplysninger og registrert tilstand ved befaring.

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2012.
Veggene i dusjsonen er flislagt med mosaikkfliser, mens øvrige veggflater har malte, glatte overflater på gips.
Dusjsonen er avskjermet med glassvegger/-dører. Himlingen er utført med malt, glatt overflate og innfelte downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er malte veggflater i og i tilknytning til våtsonen ved dusjen. Det er ikke kjent hvilken type overflatebehandling som er benyttet, eller om de malte flatene er utført med et system beregnet for våtrom. Utførelsen i overgangen mellom flislagte og malte veggflater er ikke dokumentert.

Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant. Holds under oppsyn. Det er montert en dusjvegg mellom dusjen og malte overflater og døråpning slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen.

• Det er påvist riss i flisfuger samt noe ujevne fliser i våtsonen.
Noe misfarging på mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom de malte overflatene ikke er tilstrekkelig fuktbestandige, kan gjentatt fukt- og vannbelastning over tid føre til nedbrytning av overflaten og fuktpåvirkning av underliggende materialer.

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet utenfor dusjsonen er utført med eikeparkett. Dusjsonen har mosaikkfliser og er avskjermet med glassvegger/-dører. Mellom parkettgulvet og den flislagte dusjsonen er det etablert en opphøyd kant/terskel. Sluk er plassert inne i dusjsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er registrert ca. 15 mm. fall i dusjhjørne, men ukjent hvordan membran er ført flislagt opphøyd kant mellom våtsonen og parkett. Søkk og svanker kan forekomme.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss.
Noe misfarging på mykfuger.

• Det er eikeparkett på deler av gulvet i badet. Parkett er et fuktømfintlig materiale og er lite egnet som overflate i våtrom. Utførelsen i overgangen mellom flislagt dusjgulv og parkett er ikke dokumentert. Mellom dusjsonen og parketten er det etablert en opphøyd kant samt glassavskjerming, slik at den direkte vannpåkjenningen på parketten ved normal bruk blir minimal. Det kan likevel være risiko for kapillær fukttransport i sjiktet under flisene og mot overgangen til parketten. Oppkanten vil også hindre eventuelt lekkasjevann på parkettgulvet i å renne til sluket. Forholdet bør holdes under oppsyn, og ved tegn til svelling, misfarging eller annen fuktpåvirkning bør området undersøkes nærmere og utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder i dusjnisjen.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Ang. riss i fuger og bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres iht. dagens krav. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

• Parkettgulvet og overgangen mot dusjsonen bør holdes under oppsyn og beskyttes mot vannbelastning. Glassavskjerming, fuger og overganger bør vedlikeholdes. Eventuelt vann på parkettgulvet bør tørkes opp umiddelbart. Ved tegn til svelling, misfarging eller annen fuktpåvirkning bør konstruksjonen undersøkes nærmere og nødvendig utbedring gjennomføres.

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjhjørne.

Ifølge ordrebekreftelsen fra 2012 er det benyttet smøremembran på vegger i den flislagte dusjsonen og banemembran på gulv. Dokumentasjonen angir ikke membranens utstrekning eller om banemembranen er videreført under parkettgulvet. Det foreligger heller ikke opplysninger om vanntett sjikt bak de malte veggflatene utenfor den flislagte dusjsonen. Vanntett sjikt og utførelse i disse områdene er derfor ukjent.

Tilstandsrapport

Det foreligger heller ikke dokumentasjon på konkrete membranprodukter eller utførelsen av overganger og tilslutning til sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjonen angir ikke utstrekningen av det vanntette sjiktet på gulvet, og det er ukjent om tettesjiktet er videreført under parkettgulvet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på vanntett sjikt bak malte veggflater som ligger innenfor våtsonen. Utførelsen av overganger mellom flislagte og malte/parkettbelagte områder samt tilslutningen mellom membran og sluk er ikke dokumentert.

Membran/tettesjikt er fra rehabiliteringen i 2012 og har en alder på ca. 14 år. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Kombinasjonen av alder og begrenset dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, fuktsikkerhet og fremtidige funksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer som dokumenterer svikt på befaringstidspunktet.

Servant er plassert utenfor våtsonen på badet.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt er fra 2012 og har med en alder på ca. 14 år brukt en vesentlig del av sin forventede funksjonstid. Det foreligger begrenset dokumentasjon på produkter, utførelse og tilslutninger, og gjenværende funksjonstid kan derfor ikke fastsettes. Med økende alder øker usikkerheten særlig ved skjøter, gjennomføringer og tilslutning mot sluk. Det anbefales derfor økt oppmerksomhet og periodisk kontroll av våtrommet for å avdekke eventuelle tegn til svikt på et tidlig tidspunkt. Alder alene tilsier ikke utskifting nå, men fremtidig rehabilitering av tettesjiktet må påregnes. Ved tegn til fuktpåvirkning bør det gjennomføres en nærmere fuktteknisk undersøkelse.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved servant og tilhørende vanninstallasjoner, slik at eventuell lekkasje oppdages og vannskade begrenses

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt innredning fra 2012 med mørk benkeplate i glass og benkeservant med veggmontert armatur. Det er montert et større veggspeil med glasshylle. Dusjhjørnet er utført med glassvegger/-dører og innbygget termostatstyrt dusjarmatur. Innredning og dusjløsning fremstår hel og funksjonell med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Servant- og dusjarmatur er utført som innbygde installasjoner i vegg. Det er ikke etablert/dokumentert vanntett sjikt eller vanntett installasjonsboks bak de innbygde armaturene i veggkonstruksjonen. Det er heller ikke etablert løsning for synliggjøring eller sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann fra de skjulte installasjonene.

Konsekvens/tiltak
• Ved en eventuell lekkasje fra de innbygde armaturene kan vann bli stående eller spre seg skjult i veggkonstruksjonen før lekkasjen oppdages, med risiko for fuktskader på vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor at løsningen vurderes av kvalifisert fagperson med tanke på etablering av lekkasjesikring og løsning som synliggjør og leder eventuelt lekkasjevann ut i våtrommet. Dersom dette krever større inngrep, bør utbedring gjennomføres ved rehabilitering av badet. Inntil da kan lekkasjesensor/vannstopp benyttes som et risikoreduserende tiltak.

1 ETASJE > ENSUITE BAD PÅ SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra kjøkkenet mot våtsonen på badete. Det ble ikke registrert avvik i området rundt det 73 mm. store hullet. Dette er ingen garanti for resterende konstruksjon.

Som supplerende kontroll ble det utført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige og relevante overflater. Det ble på befaringsdagen ikke registrert utslag som indikerte unormale fuktforhold.

Fuktsøk med indikator på flislagte konstruksjoner har begrensninger. Instrumentet registrerer variasjoner i materialenes fukt-/ledningsegenskaper et stykke inn i konstruksjonen, men kan ikke fastslå i hvilket sjikt eventuell fukt befinner seg. I flislagte våtrom kan det normalt forekomme fukt i flislim og i sjiktet mellom flis og tettesjikt uten at dette nødvendigvis innebærer svikt eller fuktskade i den underliggende konstruksjonen. Et overflatesøk uten unormale utslag kan derfor ikke alene dokumentere at bakenforliggende konstruksjoner er tørre eller skadefrie.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012 og er utført av Francke Bygg AS

Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn for befaring.

Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan takstmannen kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold knyttet til utførelse av membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige skjulte konstruksjoner. Til orientering har takstmannen ikke kjennskap til oppbygningen av vaskerommets konstruksjon med hensyn til membran-, tettesjikt- og slukløsninger.

Levetiden for denne type rom er avhengig av bruk, vedlikehold og belastning over tid. Med bakgrunn i alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for enkelte bygningsdeler samt økt risiko for aldersrelatert svikt i skjulte konstruksjoner og tettesjiktsløsninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2012. I ordrebekreftelsen fra Francke Bygg AS er det beskrevet smøremembran på gulv og smøremembran på vegger i dusjsonen, inkludert mansjetter og bånd. Det er ikke fremlagt fotodokumentasjon, produktblader, FDV- eller annen utførelsesdokumentasjon som viser hvilke membranprodukter som faktisk er benyttet eller hvordan det vanntette sjiktet og tilslutningen til sluk er utført.

Vurdering av avvik:
• Den fremlagte dokumentasjonen gir opplysninger om planlagt type vanntett sjikt, men dokumenterer ikke faktisk utførelse eller benyttet membransystem. Utførelsen av skjulte tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell ytterligere dokumentasjon på membranarbeidene bør fremskaffes dersom dette finnes. Manglende dokumentasjon kan vanskelig etterprøves uten inngrep i konstruksjonen. Videre vurdering av vanntett sjikt og usikker fremtidig funksjon må derfor baseres på alder, tilgjengelige opplysninger og registrert tilstand ved befaring.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2012.
Veggene er flislagt fra gulv til himling med lyse fliser. Himlingen har malt, glatt overflate med innfelte downlights og ventil for avtrekk. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i flisfuger, samt enkelte bom i flis.
Noe misfarging på mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Ang. riss i fuger og enkelte fliser med bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

Det bemerkes at dør til badet er plassert i våtsonen på badet. Holdes under oppsyn.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er fra rehabiliteringen i 2012 og er flislagt med lyse storformatfliser. I dusjsonen er det benyttet mindre mosaikkfliser. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er registrert ca. 5 mm. høydeforskjell mellom flis ved terskel frem til nedfelt dusjhjørne- dusjhjørne er nedsenket med ca. 18 mm. og det er lokalt svakt fall i dusjhjørne. Søkk og svanker kan forekomme.

• Det er påvist at flisfuger riss i fuger, samt stedvis noe bom i flis.
Noe misfarging på mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.

• Ang. riss i fuger og bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres iht. dagens krav. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsonen. Sluket er opplyst skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 2012. Ifølge ordrebekreftelsen fra Francke Bygg AS er det benyttet smøremembran på vegger, inkludert mansjetter og bånd, samt 2-komponent smøremembran på gulv.

Vanntette sjikt ligger skjult bak overflatekledningene og kan ikke inspiseres visuelt. Ordrebekreftelsen gir opplysninger om type tettesjikt og utførelsesår, men det foreligger ikke fotodokumentasjon, produktblader eller annen utførelses-/kvalitetssikringsdokumentasjon som viser konkret membransystem, påført tykkelse, utførelse av skjøter og gjennomføringer eller tilslutningen mellom membran og sluk.

Vurderingen av tettesjiktets fremtidige funksjon er derfor basert på alder, tilgjengelige opplysninger og alderskriteriene i NS 3600 tabell C.1. Membran og sluk er fra 2012 og har en alder på ca. 14 år

Vurdering av avvik:

• Ifølge ordrebekreftelsen fra 2012 er det benyttet smøremembran på vegger, inkludert mansjetter og bånd, samt 2-komponent smøremembran på gulv. Dokumentasjonen beskriver membranløsningen, men viser ikke den faktiske utførelsen eller den nøyaktige utstrekningen av det vanntette sjiktet. Det foreligger ikke fotodokumentasjon eller produktdokumentasjon som viser konkret membransystem, påført tykkelse, utførelse ved gjennomføringer, overgang mellom gulv og vegg eller tilslutningen mellom membran og plastsluk.

Membran/tettesjikt og sluk er fra rehabiliteringen i 2012 og har en alder på ca. 14 år. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Kombinasjonen av alder og begrenset utførelsesdokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, fuktsikkerhet og fremtidige funksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer som dokumenterer svikt på befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på vegger og bak sisternekassen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tettesjiktets oppbygning og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsinnredning fra 2012 med benkeplate, benkeservant og veggmontert servantarmatur. Over servanten er det montert et større veggspeil. Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne uten flomsikring. Dusjhjørnet er avskjermet med glassvegger/-dører og har termostatstyrt dusjarmatur. Innredningen fremstår hel og funksjonell med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Servant- og dusjarmatur er utført som innbygde installasjoner i vegg. Det er ikke etablert/dokumentert vanntett sjikt eller vanntett installasjonsboks bak de innbygde armaturene i veggkonstruksjonen. Det er heller ikke etablert løsning for synliggjøring eller sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann fra de skjulte installasjonene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved en eventuell lekkasje fra de innbygde armaturene kan vann bli stående eller spre seg skjult i veggkonstruksjonen før lekkasjen oppdages, med risiko for fuktskader på vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor at løsningen vurderes av kvalifisert fagperson med tanke på etablering av lekkasjesikring og løsning som synliggjør og leder eventuelt lekkasjevann ut i våtrommet. Dersom dette krever større inngrep, bør utbedring gjennomføres ved rehabilitering av badet. Inntil da kan lekkasjesensor/vannstopp benyttes som et risikoreduserende tiltak.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking grunnet konstruksjon i leca mot våtsonen.

Som kontroll ble det utført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige og relevante overflater. Det ble på befaringsdagen ikke registrert utslag som indikerte unormale fuktforhold.

Fuktsøk med indikator på flislagte konstruksjoner har begrensninger. Instrumentet registrerer variasjoner i materialenes fukt-/ledningsegenskaper et stykke inn i konstruksjonen, men kan ikke fastslå i hvilket sjikt eventuell fukt befinner seg. I flislagte våtrom kan det normalt forekomme fukt i flislim og i sjiktet mellom flis og tettesjikt uten at dette nødvendigvis innebærer svikt eller fuktskade i den underliggende konstruksjonen. Et overflatesøk uten unormale utslag kan derfor ikke alene dokumentere at bakenforliggende konstruksjoner er tørre eller skadefrie.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra 2012 og er utført av Francke Bygg AS

Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn for befaring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere arbeider. Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan takstmannen kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold knyttet til utførelse av membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige skjulte konstruksjoner. Til orientering har takstmannen ikke kjennskap til oppbygningen av vaskerommets konstruksjon med hensyn til membran-, tettesjikt- og slukløsninger.

Levetiden for denne type rom er avhengig av bruk, vedlikehold og belastning over tid. Med bakgrunn i alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for enkelte bygningsdeler samt økt risiko for aldersrelatert svikt i skjulte konstruksjoner og tettesjiktsløsninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble rehabilitert i 2012. I ordrebekreftelsen fra Francke Bygg AS er det beskrevet utskifting av sluk, omlegging av avløpsrør og 2-komponent smøremembran på gulv. Det er ikke beskrevet vanntett sjikt på veggflatene. Det er ikke fremlagt fotodokumentasjon, produktblader, FDV- eller annen utførelses-/kvalitetssikringsdokumentasjon som viser hvilket membranprodukt som faktisk er benyttet, påført tykkelse, utførelse ved gjennomføringer eller hvordan det vanntette sjiktet er tilsluttet sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Den fremlagte dokumentasjonen gir opplysninger om planlagt type vanntett sjikt, men dokumenterer ikke faktisk utførelse eller benyttet membransystem. Utførelsen av skjulte tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell ytterligere dokumentasjon på membranarbeidene bør fremskaffes dersom dette finnes. Manglende dokumentasjon kan vanskelig etterprøves uten inngrep i konstruksjonen. Videre vurdering av vanntett sjikt og usikker fremtidig funksjon må derfor baseres på alder, tilgjengelige opplysninger og registrert tilstand ved befaring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom er rehabilitert i 2012.
Malte pussete vegger uten tettesjikt. Himlingen har malt, glatt overflate med innfelte downlights.
Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker på konstruksjonen, også omtalt under grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Rissene bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuell videre utvikling. Ved økende rissbredde, nye sprekker eller tegn til bevegelse bør årsaken undersøkes nærmere og konstruksjonen vurderes av fagkyndig. Eventuell overflateutbedring bør utføres når det er avklart at rissene er stabile.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er fra rehabiliteringen i 2012 og er flislagt med ca. 40 x 40 cm fliser og sokkelflis langs veggene. Det er etablert gulvvarme og sluk i gulvet. Ifølge ordrebekreftelsen er gulvet avrettet over varmekabler uten fall mot sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres iht. dagens krav. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Sluket er opplyst skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 2012. Ifølge ordrebekreftelsen fra Francke Bygg AS er det benyttet 2-komponent smøremembran på gulv. Det er ikke tettesjikt på vegg.

Vanntette sjikt ligger skjult bak overflatekledningene og kan ikke inspiseres visuelt. Ordrebekreftelsen gir opplysninger om type tettesjikt og utførelsesår, men det foreligger ikke fotodokumentasjon, produktblader eller annen utførelses-/kvalitetssikringsdokumentasjon som viser konkret membransystem, påført tykkelse, utførelse av skjøter og gjennomføringer eller tilslutningen mellom membran og sluk.

Vurderingen av tettesjiktets fremtidige funksjon er derfor basert på alder, tilgjengelige opplysninger og alderskriteriene i NS 3600 tabell C.1. Membran og sluk er fra 2012 og har en alder på ca. 14 år

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ifølge ordrebekreftelsen fra 2012 er det ikke benyttet smøremembran på vegger og 2-komponent smøremembran på gulv. Dokumentasjonen beskriver membranløsningen, men viser ikke den faktiske utførelsen eller den nøyaktige utstrekningen av det vanntette sjiktet. Det foreligger ikke fotodokumentasjon eller produktdokumentasjon som viser konkret membransystem, påført tykkelse, utførelse ved gjennomføringer, overgang mellom gulv eller tilslutningen mellom membran og plastsluk. Membran/tettesjikt og sluk er fra rehabiliteringen i 2012 og har en alder på ca. 14 år.

Tettesjiktet er en skjult konstruksjon, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Kombinasjonen av alder og begrenset utførelsesdokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, fuktsikkerhet og fremtidige funksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer som dokumenterer svikt på befaringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på vegger og bak sisternekassen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tettesjiktets oppbygning og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har benkeinnredning med skap, arbeidsbenk og vaskekar med armatur. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Langs motsatt vegg er det montert høye garderobe-/oppbevaringsskap, og på vegg er det montert tørkestativ. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Innredningen fremstår funksjonell og godt vedlikeholdt sett i forhold til alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking grunnet konstruksjon i leca i veggene rundt vaskerom.

Som kontroll ble det utført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige og relevante overflater. Det ble på befaringsdagen ikke registrert utslag som indikerte unormale fuktforhold.

Fuktsøk med indikator på flislagte konstruksjoner har begrensninger. Instrumentet registrerer variasjoner i materialenes fukt-/ledningsegenskaper et stykke inn i konstruksjonen, men kan ikke fastslå i hvilket sjikt eventuell fukt befinner seg. I flislagte våtrom kan det normalt forekomme fukt i flislim og i sjiktet mellom flis og tettesjikt uten at dette nødvendigvis innebærer svikt eller fuktskade i den underliggende konstruksjonen. Et overflatesøk uten unormale utslag kan derfor ikke alene dokumentere at bakenforliggende konstruksjoner er tørre eller skadefrie.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredning og avtrekk

Beskrivelse

Unoform kjøkken er fra 2012 som en del av rehabiliteringen utført av Francke Bygg AS. Det er malte overflater og fliser over corian benkeplate med oppvaskkum. Innredning er utstyrt med kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er utført enkle fuktsøk samt funksjonskontroll av skuffer og skap. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Med bakgrunn i innredningens alder må normal slitasje på fronter, skuffer og øvrige overflater forventes. Mindre overflateslitasje og kosmetiske skader er ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

Hvitevarer, teknisk utstyr og komponenter er fra 2012 og ble ikke funksjonsprøvd ved befaring. På grunn av alder må det forventes at enkelte komponenter nærmer seg slutten av normal levetid.

Det er ikke montert watergaurd, men ikke komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte over koketopp. Det er opplyst at avtrekket er tilkoblet Villavent-anlegg med føring via kaldt loft og utkast over tak.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes regelmessig for å redusere oppbygging av fett og dermed brannrisiko.
Det er ikke utført måling av luftmengde eller kapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett uten siklemikk og veggmontert servant m/ bl.batteri.
Hylle med glassplater over toalett.

Overflater er dekt med fliser og malte overflater på vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedinntak er plassert på vaskerom m/ hovedstoppekran fra byggeår.
Fordelerskap med rør-i-rør-system for sanitærinstallasjoner.
Utekran ved entré og ved terrasse. Disse må huskes å skrus av ved frost slik at det ikke blir lekkasje i konstruksjon/yttervegg.
Inspeksjonsluker ved disse punktene.

Fordelerskap med rør i rør er plassert på soverommet m/ flomsikring til badet i underetasjen. Flomsikring til badet med sluk.
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.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke kursoversikt på fordelerskapet.

Tilstandsrapport

• Original dato på vanntilførsel på vaskerommet.

Fordelerskap i underetasje er ikke markert med kurs oversikt.

Fordelerskapet/-fordelerne har begrenset tilgjengelighet som følge av plassering i skap på soverom. Dette vanskeliggjør visuell kontroll, funksjonskontroll, vedlikehold og eventuell rask stenging av vann eller utbedring ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

Dette er viktig for å sikre fordelerskapet med riktig identifikasjon av rørføringer, noe som kan ha betydning for vedlikehold og reparasjoner.

Det anbefales å forbedre tilgjengeligheten til fordelerskapet slik at fordelere, koblinger og stoppeventiler kan inspiseres, betjenes og vedlikeholdes på en enkel og sikker måte. Eventuelle lagrede gjenstander eller bygningsmessige hindringer bør fjernes eller tilpasses slik at tilfredsstillende adkomst oppnås.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.
Ordrebekreftelsen fra Francke Bygg AS (19.01.2012) dokumenterer følgende arbeider på innvendig avløpsanlegg:

Avløpsrør lagt om til servant, klosett, kjøkken, dusj, vaskemaskin og vaskekum.
Flytting av klosett med nytt avløpsopplegg.
Ombygging av avløpssystemet i forbindelse med totalrehabilitering av bad, vaskerom og kjøkken.

Det foreligger ingen dokumentasjon i ordrebekreftelsen som viser at den opprinnelige innvendige soilstammen eller hele det innvendige avløpssystemet ble skiftet. Det kan derfor ikke dokumenteres at disse rørene er erstattet.

Soilrørene er trolig originale. Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert tilfredsstillende stakemulighet på det innvendige avløpsanlegget. Manglende stakemulighet kan vanskeliggjøre rensing og vedlikehold av avløpssystemet, og kan ved tilstopping eller driftsproblemer begrense muligheten for effektiv utbedring. Det er imidlertid mulig å stake avløpsanlegget via toalettet i kjelleren.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon/avtrekk på badene, vaskerom, toalettrom og kjøkken

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk fra oppholdsrom var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Boligen er utstyrt med et sentralt mekanisk avtrekksanlegg (VV 45L) plassert på kaldt loft. Avtrekk fra badene, toalettrom, vaskerom og kjøkkenhette over koketopp er tilkoblet anlegget med utkast over tak.
Styringsenheten er plassert på vegg ved siden av sikringsskapet i vaskerommet.

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget ble renset av Andersens Ventilasjonsrens AS i juni 2026.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det er registrert enkelte flekker/misfarging på platekledningen på kaldt loft, lokalisert under det loftmonterte avtrekksanlegget (VV 45L). Forholdet kan være forenlig med tidligere kondenspåvirkning eller lignende. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring, og forholdet fremsto uten indikasjon på aktiv fuktpåvirkning på befaringsdagen.
Fuktstyrt/hygrafilte montert på vaskerom med utkast via grunnmur. Montert rist foran utkast.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert bokomfort, med risiko for helseplager og fuktrelaterte skader over tid.

Det anbefales regelmessig ettersyn, rengjøring og service av ventilasjonsanlegget på kaldtloft for å sikre tilfredsstillende drift og funksjon over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom. Berederen er av typen OSO Hotwater med tilkoblet ekspansjonskar fra 2012
.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre unormale forhold ved den visuelle kontrollen.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmtvannsberederen tilkobles med fast elektrisk tilkobling utført av autorisert installatør, da ordinær stikkontakt ikke er anbefalt for varmtvannsberedere med aktuell effekt på grunn av risiko for varmgang.

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerommet.

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg i forbindelse med ombygging av boligen. Det er også fremlagt dokumentasjon for elektriske varmekabler i de rommene hvor dette er installert.

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at Elvia gjennomførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 30.07.2026. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen, og tilsynssaken ble avsluttet. Kontrollen var en stikkprøvekontroll og er ikke en garanti for at anlegget er feilfritt.

Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Beskrivelsen er begrenset til en forenklet, visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en elsikkerhetskontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller myndighet til å foreta en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Skjulte feil, mangler eller sikkerhetsmessige avvik kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Eier er ansvarlig for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig og tilfredsstillende vedlikeholdt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og pulverapparat i boenheten.

Det anbefales å funksjonsteste røykvarsleren, skifte batteri ved behov og kontrollere pulverapparatet med hensyn til alder, trykk og eventuelt serviceintervall i forbindelse med eierskifte.

Det er kun utført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av branncellebegrensende konstruksjoner og brannskiller. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av branncellebegrensende konstruksjoner for boenheten, herunder brannskiller mot tilstøtende boenheter, fellesarealer og etasjeskiller. På bakgrunn av den visuelle kontrollen kan det derfor ikke verifiseres om skjulte brannskillende konstruksjoner har tilfredsstillende utførelse og brannmotstand.
Det var montert gipsplater på kaldtloft mot nabo.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal eier sørge for at byggverket oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer de samlede kravene i byggeforskrift av 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler, så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på bygningens branntekniske utførelse. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales en brannteknisk vurdering utført av kvalifisert fagkyndig for å avklare om branncelleinndeling og brannskiller tilfredsstiller gjeldende krav, samt behov for eventuelle risikoreduserende eller bygningsmessige tiltak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamenter støpt direkte på fast fjell iflg. byggmelding.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundameneringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. TG vurderes ikke for grunn og fundamenter.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at dreneringen rundt grunnmuren ble fornyet i 2021.
Dreneringsarbeidet ble utført samtidig med tilsvarende arbeid på naboeiendommen i Aslaug Vaas vei 12, slik at det ble etablert en sammenhengende dreneringsløsning langs de sammenkjedede grunnmurene.

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at NRC Gravco AS utførte fornyelse av dreneringssystemet rundt boligen i 2021. Arbeidene omfattet oppgraving langs grunnmuren, utskifting av drensledninger, etablering av filterduk og drenerende masser samt montering av grunnmursisolasjon (Jackon Thermodren). Arbeidene er dokumentert med tilbud og fakturaer fra entreprenøren.

Dreneringsarbeidene omfatter ikke området langs forstøtningsmuren i hagen.
Opplyst om at drensrør ender opp i shingel på asfaltert gårdsplassen.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på tilgjengelige i underetasjen, synlige overflater ved befaringen. Dette utelukker imidlertid ikke fuktforhold i skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Fuktsikring og drenering under såle

Beskrivelse

Ifølge byggetegningene var gulv på grunn prosjektert oppført med kult, sandavretting, diffusjonssperre, skumplast og armert påstøp. Utførelsen kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep. På grunn av alder og begrensede kontrollmuligheter anses dette som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktpåvirkning og kapillært fuktopptrekk i grunnmur, såle og bæreveggер.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring under såle vurderes å være fra byggeåret og er dermed eldre enn 30 år. Løsningen er skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i fuktsikringen på befaringsdagen fra sålen. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging, da kontroll og eventuell utbedring av fuktsikringen under såle vil kreve omfattende inngrep.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamentering er ifølge tilgjengelig byggesaksdokumentasjon utført med støpt armert såle og Leca såleblokk, tilpasset grunnforhold bestående av fjell og sand. Konstruksjonen er oppført i 1981 og må vurderes ut fra byggeskikk og løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Det må påregnes at konstruksjonen ikke er etablert med moderne fuktsikring under såle.
Grunnmur er utvendig pusset Leca-/betonggrunnmur med grov struktur.
Opplysningene er hentet fra opprinnelig byggebeskrivelse.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med MMS2 fuktindikator på tilgjengelige, synlige overflater av grunnmur og bærende vegger innvendig i boligen på befaringsdagen. Målingene gir kun en indikasjon på fuktforholdene i de kontrollerte områdene og er ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt i skjulte konstruksjoner. Punket må ses i sammenheng med punktet ¨Drenering¨ og ¨Rom under terreng¨

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre sprekker/riss i synlig grunnmur/bærevegger i vaskerom og kjellerstue (disponibelt rom).

Vegger mot grunnmuren mot ytteregg er foret ut og kledd med gips, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Eier opplyser at forholdet ikke har endret seg vesentlig i vedkommendes eiertid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av tegl langs adkomst og terreng. Deler av murene er skjult av beplantning, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.
På toppen av forstøtningsmuren er det ikke etablert rekkverk. Hekk er benyttet som avgrensning, men gir ikke samme fallsikring som et fast rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å etablere rekkverk på toppen av forstøtningsmuren for å ivareta tilfredsstillende fallsikring.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er registrert manglende fall ut fra grunnmuren enkelte steder.

Kontroll mot NVEs temakart viser at eiendommen ikke ligger i registrert ras-, flom- eller kvikkleireutsatt område. Eiendommen ligger innenfor en kartavgrensning i NVEs temakart, men utenfor registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende fall ut fra grunnmuren enkelte steder, noe som kan medføre vannansamlinger inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å lede overflatevann bort fra grunnmuren der dette er praktisk mulig. Ved eventuelle terrengarbeider bør det tilstrebes fall bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, og eier kjenner ikke til at det er utført arbeider på anlegget siden byggeår. Det er sannsynlig at avløpsledningen er tilknyttet en felles privat stikkledning før tilkobling til offentlig avløpsnett. Dette er ikke verifisert, men må undersøkes nærmere før evt. tiltak.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget
innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
For avløp og vann uten dokumentasjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer, kan tilstandsvurdering baseres på forventet gjenværende brukstid. Holdes under oppsyn.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Må kontrolleres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales at avløpsanlegget undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige avløps- og vannledninger er passert. På grunn av begrenset kontrollmulighet bør det gjennomføres inspeksjon av kummer og ledningsnett for å sikre tilstrekkelig funksjon og forhindre fremtidige driftsproblemer. Påkostninger må påregnes.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler håndløper på begge sider av trappen til terrassen samt på én side av trappen til entrédøren og trappen mellom hage og gårdsplass.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det er rennmerker ut av de to feielukene i kjellerstue (Disp rom).

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.
På toppen av forstøtningsmuren er det ikke etablert rekkverk. Hekk er benyttet som avgrensning, men gir ikke samme fallsikring som et fast rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å etablere håndløpere på begge sider av trappen til terrassen og på manglende side av trappene til entrédøren og mellom hage og gårdsplass for å bedre personsikkerheten.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Rennmerker på pipeløpet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om de skyldes fukt, kondens eller andre forhold. Eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres på bakgrunn av undersøkelsene.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på bygningens branntekniske utførelse. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales en brannteknisk vurdering utført av kvalifisert fagkyndig for å avklare om branncelleinndeling og brannskiller tilfredsstiller gjeldende krav, samt behov for eventuelle risikoreduserende eller bygningsmessige tiltak.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å etablere rekkverk på toppen av forstøtningsmuren for å ivareta tilfredsstillende fallsikring.

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

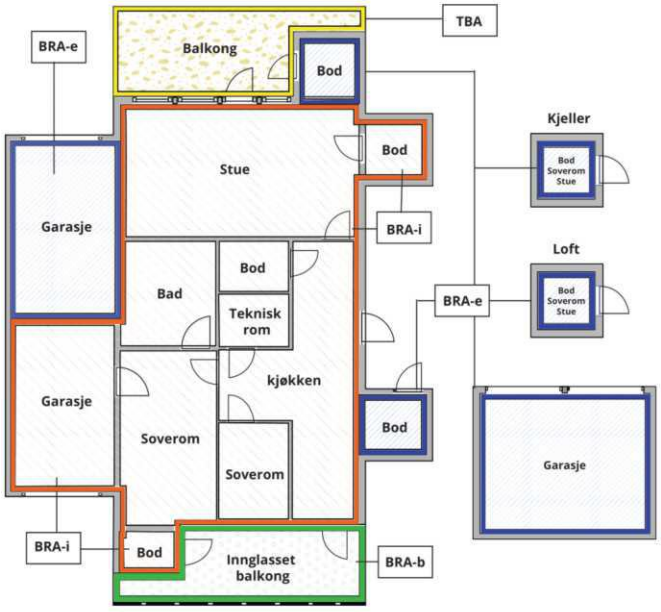
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	108			108	34
Underetasje	115			115	
SUM	**223**				**34**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré/trapperom, toalettrom, kjøkken, soverom, ensuite bad på soverom, stue/spisestue		
Underetasje	Trapperom, bad/wc, vaskerom, 3 soverom, kjellerstue (disp rom), garasje		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer. Ny oppmåling bør gjennomføres etter tiltak.

Bolig:
1 etg. er på ca. 107,5 m².
Underetasjen er på ca. 115 m². men ca. 31 m². er garasjen som er lagt med i BRA-i iht. NS390 ettersom det er dør mellom kjellerstue (Disp rom) og garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I 1. etasje er det etablert toalettrom i entré, opprinnelig bad er innlemmet i kjøkkenet, og det er etablert bad/ensuite bad med adkomst fra soverom.
I underetasjen er tidligere kjølerom og mellomgang innlemmet i vaskerommet, og disponibelt rom er innredet og benyttes som kjellerstue. Endringene fremgår ikke av godkjente tegninger fremlagt ved befaring og innhentet fra Plan og Bygg

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Terrassen ble rehabilitert av Byggmester Storkaas AS i 2026. Arbeidene omfattet riving av eksisterende rekkverk, opppigging av fliser og betong, fjerning av eksisterende membran, etablering av parapet for montering av stolper, legging av fallisolasjon, legging av ny sveisemembran og montering av beslag mot fasade. Terrassekonstruksjonen ble tørket før videre oppbygging.

Ny drenering i 2021 av NRC Gravco AS

Ny takomlegging i 2021 av Sandvika Blikkenslagerforretning AS.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens kjellerstue er byggemeldt og godkjent som disponibelt rom, men er innredet og benyttet som kjellerstue (Er omtalt som kjellerstue (Dips rom) Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente tegninger. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og oppfyller ikke kravene til oppholdsrom, blant annet med hensyn til dagslys og rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Per Køste	Takstingeniør
	Anne-Marie Xara Brazil Klaveness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2249		0	976.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olav Aukrusts vei 67

Hjemmelshaver
Klaveness Anne-Marie Xara Brazil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Voksen i bydel Vestre Aker, i et etablert boligområde med hovedsakelig villa- og småhusbebyggelse.

Det er kort avstand til Nordmarka, Bogstadvannet og Oslo Golfklubb, med gode muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Området har et godt utbygd tur- og løypenett.

Dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud finnes på Voksen og Røa. Røa sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige tjenester.

Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig med buss og T-bane. Eiendommen har også kort avstand til barnehager, Voksen skole og Hovseter ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, hellelagte gangarealer. Beplantningen består av blomsterbed, prydbusker og hekk som avgrenser eiendommen. Terrenget er svakt skrånende over to nivåer, og eiendommen er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	
2	07.08.2026	
3	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men boden er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

enova

Energiattest



Adresse **Olav Aukrusts vei 67, 0785 OSLO**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317311**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80855540**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2249**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **221,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 902 kWh**



Olav Aukrusts vei 67, 0785 OSLO

Detaljering

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

Olav Aukrusts vei 67, 0785 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260034
Addresse	Olav Aukrusts vei 67		
Postnr.	0785	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne-marie X B Klaveness		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra mars 2012

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

5007283

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad i U. etg: Oppdaget fukt i overgang vegg/gulv mot tilstøtende bad 03.02.2018. Besiktiget av KAPH entreprenør as (samarbeidspartner til If). Ikke funnet årsak til svartsopp og fuktighet. Skade utbedret ved tørking/behandling.

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

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

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

Alle våtrom totalrenovert i 2012 av faglært. Entreprenør Francke Bygg AS, Murmester1. Elektrikerfirma Gnisten Installasjon AS. Rørleggerbedrift Smestad & Vangsøy Rørservice AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ordrebekreftelse fra entreprenør Francke Bygg AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2-komponent smøremembran på bad og vaskerom i U. etg. Priming av vegger og gulv. Smøremembran på vegger inkl. moffer og bånd. Banemembran gulv bad 1. etg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Pigging av betonggulv for skifte av sluk og legging avløpsrør, inkl. gjenstøping. Nye sluk.

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

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

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

Lagt varmekabler med tilhørende regulator. Levert/montert stikk av typen Elko pluss, levert dimmere/termostatstyring. Belysning av Concept Design levert. Utført av Gnisten Installasjon AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse fra Francke Bygg AS. Dokumentasjon fra Gnisten Installasjon AS med samsvarserklæring. Prosjektbeskrivelse fra Concept Design.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye sluk i gulv. Slukrister i rustfritt stål. Vannledninger lagt om i Sanipex rør-i-rørsystem til klosett, servanter, dusj og kjøkken. Avløp lagt om til servanter, sluk klosett og kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse fra Francke Bygg AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det drypper litt fra takrenner ved mye regn. Gamle fuktutslag (skjolder) på takbord loft over soverom fra før taktekking ble utført i 2021.

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

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

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

Ny taktekking utført i 2021. Ny takpapp, nye sløyfer og lekter. Ny takstein type: Zanda. Nye takrenner og nedløpsrør/muffer. Nytt pipebeslag og beslag arbeider. Arbeid utført av Sandvika Blikkenslagerforretning AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og faktura fra Sandvika Blikkenslagerforretning AS

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk i peisovn i U. etg. Denne er ikke i bruk. Riss i peisinnsats 1. etg. Tilsyn 12.11.2024. Ingen avvik.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små riss i vegg vaskerom. Riss i vegg kjellerstue.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt terrassedekke 2026, sveisemembran pvc. Nytt rekkverk i gran. Trykkimpregnerte terrasselemmer. Nytt nedløp/beslag. Nye vinduer (minus ett i hjørne stue), skyvedør terrasse, ytterdører og garasjeport satt inn i 2012.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og fakturaer. Terrassedekke i pvc fra Hesselberg Tak. Forarbeider/snekkerarbeid Byggmester Storkaas AS. Blikkenslagerarbeid utført av Bjerke Entreprenør AS.Vinduer/skyvedør terrasse/ytterdører montert av Francke Bygg AS. Garasjeport Portsenteret.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Drenering utført av NRC Gravco AS i 2021.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og fakturaer og teknisk beskrivelse fra NRC Gravco AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Rehabilitert i 2012 av Franck Bygg AS. Nye eik lamellgulv i soverom, kjellerstue og gang. Nye gipsvegger og isolasjon mot yttervegg kjellerstue/1 vegg vaskerom. Nye gulv støpt i vaskerom/bad utført av Murmester1.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Åpen isolasjon lagt i 2012. Ny belysning. Nye ventilasjonskanaler lagt for Villa Vent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse fra Francke Bygg AS. Belysning av Gnisten Installasjon AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrehabiltert i 2012 av Gnisten Installasjon AS. Nytt anlegg/sikringsskap. Nye rør/tilførsler/stikk. Ny varmtvannsbereder. Nye varmekabler. Nye varmeovner.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse fra Francke Bygg AS. El-dokumentasjon og samsvarserklæring fra Gnisten Installasjon AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia / Rejlers Elsikkerhet AS. Saksnummer: 5548126.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ventilasjonsrens utført juni 2026 av Andersen Ventilasjonsrens AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og beskrivelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skaden som oppsto i 2018 mot bad i underetasje. Fuktutslag takbord loft før taktekking.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hørt lyder under gulv langs skyvedør terrasse mai 2026. Skogsmus registrert utendørs. Tiltak utført m/musefeller/galvanisert netting/skum i ytterveggg, beslag festet. Musenetting lagt under gesims mot nabo. Litt muselort loft. Ikke ferskt.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært fukt i yttervegger før drenering ble utført 2021. Fukt i tak garasje før rehabilitering av terrassedekke i 2026. Saltutslag teglvegger som følge av dette.

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

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

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

Service garasjeport utført av Portsenteret 2026. Smøring og skifte av wire. Ny portåpner/panel.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Garasjevegger er malt av eier i 2026. Diffusjonsåpen murmaling.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura fra Portsenteret AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er midlertidig forbud mot felling av trær i reguleringsplanen for området. Jeg fikk nei på søknad om felling av stor gran mot naboer i Aslaug Vaas vei 12/Olav Aukrusts vei 65.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det eksisterer et fellesareal med g.nr.: 27, b.nr.: 1964. Eier har 1/11- dels bruksrett.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

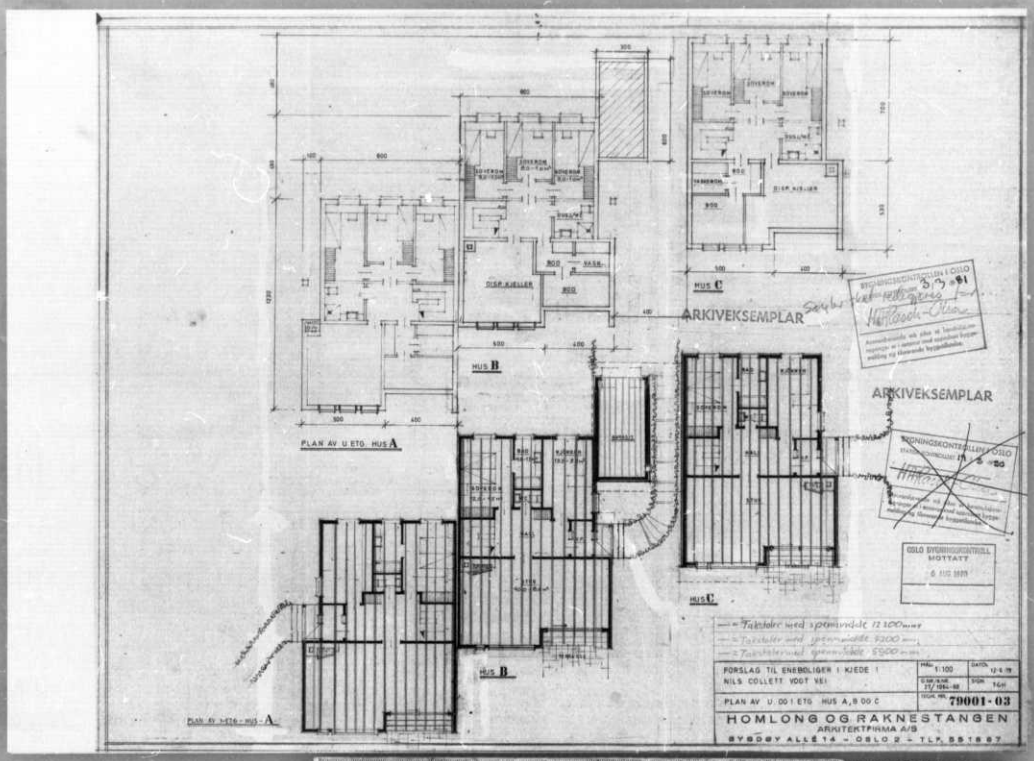
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

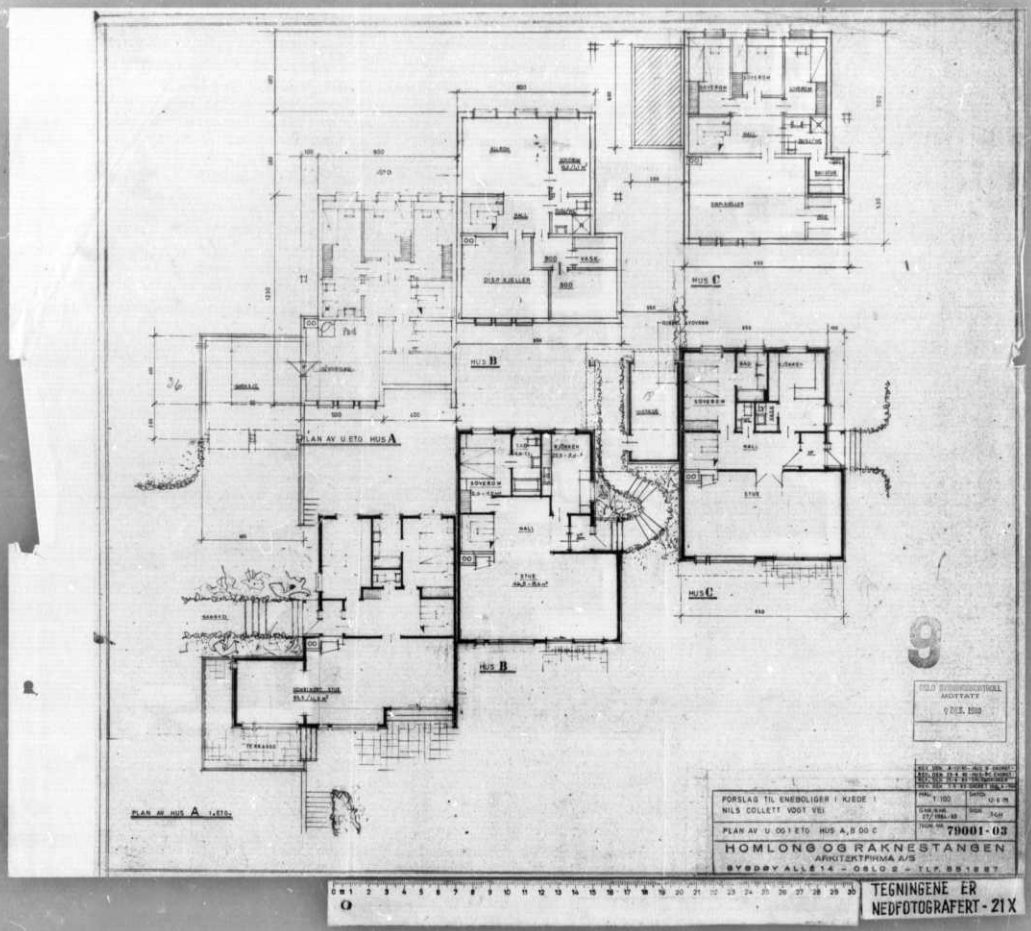
Dato 05.08.2026

Signert av *Anne-marie X B Klaveness*

Initialer selger:
A X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


HUS C
HUS B
HUS B
HUS C
PLAN AV U ETG. HUS A
PLAN AV 1-ETG - HUS - A
DISP. KJELLER
ARKIVEKSEMPLAR
ARKIVEKSEMPLAR
FORSLAG TIL ENEBOLIGER I KJEDE I
NILS COLLETT VOGT VEI
PLAN AV U. OG I ETG HUS A, B OG C
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
SVEDEVEIEN 14 - OSLO 2 - TLF. 55 15 87
1:100
12-6-79
79001-03
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


HUS C
HUS B
HUS A
PLAN AV U.ETG. HUS A
PLAN AV HUS A 1:50
HUS B
HUS C
9
FORSLAG TIL ENEBOLIGER I KJEDE I
NILS COLLETT VOGT VEI
PLAN AV U.OG 1 ETG HUS A, B OG C
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
SVEDDY ALLÉ 14 - OSLO 2 - TLF. 55 15 87
79001-03
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

G.nr. 27 B.nr. 2249+2250+2251

Olav Aukrust vei 67
Aslaug Vaas vei 12+14

J.nr. 1979-2137

Rekkehus

Bygningsenhetsnr.: 80855540 (b.nr. 2249)
80855559 (" 2250)
80855567 (" 2251)

18/6

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

TILSYNSOMSLAG

N.C. Vorts vei Gml. 1964-69
HUS A-B-C

Meldt SER ~~Type 3~~ Hus B 22-7-81 Hus 16-3-87
17-9-81 A.H.
Statistikk for 1 hus A-B-C 7/3-81
tatt i bruk 4/81

HUS C H. Arnesen, Aslaug Vaasv. 14, Oslo 7
HUS B ~~Solveig~~ M Holm, Aslaug Vaasv. 12 Oslo 3
HUS A Hus for Berlev Tømmern - Olav Aukrustv. 67
~~Hus B~~

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.
Oslo bygningskontroll 25/3 81. C. J. Andersen
Dato – Signatur

Ferdigattest gjelder for hus A. C. B
Tømmern. Øivind Løkken, Siggerudv. 1400 Ski.

Se topp grunnet

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene. Ferdigattest gjelder Hus B.
Oslo bygningskontroll 9/4-81. C. J. Andersen
Dato – Signatur

STATISTIKK-PLIKTIG. Påbegynt 2/11-80 Tatt i bruk

Ferdigbesiktigelse 10/12-81. C. J.

Hus B

Tilf. topp grunnet

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene. 20 og 17
Oslo bygningskontroll 19/2-82. C. J. A.
Dato – Signatur

Se topp grunnet

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art: Rekkehus

Ansvarshavende: Ing. Morten J. Nagell
Oscar Slotts gt. 12, Oslo 1

Byggetillatelse	Gravetillatelse
29. 2. 80	
25-7-80	

Gårdsnr. 27 | Bruksnr. (2249+2250+2251 Hus A-B-C) N-H | av bygnr. 1964-69 (Gml 114)

Matr.nr. Aslaug Vaas vei 12 og 14
Olav Aukrustvei 67

Adresse Olav Aukrusts vei / N. C. Vorts vei

Byggherre Nye Viktas B

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 02137
Mottatt 18 JUN 1979
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

5000. Andvord. 23886/78.

Henteges, endret eventuell anmerkning om ferdigattest måtte komme (se rapport) 27/5-87 OK

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 *115060

Byggemelding I J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Byggeplassens adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Olav Aukrustsv./N.C.Vogtsvei hus A-B-C	27	1964-69	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Vitalis A/S	Ø. Slottsgt. 12, Oslo 1
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
Homlong og Raknestangen Ark.fa. A/S,	Bygdøy Allé 14, Oslo 2 551887

Oppl. om. arb.

Arbeidets art (sett x)
[X] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
[ ] Enebolig [ ] Tomannsb. [ ] Flermannsb. [X] Rekkehus [ ] Boligblokk [ ] Forretnings- og kontorb.
[ ] Verksted og fabrikkb. [ ] Off. bygg. [X] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer
[X] Tre [X] Mur [X] Betong [ ] Annet

Bilag

Følgende tegninger vedlegger:
5 stk. sit.kart i målestokk 1:500
2 sett tegninger av planer, snitt og fasader i målestokk 1:100
Kopier av reg. bestemmelsene
Kopi av uttalelse fra Oslo Byplankontor, datert 11.4.79

Nabovarsel

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

H
Eiendom
Refr. vedl. rekomandasjonsbevis
BYGNINGSENHETS nr. 8 0855540 k. s.
KOORDINATER y −10362.6 x +10537.4

B
Navn
BYGNINGSENHETS nr. 8 0855559 k. s.
KOORDINATER y −10361.7 x +10537.2

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: **i anledning:**

C
BYGNINGSENHETS 8 0855567 k. s.

Bygn.vedtektenes §:
Reguleringsplanens bestemmelser vedr. utnyttelsesgraden
Det søkes dispensasjon fra reg. best. ang. utnyttelsesgraden

Byggeforskr. kap. § pkt.

KOORDINATER y −10360.3 x +10536.7

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen	Gebyr kr.
Bruksrom 1) i kjeller	m²	m²	
Kjeller Fundamenter	"	348 "	690,-
Underetasje	300.0 "	300 "	1938,-
1. etasje	300.0 "	330 "	2760,-
2. "	"	"	
3. "	"	"	~~3520~~
4. "	"	"	
5. "	"	"	5288,-
6. "	"	"	
7. "	"	"	
Sum br.areal	600.0 m²	m²	
Uthus, garasje	18.0 m²	m²	Bygn.geb. kr.
Påvisn.	Gravetill.		Påv.geb. kr. 200,-

Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
3	5 rom + kj.	X	X	X			Kontorer: m²
	"						Butikker: m²
	"						Industrilokaler: m²
	"						Uthus: m²
	"						Garasjer: 18.0 m²
	"						
	1 rom + tekj.						Boflate: m²
	1 rom + f. kj.						
	enkeltrom						
							Antatt verdi av byggearbeide, eksklusive tomt:

Sum leilighet: 3 Samlet ant. rom (ikke kj.): 15

1 2 3 4 5 Veiåk 6 30/6-79

1) *Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.*

Skj. A. 1. 4000. Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fjell med et jordlag i dagen (skogbunn)
2.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fundamentene støpes på fast fjell
3.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	25 cm Leca, som kostrappes og slammes på yttersiden, på innsiden puss. På utsiden under terreng påsettes grunnmursplate.
4.	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Innvendig veddkledning, diff.tett papp, 4" bindingsverk, 10 cm steinull, 1/2" asfaltimp. trefiberplate + 1/2 stein teglforblending. Utlekting + liggende panel, hvor det skal være trepanel i fasaden.
5.	**Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	20 cm Leca i kjeller/u.etg. med puss på begge sider.
6.	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	
7.	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	2" x 3" bindingsverk med 12 m/m sponpl. på begge sider. Skillevegg mellom leilighetene utføres i h.h.t. NBI - A-524.301
8.	**Kjellergulv:** (NB. Oppholdsrom.)	Kult med sandavretting, plastfolie, 5 cm, skumplast-romvekt 40 kp/m^3 - armert påstøp
9.	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Himlingskledning + el. lekter, bjelkelag, 20 cm, mineralull, undergulv + gulvbelegg.
10.	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	
11.	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Himlingskledning, diff. tett papp, el. lekter, undergurt takstoler, 20 cm, mineralull med papir på oversiden.

12.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Selvbærende takstoler 3/4" bordtak, underlagspapp, sløyfer, lekter og "Plannja" takpanner el. tilsvarende. Takvinkel 15°.
13.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	Ingen
14.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Ingen
15.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	180° svingtrapp, utført i treverk med opp og inntrinn. Opptrinn ikke over 18 cm. Rekkverkshøyde 90 cm
16.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av viduer over 2. etasje.	Vippevindu, type Husmorvinduet, med 3-lags glass.
17.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonsteginger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
18.	**Drenering:**	4" drensrør rundt underetg./kjeller, tilknyttes off. overvannsledning gjennom drenskum.
19.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Anmeldes særskilt
20.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Vaskerom i kjeller
21.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Mek. avtrekk fra vifte over komfyr. forøvrig naturlig avtrekk.
22.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen). Ett løps pipe - peis anmeldes senere

23.	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	Ingen
24.	**Anlegg** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	Ingen
25.	**Anlegg** (Industriell virksomhet) (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	Ingen
26.	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/ eller på loft.** Antall og art.	
27.	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	1 stk. garasje for hus B, materialer som i hovedhus. Garasjen kles innvendig med 13 m/m gipsplater.
28.	**Tilfluktsrom.** 2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er anbefalt av Oslo Sivilforsvar vedlegges byggemeldingen. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	
29	**Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.**	I henhold til gjeldende vedtekter.
30.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 14.6.79

Vitalis A/S
Byggherrens underskrift
e.f. Terje Homlong

Homlong og Raknestangen Ark.fa. A/S
Byggemelders underskrift

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er byggningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Avsender

Homlong og Raknestangen A/S

Bygdøy Allé 14, Oslo 2

Gjenpart av nabovarsel
vedlegges byggemelding

Oslo, den 14.6.79

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

Det søkes dispensasjon fra reg.best. ang. utnyttelsesgraden

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
gnr.27, bnr. 1964 - 69	nybygg	boligbygg

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S
Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av nabo-eiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustgt. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-6 8000. ANDVORD.

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTAT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
gnr.27, bnr. 1896	Per Stoud Platou Micheletsvei 40 D,Stabekk	13297		
" 27 " 1897	Henrik Torgersen Nils Collett Vogtsv.67,Oslo 7	98		
" 27 " 1951	Øystein Ursin-Smith Nils Collett Vogtsv.80, Oslo 7	99		
" 27 " 1952	Jan Herman Dante Olav Aukrustsv.28,Oslo 3	13300		
" 27 " 1953	Trygve Elind Østeråskroken 14,1345 Østerås	1		
" 27 " 1981	Knut Eide Olav Aukrustsv.68, Oslo 3	2		
" 27 " 2054	Morten Chr. Mo Nils Collett Vogtsv.69,Oslo 7	3		
" 27 " 1974	Bernt Søyland Aslaug Vaa'svei 13, Oslo 7	4		
" 27 " 2063	Per Brandt-Hansen Aslaug Vaa'svei 11,Oslo 7	5		
" 27 " 1906, 1976, 2091, 301	Ole J. Hartner, Vitalis A/S Ø. Slottsgt. 12, Oslo 1	6		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger: [illegible]

ELISENBERG 15.6.79 OSLO

Det [illegible] merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:
Vitalis A/S
v. Slottsgt. 12, Oslo 1

Oslo, den 7.5.80

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Olav Aukrustsvei, gnr.27, bnr.2249	anmeldelse av garasje samt endr. av hus A	bolig/garasje

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll. Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Det søkes disp. fra veglovens § 29 ang. avstand til midte veg.

Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S
Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustgt. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 800U. ANDVORD.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
gnr. 27, bnr. 2250 og 1906	Ole Hartner c/o Vitalis A/S Ø. Slottsgt. 12, Oslo 1	11250		
" 27 " 2063	Per Brandt-Hansen Aslaug Vaa's vei 11, Oslo 7	11248	21/4	
" 27 " 1981	Knut Eide Olav Aukrustsvei 68, Oslo 7	11249	OSLO 07.05.80 EIDSBERG	

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater. Samlet antall sendinger:

sign.

Det gjøres oppmerksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 8 MAI 1980

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:
Vitalis A/S

Ø. Slottsgt. 12, Oslo 1

Oslo, den 3.9.80

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
gnr.27, bnr.2250-51 Nils C.Vogtsvei	gar.er flyttet Balkong hus B.Hus A er utvidet 0,5 m	bolig

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 SEP 1980

Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S
Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strøk med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustgt. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 8000. ANDVORD.

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTAT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
gnr.27, bnr. 1976, 1906, 2249 2252	Ole J. Hartner, c/o Vitalis Ø. Slottsgt. 12, Oslo 1	1862		
" 27 " 2258	Ove Alsker Nils Collett Vogtsvei 66 B	1863		
" 27 " 1974	Bernt Søyland Aslaug Vaa's vei 13, Oslo 7	1864		
" 27	Per Brandt Hansen, Aslaug Vaa's vei 11, Oslo 7	1865		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger: 4-fire

ELISENBERG 03.09.80 OSLO

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Sendes Oslo byplankontor

Bygningskontrollens reg

Arbeidssted: 27/1964-69 HUS A-B-C Olav Aukrute vei/N.C. Vorts vei	Journal nr: 79/2137	
Arbeidets art: Rekkehus	Innlevert: 18.6.79	
Bygningens art:		20 JUNI 1979
Byggherre: Vitalia A/S, Øvre Slottsgate 2, Oslo 1		Aa. Laskemoen
Byggemelder: Hovlong og Reknestangen Ark.fa A/S, Bygdøy allé 14,	Oslo 2	

OSLO BYPLANKONTOR
004691 21 JUN 79
BIL. NR.

Byggl

Ark.ass.
Kari Røren KR/TeL
Jnr 4688-4691/79

27/1964-69 HUS A-B-C *Hfm 5281/79
OLAV AUKRUTS VEI/N.C. VOGTS VEI

Tilbakesendes bygningskontrollen via veivesenet.

For området gjelder reguleringsplan stadfestet 15.11.66 (S-1392) hvor eiendommen er regulert til åpen boligbebyggelse.

For at foreliggende byggemelding skal kunne godkjennes må det dispenseres fra reguleringsplanen.

Byplansjefen vil ikke motsette seg at det dispenseres fra gjeldende regulering slik at foreliggende byggemelding kan godkjennes, dersom veivesenet kan akseptere avkjørslene.

Det bør imidlertid vurderes om garasjene kan samles noe mer for å redusere kjørearealene på de enkelte tomtene.

OSLO BYPLANKONTOR, den 18 juli 1979
DETALJPLANAVDELINGEN

Tor Fr. Rasmussen
Tor Fr. Rasmussen
distriktsleder

Kari Røren
Kari Røren
arkitektassistent

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 AUG. 1979

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	27/1964-69 hus A-B-C Olav Aukruts vei/N.C. Vofts vei	Journalnr. 79/2137
Arbeidets art	Rekkehus	Innlevert 18.6.79
Bygningens art		
Byggherre	Vitalis A/S, Øvre Slotts gate 2, Oslo 1	
Byggemelder	Homlong og Raknestangen Ark.fa A/S, Bygdøy allè 14, Oslo 2	

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

20 JUNI 1979

Aa. Laskemoen

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 JUNI 1979

Oslo veivesen, den 19/7-79

P. Bjerhus

Sk. B 13 2000. Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL — Ekspedisjonsdokument — Sendes veivesenet

27/1964-69 hus A-B-C

Bygningskontrollens reg.		
Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Olav Aukrusts vei/N.C. Vogts vei	Journalnr. 79/2137
Arbeidetes og bygningens art	Rekkehus	Innlevert 18.5.79
Byggherre	Vitalis A/S, Øvre Slottsgate 2, Oslo 1	21 MAI 1980 T. Nilsen
Anmelder	Homlong og Raknestangen Ark.fa A/S, Bygdøy allé 14, Oslo 2	

Saksbeh.:E.Kvitle/GN
2764/80 61A

DISPENSASJON FRA VEGLOVEN MED HENSYN TIL BYGGEAVSTAND FRA VEI OG MED HENSYN TIL SIKT I VEIKRYSS
GNR.27 BNR.1964-1969 OLAV AUKRUSTS VEI/N.C.VOGTS VEI
REKKEHUS/GARASJER
BYGNINGSKONTROLLENS EKSP.21.MAI 1980 JNR.79/2137

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Veivesenet gir dispensasjon fra veglovens § 29, slik at ovennevnte garasje på bnr. 1964 kan plasseres som vist på situasjonskartet, men har pr. telefon konferert med byggherren som skulle se på muligheten for å trekke garasjen 1,0 m. nordøstover som veivesenet også godkjenner.

Utkjøringen fra garasjen må være mot sørøst til den viste avkjørselen.

Avkjørselen må ikke stige eller falle mere enn 5% 2,5 m. fra kant regulert Olav Aukrusts vei og fra samme punkt må det være sikt 30,0 m. til hver side i sistnevnte vei i en høyde av 1,0 m. over veibanen.

OSLO VEIVESEN 4.6.80

P.H. Ulstad
veisjef

B.E. Sæland
prosjekteringssjef

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 JUNI 1980
Ringnes

EK

Skj. B 14 Andvord

G.nr. 27 B.nr. 2249+2250+2251

Olav Aukrust vei 67
Aslaug Vaas vei 12+14

J.nr. 1979-2137

Rekkehus

Bygningsenhetsnr.: 80855540 (b.nr. 2249)
80855559 (" 2250)
80855567 (" 2251)

Arbeidssted: 2249+2250+2251 | Journalnr.

Arbeidets og bygningens art: Rekkehus | Hus A 2249 Olav Aukrustvei 7, B 2250 Aslaug Vaa sv. 12, C 2251 — " — 14 | Innlevert 18.5.79

Byggherre: E. Ringnes, hus A. — B. — Fri Holm — A/S. | F. Arnesen hus C. | Smedsgata 13/3 80

Byggemalder: Øvre Slotts gate 2, Oslo 1 | Brukes Hus B 22/7.81

Ansvarshavende: Ing. Morten Nagel Tiltaksklasse 4 | Fra byggegrense | Tømrermester Øivind Eriksen

UTTALELSER			APPROBASJON				
Bygningskont.	X	20/6 79 Rev. 7/8-79	Dato 20/11 79	N.nr. 5156 Bet. 28-2-80			
Helseråd							
Brannvesen			Dato Tillegg 30/6-80	N.nr. 2734 Bet. 8-7-80			
			Dato Tillegg 25/2 81	N.nr. 743 Bet. 19.3 81			
		Ringn.	Dato	N.nr.			
Gransking		Sam 2/8 —		Bet.			
			Dato	N.nr.			
				Bet.			
			Dato	N.nr.			
				Bet.			

Tillat påvist		Byggetillatelse	Gravetillatelse
A	24/2 80	29-2-80	
	25/3-80		
A	26.3 80	25-7-80	
X B	135/80		13/3 80
b1			
C	20/6-79		17/7 79
D			
X E	V		23/7-80
F			
G			
X H	Plan for oppark av likeareal godkj		
I			
J			
K			

FERDIGKONTROLL Rev 4

Brukstillatelse 16/3-81

Tilskr. mangler: 14/12-81 30/5-83

Mangler rettet

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Tbrev 82

Ferdigattest Kleiberg

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Dato	Innhold	Bekreftelse	
6/7-79	Skriv m/5 agrimfiske Karl-	Byfpl 9/7-	
26/7 79	Skriv fra Byplan i anl. deling	Gaute Ringnes 26/7-	12/10 79
	Byggesøknad m/ delings erklæring		28/9-79
3/10 79	Skriv m/Tinglyst delingserklæring	Ringnes 9/10 -	
17/3 80	Skriv fra Tandlæge Bernt Strøm	Verdi 19/3 -	21/3-80
8/5-80	Skriv m/ oppmg. av matrikkel Skart-tegn 2 blg	Ringnes 9/5-	30/
		Veiveseret 21/5-	/6 80
		Ringnes 6/6-	
4/6 80	Skriv m/ beregninger	Byplk 7/7-	
		R. Olsen 3/7-	23/7-80
7/7-80	Plan for felles uthvard vedl 79/2139		
31/7-80	Beregninger 2 blg	R. Olsen 31/7	
29/7-80	— " — FAHWEBCDE	R. Olsen 31/7-	
6/8-80	Skr. m/ statiske beregn. 1 blg.	R. Olsen 7/8 -	19/8-80
6/8-80	Skr. m/ statiske beregn. 2 blg	R. Olsen 7/8 -	
18/8-80	Tillegg til Beregn. 1 blg	R. Olsen 3/8-~~9/10~~ 20/2-	3/3 81
4/9 80	Skr. m/ korr tegn 2 blg + 9 i p. av saboavasel -	Ringn 8/9 -	17/9 80
	10 sil. karl		
12/9-80	Protokl. fra Bernt Strøm m.fl.	Ringnes 15/9-	
	Per Brandt-Hansen	— " — 15/9-	
4/9 80	Tegn 2. blg	Ringnes 22/9-	

24/-

23/9-80	Søken om ansvarsrett fr. innredningsarb. Fredrik Hansen		Vedl. sakk	V. & k. rørl.
25/9-80	Skriv fra Byggesaksavd. vedr. protokoll	Rimi nes 24/9 4/12		Hagebr. k.
8/10 80	Tømrer Fredrik Hansen innred.	V.D. TB/10 28/11 -	Vedl. sakk	Tekn. r. Komm. r. Ref.
24/11 80	Skriv fra ansv.h Ø Lilleng. vedr. Fredrik)	V.D. 28/11 -		Veiv. areal
	Hansen ansvarsrett, sluttet fr. innr.arb.			Stat. kontor 1
	Byggesak. tilsikr. må sende inn kvit. tegn.		8/12 80	Eiendoms- og sk.k.
9/12 80	Skriv m/ rev. tegn. 2 blz	Rimi nes 14/12 -	25/2-81	V. & k. vannavg.
30/1 81	Byggesak Bjørn Berger Pettersen Thos B	V.D. 2/2 - Tilsikr.	6/2 81	Oppm. v. kartv.
12/2 81	Søken om Brukstillatelse	V.D. 6/3 -		Stat. kontor 2
24/3-81	Skr. m/ nye navn på byggherre			
Ansv.h	sendt ansvarsrett Høgås	26/3 - 30/3 81		
1/6-81	Søken om brukstillatelse	V.D. 14/7 -		
2/7 81	Skriv m/ tegn 4 blz	Rimi nes 22/7 -	1/9 81	
11/2-81	Anmodning om ferdig	V.D. 21/12 -		
20/1 82	Pers tegn 1 blz	Rimi nes 21/1 -		
	Fm Holm tilsikr. må sende inn nye pers tegn		25/1 82	Elektr. verket
	Fm Holm tilsikr. vedr. nye pers tegn blir ikke innsendt		21/4-82	Telefonanl.
	Ansvarsh. tilsikr vedr. gj.arb.		6/7 83	
30/8 83	Skriv vedr. gj. arb.	~~V.D. Bue 1/9~~ V.D. 22/10		

	Hans & Arnesen tilsvarer. ved. klage			13/	V. & k. rørl.
	over vannavgift.			1083	Hagebr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

Sem & Stenersen i Oslo Nr. 10 807 X. B - 3

BYGNINGSKONTROLLEN

Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt.

Bygn.kontr.'s eks.

G.nr.	b.nr.	Parsell	Adresse
27	1964469		Hus A-B-C, Olav Aukrusts vei/N.C.Vogts vei.

Byggherres navn	Byggherres adr.	Tlf.
Vitalis A/S	Øvre Slottsgate 12, Oslo 1	

Ansvarshavendes navn	Ansvarshavendes adr	Tlf.
Ing. Morten J. Nagell	c/o Vitalis A/S Øvre Slottsgate 12, Oslo 1	20 00 17

Bygningens art: Del av rekkehus – A

20/11-1

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:	dato	sign.
Bygningskontrollen	28.12.80	N.U.

Returnert Bygningskontrollen:	dato	sign.
Oppmålingsvesenet	10.3-80	JA.

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	k. s.	KORT-ART	BYGG HERRE
B	01	80855540		01	A

1 2 3 4 11 12 13 14

JOURNAL år	JOURNAL nr.	IGANGSATT mnd.	IGANGSATT år	B.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	DATO MELDT SER mnd.	DATO MELDT SER år
79	21317	07	80	04	24	11	80

31 33 36 37 39 41 42 43 45 47

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	k. s	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	L
0217	2149	4			

15 18 22 23 27 30

KOORDINATER + y	KOORDINATER + x	KARTBLADREF. kvadr.	L.	nr.
0316216	0153174	NV	E	09

49 50 55 56 60 61 63 64 65

10-79. 3000. Rodo Trykk A.s. 1614.

BYGNINGSKONTROLLEN

Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt.

Bygn.kontr.'s eks.

G.nr.	b.nr.	Parsell	Adresse
27	1964469		Hus A-B-C, Olav Aukrusta vei/N.C.Vogtsvei

Byggherres navn	Byggherres adr.	Tlf.
Vitalis A/S	Øvre Slottsgate 12, Oslo 1	

Ansvarshavendes navn	Ansvarshavendes adr	Tlf.
Ing. Morten J. Nagell		
Bygningens art c/o Vitalis A/S	Øvre Slottsgate 12, Oslo 1	20 00 17
Del av rekkehus B		

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:	dato	sign.
Bygningskontrollen	28 | 2-80	N.N.

Returnert Bygningskontrollen:	dato	sign.
Oppmålingsvesenet	10 | 3-80	M.M. J.T.

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVERAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	k. s.	KORT-ART	BYGG HERRE
B	018	0855559		01	A
1	2 3	4	11	12 13	14

JOURNAL år	JOURNAL nr.	IGANGSATT mnd.	IGANGSATT år	B.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	DATO MELDT SER mnd.	DATO MELDT SER år
79	13137	07	80	04	24	10	80
31	33 36	37	39	41 42	43	45	47

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	k. s	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	L
0127	2502				
15	18 22		23	27	30

KOORDINATER ÷ y	÷ x	KARTBLADREF. kvadr.	L.	nr.
÷ 0316117	+ 0573712	NV	E	019
49 50	55 56 60	61	63	64 65

10-79. 3000. Roda Trykk A.s. 1614.

OSLO KOMMUNE - SER — NY BYGNINGSENHET — Gr. M-02-1

BYGNINGSKONTROLLEN

Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt.

Bygn.kontr.'s eks.

G.nr.	b.nr.	Parsell	Adresse	
27	1964469		Hua A-B-C, Olav Aukrusts vei/N.C.Vogts vei	
Byggherres navn			Byggherres adr.	Tlf.
Vitalis A/S			Øvre Slottsgate12, Oslo 1	
Ansvarshavendes navn			Ansvarshavendes adr	Tlf.
Morten J. Nagell, c/o Vitalis A/S			Øvre Slottsgate 12, Oslo 1	20 00 17
Bygningens art: Del av rekkehus			C,	

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet: Bygningskontrollen — dato 28.12.80 — sign. N.H.

Returnert Bygningskontrollen: Oppmålingsvesenet — dato 10-3-80 — sign. M.M. J.Q.

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	k. s.	KORT-ART	BYGG HERRE
B	01	80855567		01	A
1	2 3	4	11	12 13	14

JOURNAL år	JOURNAL nr.	IGANGSATT mnd.	IGANGSATT år	B.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	DATO MELDT SER mnd.	DATO MELDT SER år
79	1137	07	80	04	24	10	80
31	33 36	37	39	41 42	43	45	47

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	k. s	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	L
027	2251	0			
15	18 22		23	27	30

KOORDINATER + y		KOORDINATER + x		KARTBLADREF. kvadr.	L.	nr.
+	0360	+	5367	NV	E	09
49	50 55	56	60	61	63	64 65

10-79. 3000. Rodis Trykk A.s. 1614.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MRS. 1980

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 27 bnr. 1964 - 1969 ..... som ~~er bebygd~~/skal bebygges med ...rekkehus..... erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Ole J. Watten

Skjøteinnehaver: Ole J. Watten

DAGBOKFØRT
01 OKT 79 24695
BYGNINGSVESEN I OSLO,
AKER DISTRIKT

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10-14

Arkitektfirma A/S
Bomlong og Raknestangen
Bygdøy allé 14

Oslo 2

Saksnr. Arkivnr. J. nr.
468/79

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 11 april,1979
avd.ark.Tore Siljan/LSt

GNR. 27, BNR. 1964 - 1969.
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

Vi viser til Deres brev av 2.1.1979.

Området omfattes av stadfestet reguleringsplan for Jarbakken,S - 1392 av 15.11.1966, og er regulert til åpen boligbebyggelse.
I reguleringsbestemmelsene er bl.a. fastsatt utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt, ca 0.10 - 0.15.
Byplansjefen godkjente 20.5.1976 endret delingsplan for det aktuelle området.
Endringen ga 5 tomter (mot tidligere 4) samt fellesareal.

Byplansjefen har ingen innvendinger til at tomtene nå foreslås utbygget med en utnyttelse på ca 0.20,bl.a. fordi utbyggingen foreslås å skje etter en samordnet plan og i et enhetlig formspråk.

Vi har imidlertid enkelte innvendinger til detaljer i den foreslåtte bebyggelsesplanen.

Etter konferanse med veivesenet kan vi ikke godta avkjørslene til hus A, hus E og F. Disse ligger trafikkfarlig til nær sving og kryss.
Disse avkjørslene må kombineres med de to øvrige avkjørsler fra de offentlige veiene.
All bebyggelse på de to (nåværende) tomtene som grenser til felles avkjørsel må gis atkomst fra denne.

Den formelle dispensasjon for U - graden vil etter begrunnet søknad kunne gis i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
Vi imøteser også revidert tomtedelingsplan.

DETALJPLANAVDELINGEN

A.G.Bjerke

A.G.Bjerke
avd.sjef

OSLO KOMMUNE
VEISJEFEN

Side .....

Saksbeh.: S.L.Larsen/SB
61.a

DISPENSASJON FRA VEGLOVENS §29 M.H.T. AVSTAND FRA VEI OG SIKT I VEIKRYSS.
GNR. 27, BNR. 1964-69 HUS A, B, C. OLAV AUKRUSTS VEI/NILS COLLETT VOGTS VEI. REKKEHUS.
Byplankontorets eksp. av 18. juli 1979, jnr. 79/2137.

./. Sendes med vedlegg til bygningskontrollen.

Veivesenet slutter seg til byplankontorets bemerkning om ønskeligheten av en mer samlet garasjering. Dette vil kunne redusere antall avkjørsler til offentlig vei.

Vi vil allikevel ikke motsette oss foreliggende plan, forutsatt at avkjørslene kan utformes slik at de tilfredsstiller veivesenets krav til stigning og sikt.

Stigningen må ikke overstige 5% de første 2,5 m inn i avkjørslen, målt fra kant regulert vei. Fra samme punkt må det være fri sikt 30 m. til hver side, målt i en høyde av 1 m. over kjørebanen.

Spesielt for avkjørslen til Olav Aukrusts vei vil det kreves terrenginngrep for å tilfredsstille ovennevnte krav. Når det gjelder plasseringen av bebyggelsen forøvrig, gir veivesenet dispensasjon fra Veglovens §29 slik at hus C kan legges 12 m. fra midt regulert Aslaug Vaas vei, og hus A med en sikttrekant på ca. 35x35 m mellom Olav Aukrusts vei og Aslaug Vaas vei.

OSLO VEIVESEN, 31. juli 1979

P.H.Ulstad
veisjef

B.E.Sæland
prosjekteringssjef

SLL

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 AUG. 1979

O.V.V. Bl. nr. 83. -Andvord - 23423/79.

KR/MS
J.nr. 5164/79

MÅLING OG DELING.
GNR. 27 BNR. 1964 - 1969.
OPPMÅLINGSVESENETS EKSPEDISJON AV 5.7.79.

Oversendes bygningskontrollen med forespørsel om ovennevnte eiendommer kan deles, som vist med rødt på vedlagte kart.

OSLO BYPLANKONTOR, den 25 juli 1979
DETALJPLANAVDELINGEN

Tor Fr. Rasmussen
distriktsleder

Kari Røren
arkitektassistent

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 JULI 1979

CR/AW.
79/2137.

Gnr. 27 bnr. 1964-69 hus A-B-C, Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogtsv.
Deling.

Tilbakesendes Oslo byplankontor.

Det er fra bygningskontrollen intet til hinder for at ovennevnte hus deles idet vanlig delingserklæring er avgitt og vil bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Byggemeldinger på samtlige hus innkom bygningskontrollen 18/6-79 og er reguleringsmessig anbefalt av byplankontoret i eksp. 18/7-79. Hus J-K er approbert 7/9-79 og de øvrige hus antas å bli approbert i nærmeste fremtid.

Gjenpart sendt vann- og kloakkvesenet.

Oslo bygningskontroll, den 12. oktober 1979.

Claus Ringnes
avd.ark.

STATENS SENTER FOR EPILEPSI
1301 SANDVIKA
TELEFON (02) 54 10 60
BANKGIRO 7131.05.03627 POSTGIRO 5 05 25 76

79/2137

SANDVIKA DEN 10/9-1980

Byggni ngskontrollen
Oslo Kommune
Herslebsgt.19
Oslo 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 SEP. 1980

Vedr. G.nr 27, B.nr 1964 (2250 - 2251) Hus B og C

Vi ee på bakgrunn av nabovarsel datert den 3/9-1980 fra firma Vitalis A/S og arkitektfirma Homlung og Raknestangen gjort oppmerksom på fasadeendring (balkong) mot nord på hus B og forlengelse av hus C.

Vi vil med dette protestere på det kraftigste mot den planlagte fasadeendring.

Da nabovarsel for disse hus i sin tidbl e sendt ut i september 1979, ble vi invitert til å se tegninger på utbyggerens kontor,representert ved Vitalis A/S og hr.Lindberg.
På ingen av de foreliggene tegninger var der inntegnet høyder. Vi ble imidlertid forsikret på direkte spørsmål om at samtlige hus skulle ligge med grunnmuren 1 meter over nuværende gatenivå. dette syntes da fr fra vårt synspunkt iorden , og som byggningskontrollen vil vite, ble det ikke innlevert protest.

Vi er klar over vårt eget ansvar når det gjelder å innhente opplysninger vedr. høyder o.l , men når husene nu er igang ,viser det seg at sålene ligger fra 0,5 meter til 1 meter over gatenivå, således at samtlige hus ligger med full grunnmurshøyde godt over gatenivå.

Det ville vel også være ønskelig fra vår side som byggningsukyndige at Byggningskontrollen viste mere varsomhet med godkjennelse av planer som dette , nettopp av hensyn til eksisterende bebyggelse.

Skal det nu utifra dette i tillegg bygges balkong på den siden av hus B som vender mot eiendommene Aslaug Vaas vei 11 og 13, er dette helt uakseptabelt og må betraktes en ytterligere klar forringelse av våre boforhold med særdeles generende innsyn. Dessuten vil en balkong alene på hus Bs fasade mot nord virke sterkt forstyrrende på helhetsinntrykket.

Med vennlig hilsen

Bernt Søyland
Aslaug Vaas vei 13

Per Brandt-Hansen
Aslaug Vaas vei 11

Arkitektfirma Homlong og Raknestangen
Bygdøy alle 14

OSLO 2

17. september 1980

Avd. arkitekt Ringnes

CR/RJ 79/2137

Gnr.27, bnr.1964-69 hus A-B-C- Olav Aukrusts vei /N.C. Vogts vei
Rekkehus
Byggherre: Vitalis A/S

I anledning den innsendte tilleggsmelding har vi mottatt protest fra eierne av 27/1974 og 27/2063, kfr. vedlagte gjenpart.

Før bygningskontrollen tar stilling til protesten ser vi gjerne byggemelders kommentar til denne,
Av situasjonskartet fremgår forøvrig at også hus B er utvidet i bredden fra 9,0 til 9,5 m uten at dette fremgår av plan- og fasadetegningen eller den innsendte redegjørelse.
Vi antar derfor at målsettingen på situasjonskartet skyldes en "glipp" fra byggemelder.
En slik utvidelse av hus B ville av flere grunner ikke kunne godkjennes.
Vi gjør samtidig oppmerksom på at nytt stuevindu i østveggen fra hus B kan medføre innsikt til uteplass på hus C. Det må derfor være en forutsetning at eier av hus C er varslet om og har godtatt dette vinduet.
Bygningskontrollen har ikke vurdert tilleggsmeldingen utover dette.

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes.

Gjenpart sendt: Vitalis A/S, Øvre Slotts gate 2, Oslo 1

22/9-80 Byggemelder opplyser at den byggemeldte luftemulighet vil bli skjøvet. Ikke nytt vindu i østvegg på hus B. CRingnes

VITALIS A·S

Kontoradr. : Øvre Slottsgt. 12, 4 etg.
Postadr. : P.box 9519 Egertorvet, Oslo 1
Telefon : (02) 20 00 17 — 20 01 18
20 02 21

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19
OSLO 5

OSLO, 23. sept. 1980

Deres ref.: CR/RJ 79/2137 Vår ref.: JKL/nbp

VEDR.: G.NR.27, B.NR.1964-69, HUS B+C.

Vi viser til Deres brev av 17 ds. , med vedlegg naboprotest av 10.ds., som vi idag mottok fra vår arkitekt T. Homlong.

Det er i nevnte naboprotest fremsatt en direkte insinuerende påstand om at de to undertegnede naboer har blitt forevist tegninger for vårt byggeprosjekt hus A+B+C samt D+E uten at sokkelhøyde var angitt på tegningene.

Vi finner å kunne betegne denne påstand å være direkte uriktig. Selvfølgelig foreligger det ikke fra arkitekten i noen tilfeller anmeldelsestegninger 1:100 av fasade, hvor sokkelhøyden ikke er angitt. For sikkerhets skyld har vi kontrollert dette med arkitekten idag.

Vår invitasjon til berørte naboer om å gjennomgå tegningene på vårt kontor, var ment som en ren service, da det som kjent er noe omstendelig å gjennomgå tegningene hos Bygningskontrollen. Imidlertid vurderte vi det ikke nødvendig å utvide denne service til også å gjennomgå tegningene i detalj overfor den enkelte nabo. Hver i sær fikk da også tegningene til disposisjon for egen gjennomgåelse, uten noen videre bistand fra vår side. I ett tilfelle ble det imidlertid sendt en kopi med et utsnitt av fasadetegning, hvor muligvis ikke husene i snitt var med. Vedkommende hadde dog på forhånd gjennomgått de komplette tegninger på vårt kontor.

Ved en rent overfladisk gjennomgåelse av fasadetegningene uten å notere seg angitt sokkelhøyde, burde det likevel være åpenbart at disse aktuelle hus A-E ikke på noen måte kunne bygges med sokkelhøyde ca. 1 meter over veinivå. Samtlige av de nevnte hus ligger da også med u.etg. gulv 1 meter over veinivå, bortsett fra 2 hus som ble senket 0,5m., hvilket kan ha vært kommentert fra vår side og således blitt gjenstand for misforståelse.

Hvis slik misforståelse har oppstått er det selvfølgelig uheldig, på den annen side gir det ikke grunnlag for de uberettigede beskyldninger som indirekte fremsettes i naboprotesten, et forholdvi forøvrig tar forbehold om å komme tilbake til.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 SEP. 1980

VITALIS A·S

Utover det ovenstående har vi ingen kommentarer til Deres brev av 17. ds., da vi formoder at de øvrige anførsler blir undergitt Bygningskontrollens saklige vurdering.

Med hilsen
for VITALIS A/S

Jann W. Lindberg

c.c. Dr. Per M. Brandt Hansen, Aslaug Vaas vei 11, Oslo 7.
Tannlege Bernt Søyland, Aslaug Vaas vei 13, Oslo 7.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 SEP. 1980

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 NOV. 1980
V

Oslo Kommune
Bygningskontrollen,
Herslebsgt. 19,
Oslo 1.

Vedr. ansvarsrett 27/1964-69 Hus A-B-C
Journalnr. 79/2137 dm 18/6-79. Olav Aukrustvei.
Bygg herre Vitalis.

Da disse husene er solgt ferdige utvendig, og jeg ikke har noen ting med det innvendige arbeidet og gjøre, fraskier jeg meg ansvarsretten for det innvendige arbeide på disse husene.

Ski den 20/11-80
med hilsen
Tømmermester Øivind Løkken
adr. Siggerudveien
1400 Ski.

Arkitektfirma Homlong og Raknestangen
Bygdøy alle 14

OSLO 2

8. desember 1980

Avd.ark.Ringnes

CR/BH 79/2137

Gnr. 27, bnr. 1964 - 69 hus A-B-C- Olav Aukrusts vei/N.C.Vogts vei.
Rekkehus.
Byggherre: Vitalis A/S.

I anledning tilleggsmelding mottatt 4.9.80 tillater vi oss å minne om at byggemelder ifølge vårt notat i saken 22.9.80 har opplyst at den tilleggsmeldte luftebalkong vil bli sløyfet, likeledes nytt vindu i østveggen på hus B.

Før tilleggsmeldingen kan behandles må vi i henhold til dette be om korrigerte tegninger hvor ovennevnte endringer er rettet på tegningene. Vi vil samtidig be Dem underette de protesterende naboer om at luftebalkongen er sløyfet.

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes

Fru Holm
Aslaug Vaas vei 14

OSLO 7

25. januar 1982

Avd. arkitekt Ringnes

CR/RJ 79/2137

Gnr.27, bnr.2249-2250-2251- Olav Aukrusts vei/N.C. Vogts vei.
Rekkehus
Byggherre: Fru Holm

Vi har mottatt tegning av peis innsendt etter krav fra vår kontrollavdeling.

Hensikten med innsendelse av peistegninger er at bygningskontrollen skal kunne kontrollere og påse at peisen bl r oppført i samsvar med gjeldende brannteknisk e og bygningstekniske forskrifter.

Vi viser i den forbindelse til byggeforskriftenes kap. 49:23.

Den innsendte tegning kan ikke danne grunnlag for en slik vurdering og vi må derfor be Dem innsende faglig utførte tegninger som redegjør for peisens utførelse, (fundamnetering, avstand til treverk osv. osv.).

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes.

Fru Holm
Aslaug Vaas vei 12

OSLO 7

21. april 1982

bygningsinspektør Andersen

ØA/LO 79/2137

Gnr.27/bnr.1964-69, Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogts vei
Rekkehus
Byggherre: Fru Holm

Ved besiktigelse på stedet den 16.4.82 etter at det var meldt kontroll på "peis", viste det seg at peisen har de forskriftsmessige avstander til treverk.
Mureren på stedet skisserte også opp en skisse som vist at peisen var fundamentert på jernbjelke og Leca-vegg innerst. Dette arbeidet var umulig å kontrollere, men må kunne anses i orden.
Trekkforholdene ble opplyst å være meget gode. De ønsker derved å slippe å sende inn nye peistegninger. Ildfast plate min. 30 cm bredt må imidlertid pålegges gulv foran peis.

For bygningssjefen

Olav Vevle
overingeniør

Ø. Andersen
bygningsinspektør

Gjenpart sendt:
Kr. Stensrud, Josefines gt. 26, Oslo 3

Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudveien

1400 SKI

6. juli 1983

bygingsinspektør Bue

IB/LO 79/2137

Gnr.27/bnr.1964-69, Olav Aukrustsv./Nils Collett Vogts vei
Rekkehus
Byggherre: Erling Rønning

Det vises til melding om gjenstående arbeider datert 30.5.83.

Ved en inkurie, hvilket bygningskontrollen må beklage, er pkt. 3 ikke korrekt.
I følge bygningskontrollørens rapport av 10.5.83 bemerkes at det er litt fuktgjennomslag i ytterkant garasjetak og at vann blir stående uten avløp. Videre er det fuktgjennomslag i garasjevegg inn mot terreng.

Forfall 1/9-83

For bygningssjefen
Olav Vevle
overingeniør

I. Bue
bygningsinspektør

Gjenpart sendt:
Erling Rønning, Olav Aukrusts vei 67, Oslo 3

DnC

Hans E. Anonsen
Ass. banksjef

Den norske Creditbank
Oslo

Oslo 29/8-83

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30-08-1983

J.nr 79/2137

Bull Matr.nr Gnr 27
Bnr 2249/50/51

Overingeniør I. Bue

Holtekilveien 14
0680 7

Viser til brev av 30 mai 83.

a) Gelender er merket ref. punkt 1

b) skal er herved om dispensasjon for punkt 2 idet vi ikke kan se at det fjerner noen hensikt med påbudt gelender.

c) punkt 3, - frisklift til fasaden er nå meget tilfredsstillende

Vennlig hilsen

Hans Anonsen

D.nC

Hans E. Anonsen
Ass. banksjef

Den norske Creditbank
Oslo

Oslo, 30. september 1983

Oslo kommune
Vann- og Kloakkvesenet
Økonomiavdelingen
Trondheimsvn 5

OSLO 1

Att.: Avgiftsseksjonen

Etterberegnet vann- og avløpsavgift
Aslaug Vaas veg 14, OSLO 7

Jeg viser til dagens samtale med Deres Eli Lange, og vil med dette påklage etterberegnet vann- og avløpsavgift på kr 1 870,-.

Det er opplyst at beregningen tar utgangspunkt i at huset ble tatt i bruk i mars 1981. Dette må være en feil, idet huset var innflytningsklart først i månedskiftet august/september 1981.

Skulle ytterligere bevisførsel trenges, forutsetter jeg at jeg blir kontaktet.

Vennlig hilsen

Hans E. Anonsen

Vedlegg: bankgiro

Hans E. Anonsen
Aslaug Vaas vei 14

OSLO 7

48294.

Ad. Klage over vannavgift

Bygningskontrollen har mottatt kopi av Deres skriv datert 30.9.83 til Oslo vann-og kloakkvesen.

Ved gjennomgåelse av byggemeldingen viser det seg at det formelt aldri har vært gitt brukstillatelse for boligen (hus C), noe som skyldes at ansvarshavende ikke har utført sine plikter overfor bygningskontrollen. Utgangspunktet er således tatt for hus A hvor brukstillatelse ble gitt 16.3.81.

Oppdeling av rekkehus ved brukstillatelse skaffer etaten unødig bry især når meldinger fra ansvarshavende er uklare.

En finner imidlertid å kunne godkjenne den innflyttingsdato som nevnt i Deres skriv (september 1981).

Gjenpart sendt Oslo vann- og kloakkvesenets avgiftsseksjonen.

Oslo, den 13. oktober 1983

Rolf Hafstad
kontorsjef

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg	Aslang Vaas Vei	79/2137
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje o. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Rekkehus	27	1964-69
Adresse og telefonnr. Øvre Slottsgt. 12, 0101 T. 200017	Byggherre	Vitalis A/S

Herr Ing. Morten J. Nagell
Søkerens fagtittel og navn
c/o Vitalis A/S, Øvre Slottsgt. 12
Adresse
Oslo 1
Poststed
20 00 17
Telefon nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 27 FEB. 1980

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e.l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkrysning avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): Topp grunnmur

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** ☐

„ —„— „ NS. 3473, 3474, angis kontrollkl. ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 25/2-80

Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 25/2-80

for VITALIS A/S

Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen: Tillates forøvrig

Sendes tilbake til søkeren.

~~Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.~~

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 28/2 80

Ø. Nilsen

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Søknad om ansvarsrett
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg	Olav Kyrres vei	79/2137
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Rekkehus	27	1964-69
Adresse og telefonnr.	**Byggherre**	
Vår Frelsesgt. 12, Oslo 1	VITALIS A/S	

Herr
Bmurermester Øivind Løkken
Søkerens fagtittel og navn
Siggerudvn.
Adresse
1400 Ski
Poststed
865720
Telefon nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 24 MRS. 1980

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkrysning avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): Ferdig utvendig

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☐ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** ☐

„ —„— „ NS. 3473, 3474, angis kontrollkl. ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 19/3-80 Øivind Løkken
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 20/3-80 for VITALIS A/S
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen: Fin topp grunnmur
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 20/3 80
Oddv

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. 8000. Andvord. 23422/78.

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Innredning	Nils Collet Vogtsvei - Ole Aukrutsvei	206/77
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr. 27	Bruksnr. 1964-69 A

Adresse og telefonnr.	Byggherre
Ekraveien 42, Røa Tlf:02-245658	Erling Rønning

Herr

Tømrer, Fredrik Hansen

Søkers fagtittel og navn

Nordveien 6

Adresse

3290 Stavern

Poststed 034-99231

Telefon nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 OKT. 1980

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, førsterkrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkrysing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): Alt innvendige snekkerarbeider. Rominndeling, plating, belistning.

Arbeidet omfatter:

☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐

„ —„— „ NS. 3473, 3474, angis kontrollkl. utf.kl. B

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 30.09.80. Fredrik Hansen.

Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 6/10-80

Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren. Tillates forøvrig

~~Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.~~

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 13/10-80

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Vi sender over en byggetill. vk. Verdi 23/12.80 RL

Skj. A-11. 8000. Andvord. 23422/78.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL — Søknad om ansvarsrett

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 11 50 60 — Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg	Aslaug Vaa's vei 12. HUS B	79/2137
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Rekkehus	27	1964-69
Adresse og telefonnr.	Byggherre	

Byggm. Björn Berger
Søkerens fagtittel og navn
Sørkedalen
Adresse
Oslo 7
Poststed
249030
Telefon nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 30/1

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): Arbeidet gjelder ferdig innvendig

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** utf.kl. ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 27/1-81 — Björn W. Berger.
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 27/1-81 — Arbeidsgruppen A. Lahn.
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen: Tillates foreslått.
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 2-2-81 — L. Lundh.

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 ☎ 11 50 60

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg.	Aslaug Vaas vei 12	
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, fabrikkb., Garasje e. l.)		**Gårdsnr.** / **Bruksnr.**
Rekkehus		27 / 1964-69
Adresse og telefonnr.	**Byggherre**	

Herr

Snekker Asbjørn Högås
Søkerens fagtittel og navn

Abbedikollen 26
Adresse

Oslo 2
Poststed

Telefon nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 MRS 1981

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkrysning avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): Arbeidet gjeder innvendig.

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** utf.kl. ☐ / ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 18/3-81

Asbjørn Högås
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 25/3-81

Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren. Tillates å forestå arbeidet.

Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 30/3-81

Ø. Grund Andersen

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

NOTA nr 005153

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, OSLO 1
TLF. 11 50 60

[redacted]

B-49.

CR/MK

Matr.nr 27/1964-69 hus a-b-c Olav Aukruts v./N.C. Vofts vei	Journalnr. 79/2137 Dato 20.11.79
Arb. art. Rekkehus	◀ NOTA NR.

Kundens navn og adresse

Homlong og Raknestangen
Ark.fa. A/S
Bygdøy allé 14
OSLO 2

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Bygningsgebyr	Påleggsgebyr	Sum å betale
5288,-	1200,-	6488,-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT	
CR	

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

NOTA nr. 00272

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, OSLO 1
TLF. 11 50 60

B-49.

Tillegg
CR/BH

Matr.nr.	Journalnr.
27/1964-69 hus A-B-C	79/2137
Olav Aukrustsv./N.C.Voftsv.	3o.6.80
Arb. Rekkehus	2734

NOTA NR.

Kundens navn og adresse

Homlong og Raknestangen Ark.fa A/S
Bygdøy alle 14
OSLO 2

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
925.-		925.-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT	
CR	

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

NOTA nr. 00074

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, OSLO 5
TLF. 11 50 60

B-49.

CR/MK
Tillegg

Matr.nr.	Journalnr.
27/2249+2250+2251 Olav Aukruts vei/ N.C. Vogts vei	79/2137
	Dato 25.2.81
Arb. art. Rekkehus	

Kundens navn og adresse

Homlong og Raknestangen Ark.fa.A/S
Bygdøy Allé 14
OSLO 2

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
1310,-		1310,-
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT	
CR	

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Pipeattest.

Arbeidssted	Matr. nr.	J. nr.
Rekkehus Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogts v.	Gnr. 27/bnr. 2249+2250+ 2251 hus A	79/2137

Byggherre

Ansvarshavende

Erling Rønning
Olav Aukrusts vei 57

OSLO 3

Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudvn.

1400 SKI

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
J.No. 003060 19.MAR 81
BEH. AV: AVD:

Dato

Sendes Oslo brannvesen.

Innflytningsbesiktigelse er nå foretatt.
De nye piper bes kontrollert.

17 MARS 1981

A. Bo. Andersen

258

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 23/11-1981.

R. Krogh.
Feiermester

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 DES. 1981

Skj. C 12. 3.000. Andverd. 26811/73.

NVIS Lovdal Vegtsv. 64

G.nr.	b.nr.	Matr.nr.	Arbeid utført
27	1	1964 / 1964	Vitalis A/S

Sokkelhøyde på rekkehus ABC 79/2137
DE 79/2138
FGHI 79/2139

Hjørnestolper og hjørkanvishenger var oppsatt
Etter konferanse med byggherre og ansvarshavende ble det bestemt om følgende sokkelhøyder: (Oslo midt - krone)

Hus	A	: + 213,0	m
"	B	: + 213,5	"
"	C	: + 214,0	"
"	D	: + 213,5	"
"	E	: + 213,5	"
"	F	: + 213,5	"
"	G	: + 213,5	"
"	H	: + 214,0	"
"	I	: + 214,0	"

Tilstede: Lindberg, Nygell (Vitalis)
Hamre (Bonnig + Regnerud)

Oslo, den 18/3-80

Oversendt

Underskrift. Lem

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 24/2 81/9.

Gnr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
27 1964/69	Nils Ballestads Tøyhusvei 64

Tor. 79/2139

Kontrollert bindingsverk
og taktkonstruksjoner i
alle 4 hus. Statisk kontroll
godkjent 2/6-80

Kontrollert pappog
jern i hus H

Ansees ferdig ca. 3/81.
mai 1981. A.A.

Oslo, den 29.7.80 O. Dorp

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 23211/78.–

Arendalsveien

Vedlegg 13

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
27/1969	Olav Aukrusth.

Hus A-B-C Jnr. 79/2137

Beskrivelse grunnundersøkelse fast fjell
Det blir støpt plate på komprimert sprengstein og pukk
Platen armeres med # ordn 131 og 3 stk ø12 i ytterkant og innv. søyler

Ant tegninger 3-81

Oslo, den 4/9-80

A Rønheim

Underskrift.

Ski. C-11. 30 000. Andvord. 24928/79.

27/1964 Olav Nikrustv.

Hus A.B.C. Gnr. 79/2137

Besiktiget utv. behandl.
av leca mur
Murer er kostrappet og
slemmet med koydi
Det legges på 1 lag platon.
Ansvarshavende byggherre
ønsker å slippe dilatering
p.g.a. kommende grunn
Dette anses som vanlig
på betingelse av at ved
eventuelle skader er
byggherrens ansvar.
Besiktiget tukthus-
bindingsmurk - og bjelkelag
som er utgått etter tegn.
og godkjennes. Statisk bindv.
19/8-80 31/10-80 A. Rønneberg
Utgår. Utført O.V.&K. 3/11-80 O.V.

G.nr. b.nr. Mstr.nr.	Arbeidssted
27/1964	Olav Rukkestv.

-69 Jnr 79/2137

Hus A.B.C.

Beslaget vaskes på i bjellergata.
Det er lagt plast på anlegget betong, 5 cm tykkelse. Påstøp armeres med k.131 # nett.

Hans D

Vaas

Oslo, den 25/11--80

A Rankeem

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 25602/80.

27 1964 | Olav Kyrresgate 62

Gnr 79/2137

Hus A

Beskrivelse isolasjon

Himling 20 cm glava takstolfelte on/papir

Vegger. 10 cm glava mot vindtett plate

Gulv. 20 cm glava.

Det monteres plast mot romsiden på alle ytterflater

R. S.

Oslo, den 25/11-80

A Ranheim

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 25602/80.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
27/1964	Olav Bukmsv. 67a

Hus A Gnr 79/2137

Besiktiget isolasjon
Vegger i kjelle.
er isolert med 7cm glava
mot fortrinn. papp
og lecca mur som er
kostnapet.
Vinduer er dyppet med
glava rens. og fjernet
i orden
Foringer ekkendykkes

Oslo, den 13/1-80

A Rankrem
Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 25602/80.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
27/1964	Olav Kyrres gt. 67

Hus A 69 Gnr 29/2137

Beskrivelse badegulv.

Det er lagt 1 lag P.M.A. 250 membran som er limt i skjøter og rund mastekitt for sluksjektiv

Pappen er ført opp i sluksjen på sluk og 20 cm opp på vegg og dimet i orden.

Oslo, den 16/12-80

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 25602/80.

27/1964 Olav Kyrres gt. 67

69 Jnr 79/2137

Hus B Beskrivelse isolasjon

Himling 15cm glava, krysslagt 3cm sydd ondtl. over kaldt loft.

Vegger 15cm glava mot utendørs plate

gulv. 15cm. glava.

Det monteres plast mot rom sidene på alle gulvflater Separat bygd vegg mot hus A er isolert med 10cm glava.

Vinduer og dører er dyptet med glava rems og fugemel i enden. Døringer ettersyltes

Oslo, den 30/1-80

A Ranheim

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 25602/80.

G.nr. b.nr. Mat.nr.	Arbeidssted
27 1964	Olav Tryggvas. 67a

-69 Aslaug Vaas. 12B

gnr 79/213

Besiktiget kadegelv.
Det er lagt 1 lag
AGA aquarule 95.
som er buesiktet lemt
i skjøter. Pappen er
ført inn i klemben på
sluk og 2-5 cm opp på
vegg og limet i orden.
Pastopp armeres med
fiberduk P.O.21

Oslo, den 13/2-87

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 25602/80.

G.nr. b.nr. Mskr.nr.	Arbeidssted
27 / 122 / 49	Olav Bergsvei 67

2250 + 2251 Oslo 3

Gnr. 79/2137

Hus A Bruksstudie

Fritlshendi, søknad om byggetillatelse ble mottatt den 14/6-79

Maskin 1 Tegning må planens ferdig med full fø innsett.

2 Lekeareal må opparbeides

3 Det må monteres postkasse husnr. skilt

4 Det må ordnes med avtrekk fra vaskerom.

Brukstillatelse kan gis

P. Ch.

Oslo, den 11/3-81

A Rønbeim

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 25602/80.

27 V 64 | Olav Aukrust 67

Hus C - 67 ~~Jnr.~~ Arkiv Vaasv. 12

Jnr. 79/2137.

Besiktiget isolasjon

Himling 15 cm glava.

Det skal kryssleggjes 3 cm

sydd matte på loft.

Vegger 15 ~~cm~~ glava mot

vindtett plate

Det monteres plast

med rams siden på

alle ytter flater

Oslo, den 25/3-87

Ø Rønheim

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 25602/80.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
27/1961	Olav Håkonsv. 67

1967 Åsling Vaasv. 14

Jnr 79/2137

Hus e Besiktiget badegulv i bad og markeres som er fjernet i orden.

Det er lagt 1 lag asfaltpapp som er limt med bek i skjøter. Pappen er ført opp i klemring på sluk og 20 cm opp på vegg.

Oslo, den 16/6-81

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 26199/81.

Gnr.	Bnr.	Matr.nr.	Arbeidssted
27	12	249	Aslaug Vaasv. 12

Hus B + 2250 + 2251

Gmb.nr. 27/1964-69

Jnr. 79/2137

Brukstilsikt.

1. Innsendte byggede tegninger behandles for godkjenning
2. Det må sørges for forskriftsmessig husnr. skilt
3. Det må sendes inn skjemaer av pris. Brukstillatelse kan gis

Oslo, den 16/7-87

A Rantrum

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 26199/81.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
24/12249	Asbergvaasv.

14.

M/fl. / J.nr. 79/2132

Hees E. F. besikt.

mangler.

1/ Det ma° monteres gelender på° inngangs-trapp, smiddverdig arbeid.

2/ Det ma° monteres ~~på° to dører~~ hånd-løper på° to sider for trappetrinn i stue i første etg.

3/ W. C. i første etg. ma° få° frischlett-seil støpt.

4/ Terskel ~~mangler~~ mangler

Oslo, den .....

Utbedringen godkjent

på° befaring.

Frist 1/6-83. 20/12-82.

Underskrift

E. Andersen.

Ski. C-11. 30 000. Andvord. 26199/81.

271279 Verdsing Vaasen

m/fl.) Hj.nr. 99 2137.

Hers B) F. Eriksl

Mangler

1/ Dekna° vurderings

kjennelse av

reis i 4 eksemplarer

2/ Dekna° honorars

~~krav~~ gelender for

tapsutfi praksis.

Frist 1/6-82.

Oslo, den 10/12-81.

F. Andersen

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 26199/81.

Oslo kretskontor for [illegible]

G.nr.	b.nr.	Matr.nr.	[illegible]
27	12	244	Vigata's a/s

(m/ f.) jf. anv. 99) h/137.

Heis fl. Nyeir. Erling Rønning.

O. distriktskontor

Nr: 67. 7. etasje.

Manager

1/ Det (ma° oppsettes forskrift/messig tinnsnemmurskrift.

2/ Det (ma° monteres Gelender på inngangs-trapp.

3/ Det klages over at det er noe lekasje i dekke over garasje, dette kan ikke rettes på.

4/ Det bør være ca. 8-10 cm. i fra el. kontaktmidler til gulv-nivå i tilsparings-kassene. 7 Trinn f 16-82.

Oslo, den 10/12-82 [illegible]

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 26199/81.

Arbeidssted

27 13 22 401 225 Olav Aukrustvei

79/2137

Ved besiktkjelse på stedet i dag etter at det var meldt hankell på "peis", viste det seg at peisen var så forskriftsmessige anstander til hverke. Murene på stedet skisserte også opp en skisse som viste at peisen var fundamentert på jernbjelker og Leca-vegg i innerst. Dette arb. var umulig å kontrollere men må kunne anses ok. Trekk for kobolene ble opplyst å være meget gode. De ønsker dermed å skippe å sende inn nye peis tegninger i kolfast plate min. 30cm bredde må i midlertid på legges over foran peisen. Ingen gjenpart på stedet. Gjenpart sendes fil.

Oslo, den 14/4-82 Kr. Stensrud Jerngt 26 Oslo 3.

.....
Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 26199/81.

P.U.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
27 12251	Aslaug Vaas vei 14

79/2137 Rekkehus (Hus C)

Punkt 1-2-3 i brev av 14.12.81 er ikke rettet.

Ny frist settes til 1.9.83

Oslo, den 5.5.83

Kenneth Bratvold

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 27742/82.

Arbeidssted

27 1225o | Aslaug Vaas vei 12

79/2137 Rekkehus (Hus B.)

Mangler i brev av 14.12.83.

Punkt 1.

Utgår iflg. kartotekt kort (21/4-82)

Punkt 2.

Dette punkt er ikke rettet.
Eier ber om frist til 1.9.83
for å ordne dette.

Forfall 1.9.83

Oslo, den 5.5.83

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andverd. 27742/82.

27 L224 Olav Aukrusts vei 67

79/2137 Rekkehus (Hus A)

Mangler i brev av 14.12.81

Punkt 2 og 3 er ikke rettet.

Ang. punkt 3.
Det er litt fuktgjennomslag i ytterkant av garasjetak. Her blir også noe vann stående uten å få avløp.
Det er også fuktgjennomslag i garasje vegg inn mot terreng.

Ny frist på punkt 2 settes etter avtale med eier til 1.9.83

Oslo, den 10.5.83

Per-Åge Brabrand
Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 27742/82.

27122[illegible]-2251 Asløug Vaas vei 14.

79/2137

Mangel 1 er rettet.

mangel 2 og 3 er ikke rettet.

Henleggelse anbefales.

Oslo, den 26/5 -87

R. Heldal.

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060
Oslo 5

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	27/1964-69 hus A-B-C Olav Aukruts vei/N.C. Vofts vei	Journalnr.	79/2137
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	18.6.79
Byggherre	Vitalis A/S, Øvre Slotts gate 2, Oslo 1		
Anmelder	Homlong og Raknestangen Ark.fa. A/S, Bygdøy allé 14, Oslo 2		

CR/MK

Oslo, den 20. november 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.11.79 på situasjonskartet og til byplan-kontorets og veivesenets ekspedisjon av henholdsvis 18.7. og 31.7.79.

Kfr. vedlagte gjenparter.

De stilte betingelser må følges.

Det vises forøvrig til reguleringsbestemmelsene (s-1392).

Felles lekeareal må opparbeides og være ferdig samtidig med bebyggelsen.

Plan for opparbeidelse av lekearealet må sendes inn.

Rekkehuset skal ha felles antenneanlegg.

I henhold til byplansjefens anbefaling dispenseres det fra gjeldende regulering.

Husene forutsettes lagt avtrappet og så lavt som mulig i forhold til eksisterende terreng.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 m.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap.47.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 10 og ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38:532.

Fortsettes

Approbasjon

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
27/1964-69 hus A-B-C Olav Aukruts v./N.C. Vofts vei	79/2137	1-2

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesaks-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.

byggearbeidet være registrert
Heav. byggesaksk. 1973

- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Plan for opparbeidelse av lekearealet være innsendt og godkjent.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Claus Ringnes

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17 B

Homlong og Raknestanten Ark.fa A/S
Bygdøy alle 14
OSLO 2

30. juni 1980

Avd.ark. Ringnes

CR/BH 79/2137

Gnr. 27, bnr. 1964-69 hus A-B-C. Olav Aukruts vei/N.C. Vofts vei. Rekkehus.
Byggherre: Vitalis A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 7.5.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 3o.6.80 på situasjonskartet og til veivesenets ekspedisjon av 4.6.80. De stilte betingelser må følges. Kfr. vedlagte gjenparter.

Dør mellom garasje og kjeller må være minst B 15 Det forutsettes at garasjen oppføres av brannfaste materialer, og ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38:532

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes

Homlong og Raknestangen Ark.fa A/S
Bygdøy allé 14

OSLO 2

25. februar 1981

Avd.arkitekt Ringnes

CR/MK 79/2137

Gnr. 27, bnr. 2249+2250+2251, Olav Aukruts vei/N.C. Vogts vei.
Rekkehus.
Byggherre: Vitalis A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 9 og 10 samt brev av 8.12.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Vi har for ordens skuld underrettet naboene som protesterte på den første tilleggsmelding, men går ut fra at protesten ikke lenger har gyldighet da naboenes innvendinger er blitt imøtekommet.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 3 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes

Homlong og Raknestangen Ark.fa.
Bygdøy alle 14

OSLO 2

11. september 1981

Avd. arkitekt Ringnes

CR/RJ 79/2137

Gnr.27, bnr.2249-2250-2251. Olav Aukrusts vei/N.C. Vogts vei.
Rekkehus
Byggherre: Vitalis A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.13 og 14 samt brev av 1.7.81 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Peisene må oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kap.49:22 og peisleverandørens monteringsanvisninger.

Det forutsettes at bjelkelag i 1. etasjes gulv er tilfredsstillende dimensjonert for bæring av peisen.

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Rekkehus

Gate/plass	Mtr. nr.	Løpenr.
Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogts vei	~~Gnr.27/bnr.2249+2250+~~ 2251 hus A	79/2137

Byggherre

Erling Rønning
Olav Aukrusts vei 67

OSLO 3

ØA/LC

Ansvarshavende

Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudvn.

1400 SKI

Dato
27. mars 1981

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Gjelder hus A.

1. V Terreng må planeres ferdig med fall fra huset.
2. V Lekeareal må opparbeides.
3. ~~V~~ Det må monteres forskriftsmessig husnummerskilt.
4. V Det må ordnes med avrekk fra vaskerom.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle.

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr.nr	Lnr
Olav Aukrusts v/Nils Collett Vogts.v.	**Gnr.27/bnr.1964-69**	**79/2137**

Byggherre	Ansvarshavende
Vitalis A/S **Øvre Slotts gate 2**	**Tømmerm. Øyvind Løkken** **Siggerudveien**
OSLO 1	**1400 SKI**

ØA/LO Pr eier v Solveig M. Holm.

Dato
22. juli 1981

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Gjelder hus B.

1. Innsendte korrigerte tegninger behandles for godkjenning.
2. Det må settes opp forskriftsmessig husnummerskilt.
3. Det må sendes inn skjemategning av peis.

Sigrun Kjelsaas

Gjenpart er sendt:

Fru Holm
Aslaug Vaas vei 12

OSLO 7

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
O. Andersen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. C-2. 5000 Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr. nr.	Journ. nr.
Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogts v.	Gnr.27/bnr.2249+2250+ 2251 hus A	79/2137

Byggherre	Ansvarshavende
Erling Rønning Olav Aukrusts vei 67 OSLO 3	Tømmerm. Øyvind Løkken Siggerudvn. 1400 SKI

ØA/LO

Dato
14. desember 1981

Hus A.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-6-82 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

√1. Det må oppsettes forskriftsmessig husnummerskilt.

÷2. Det må monteres gelender på inngangstrapp.

?3. Det klages over at det er noe lekkasje i dekke over garasje, dette kan ikke sees nå.

√4. Det bør være ca 8 - 10 cm i fra underkant ventiler i grunnmur til oppfylling i utsparringskassene.

For bygningssjefen

Overingenier
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Skj. Ctl. 50200 Anskord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
~~Olav Aukrusts v/Nils Collett Vogts v.~~	~~Gnr.27/bnr.1964-69~~	~~79/2137~~

Byggherre
Fru Holm
Aslaug Vaas vei 12

OSLO 7

Ansvarshavende
Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudveien

1400 SKI

ØA/LO

Dato
14. desember 1981

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-6-82 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Hus B ~~Aslaug Vaas vei 12~~.

1. **Det må innsendes skjemategning av peis i 2 eksemplarer.** Bortfalla se kontrollskriv 21/4-82

2. **Det monteres gelender for trapp ut fra stue.**

1. sept. 83

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
A. Andersen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Stk. Cit. 5000. Ardvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Olav Ansrusts v/Nils Collett Vogts.v.	Gnr. 27/bnr.1964-69	79/2137

Byggherre
H. Anonsen
Aslaug Vaas vei 14

OSLO 7

Ansvarshavende
Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudveien

1400 SKI

ØA/LO

Dato
14. desember 1981

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-6-82. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Hus C

1. Det må monteres gelender på inngangstrapp med nødvendig rekkverk.
2. Det må monteres håndløper på to sider for trapp ut i fra stue 1. etg.
3. W.c. i 1.etg. må få frisklufttilførsel.
4. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

SK C/8 50/80 Ardvord

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr. nr. (1964-69)	J.nr.
Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogts vei	Gnr.27/bnr.2249+2250+2251	79/2137

Byggherre

Solveig Holm
Aslaug Vaas vei 12

OSLO 7

Ansvarshavende

Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudveien

1400 SKI

IB/LO

Dato
30. mai 1983

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ..... Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 14.12.81 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse.

Ved tilsyn på stedet den 5.5.83 viser det seg at følgende mangel fremdeles gjenstår:

+2. Det må monteres gelender for trapp ut fra stue.

Det vises til erklæring ved søknad om ansvarsrett med forpliktelser for arbeidet etter bygningslovgivningens bestemmelser.

Melding om at den påtalte mangel er rettet må innsendes hertil senest innen 1. september 1983.

Fristen må overholdes.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
I. Bue

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

SKI C8 Arsbord

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogtsv.	**Gnr.27/bnr.2249+2250+2251 (1964-69)**	**79/2137**

Byggherre	Ansvarshavende
Erling Rønning **Olav Aukrusts vei 67** **OSLO 3**	**Tømmerm. Øyvind Løkken** **Siggerudvn.** **1400 SKI**

IB/LO

Dato **30. mai 1983**

Ved ferdigkontroll av byggearbeider på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ..... Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 14.12.81 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse.

Ved tilsyn på stedet den 5.5.83 viser det seg at følgende mangler fremdeles gjenstår:

2. Det må monteres gelender på inngangstrapp.

3. Det klages over at det er noe lekkasje i dekke over garasje, dette kan ikke sees nå.

Det vises til erklæring ved søknad om ansvarsrett med forpliktelser for arbeidet etter bygningslovgivningens bestemmelser.

Melding om at de påtalte mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1. september 1983.

Fristen må overholdes.

For bygningssjefen

fung. Ingeniør
I. Bue

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Ansvarsrett
Skj. C8

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rekkehus

Arbeidssted	Matr. nr. (1964-69)	J.nr.
Olav Aukrusts vei/Nils Collett Vogts vei	Gnr.27/bnr.2249+2250+2251	79/2137

Byggherre

H. Anonsen
Aslaug Vaas vei 14

OSLO 7

Ansvarshavende

Tømmerm. Øyvind Løkken
Siggerudveien

1400 SKI

IB/LO

Dato 30. mai 1983

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ~~Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.~~

En viser til omelding datert 14.12.81 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse.

Ved tilsyn på stedet den 5.5.83 viser det seg at følgende mangler fremdeles gjenstår:

1. Det må monteres gelender på inngangstrapp med nødvendig rekkverk.
2. Det må monteres håndløper på to sider for trapp ut i fra stue 1.etg.
3. We i 1.etg. må få frisklufttilførsel.

Det vises til erklæring ved søknad om ansvarsrett med forpliktelser for arbeidet etter bygningslovgivningens bestemmelser.

Melding om at de påtalte mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1. september 1983.

Fristen må overholdes.

For bygningssjefen

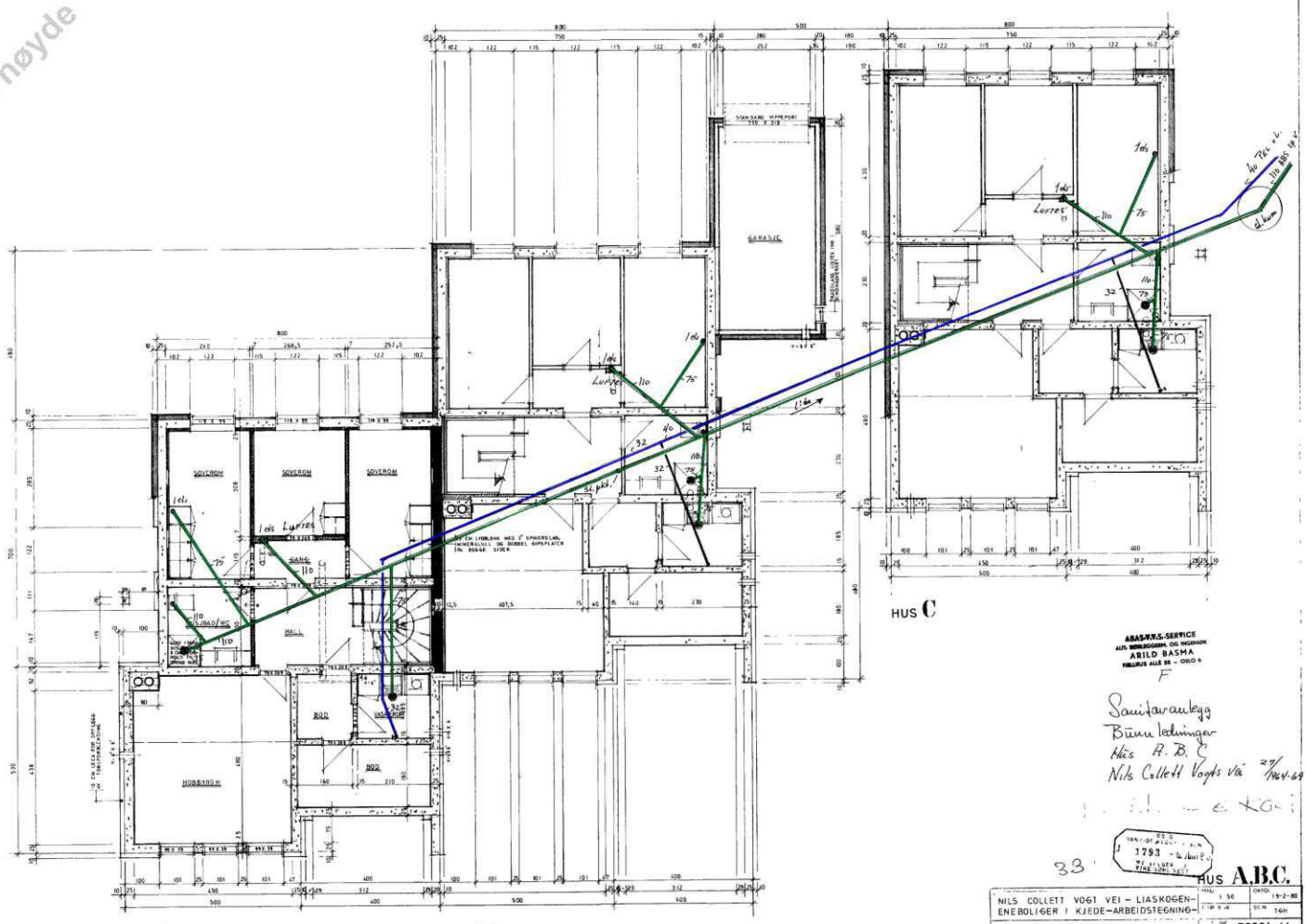
fung. Overingeniør
I. Bue

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Ansvarsrett
Skl. 05

Oslo lokal høyde



PLAN AV UNDERETASJE

HUS A

HUS B

ABA-W.V.S.-SERVICE
ARILD BASMA
F

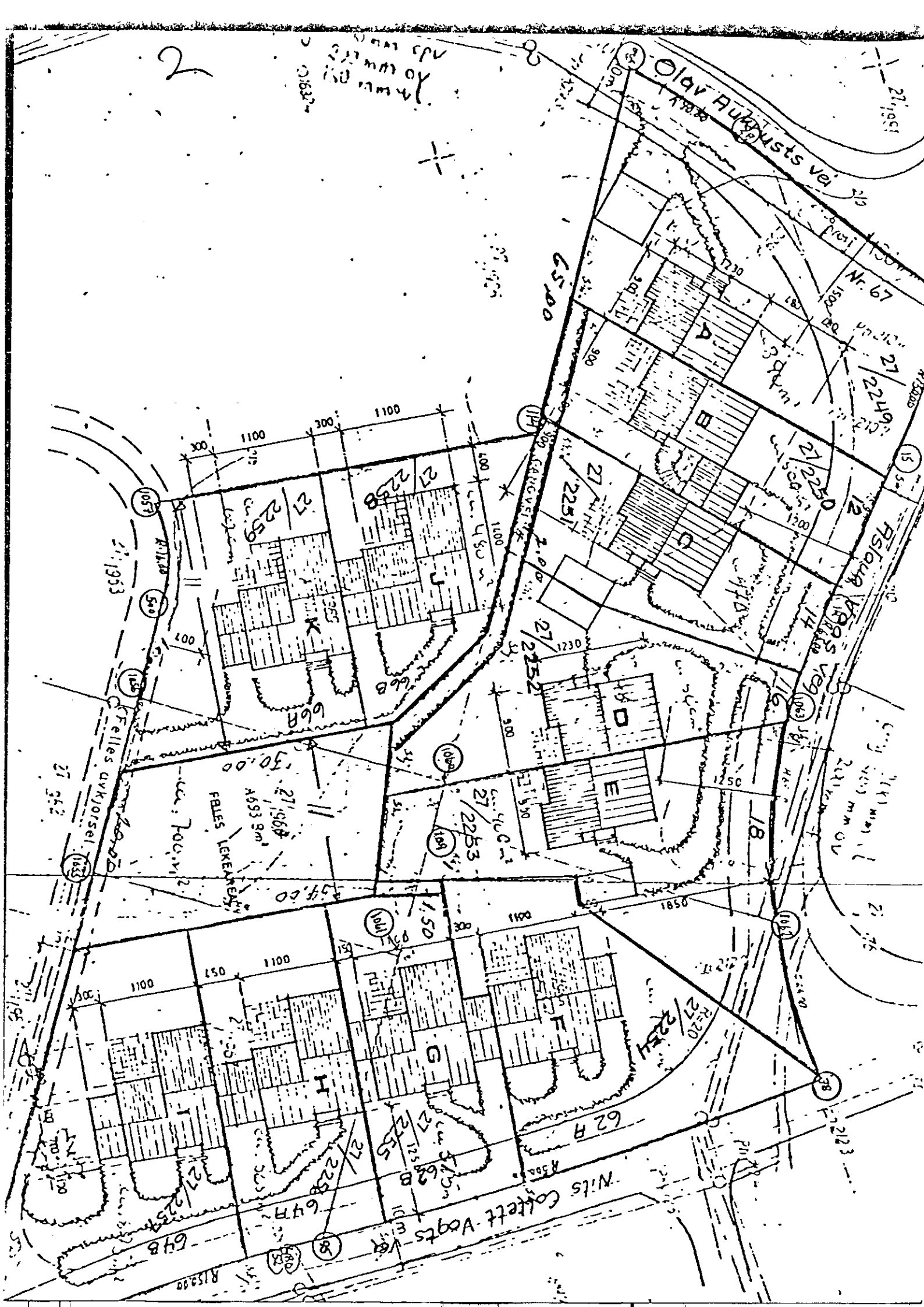
Sanitæranlegg
Bunnledninger
Hus A.B.C.
Nils Collett Vogts vei 27/11-69

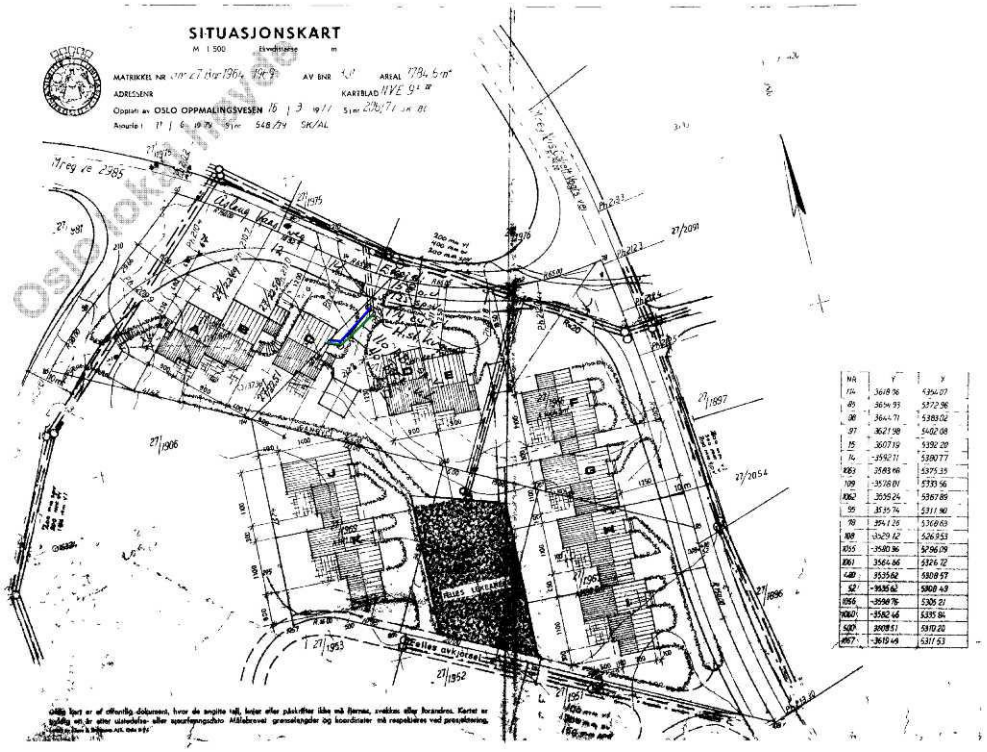
33

HUS A.B.C.

NILS COLLETT VOGT VEI – LIASKOGEN– ENEBOLIGER I KJEDE–ARBEIDSTEGNING–	M/AL 1:50 DATO 19-2-80
PLAN AV UNDERETASJE	79001-14-

HOMLONG [illegible] STANGEN
BYGDØY ALLÉ 14 – OSLO 2 – TLF 551887


Olav Augusts vei
Nr 67
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
27/2249
27/2250
27/2251
27/2252
27/2253
27/2254
27/2258
27/2259
Fellesveien
Nils Collett Vogts vei
Fellesareal
1100
1850
1250
1230
1220
1150
1730
1200
1400
1300
1000
900
800
600
400
300
150
100
88
62A
62B
66A
66B
67A
67B
18
12
15



NR	X	Y
104	361896	539407
85	361693	539298
98	361471	539302
97	362198	540208
15	360719	539229
14	-359211	539077
103	358366	537535
109	-357801	537356
102	355524	536789
99	353574	537180
98	354736	536893
108	352942	536953
105	352036	536679
101	356466	537632
480	355562	538057
82	-353562	538043
106	-359876	530521
100	360851	531020
107	361969	531153

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Byggherren pålegges å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til eventuelt også langs tomten for den bebygger for eksisterende ledninger kan følgende opplgis

VANN 100,150 200 STIGEHØYDE SPILLVANN 150,200 SEPTIKTANK OVERVANN 200,300,400

Offentlig godkjent ledninger

Skjema for avløpsvann fra heiser, vannverkets skipadnjon utfylles og returneres til [illegible] om bygge-/tekniske (bol gjøyg umiddelbart)

Bemerkninger

Oslo 13 6 1977

OSLO BYPLANKONTOR

VG/Lst - gnr 27 bnr 1964, 1965, 1966, 1967, 1968 og 1969

Eiendommene er regulert til boligbebyggelse i maks 2 etasjer i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 27 bnr 301 og 1126, Jarbakken stadfestet 15 11 -66 S - 1392

I planen er angitt maksimal tillatt bebygget boligflate tilsvarende utnyttelsesgrad cu 0 12
Minsteavstand til nabogrense er 4 m og til midt vei 12.5 m.
Områdegrense for regulert trafikkformål og felles avkjørsel er vist

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse, samt reguleringsbestemmelser (S - 1392) som følger vedlagt

Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggemeldingen

Oslo byplankontor, den 10 juni,1977
administrasjonsavdelingen

Vidar Guttormsen
Vidar Guttormsen
e.bem

Situasjonskart
Hus ABC.
Nils Colleth Vogts vei

ABAS-V.V.S. SERVICE
AUT. RØRLEGGERM. OG INGENIØR
ARILD BASMA
FELLHUS ALLÉ 20 - OSLO 6

LNR/GP. e.bem
Gnr. 27 bnr. 1964-1969 av bnr. 301.

Situasjonskartet er reguleringsmessig ajour.

Retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt reguleringsbestemmelser (S-1392) følger vedlagt

Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggemeldingen.

Oslo byplankontor, den 20.6.79
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
Vidar Guttormsen
e.bem

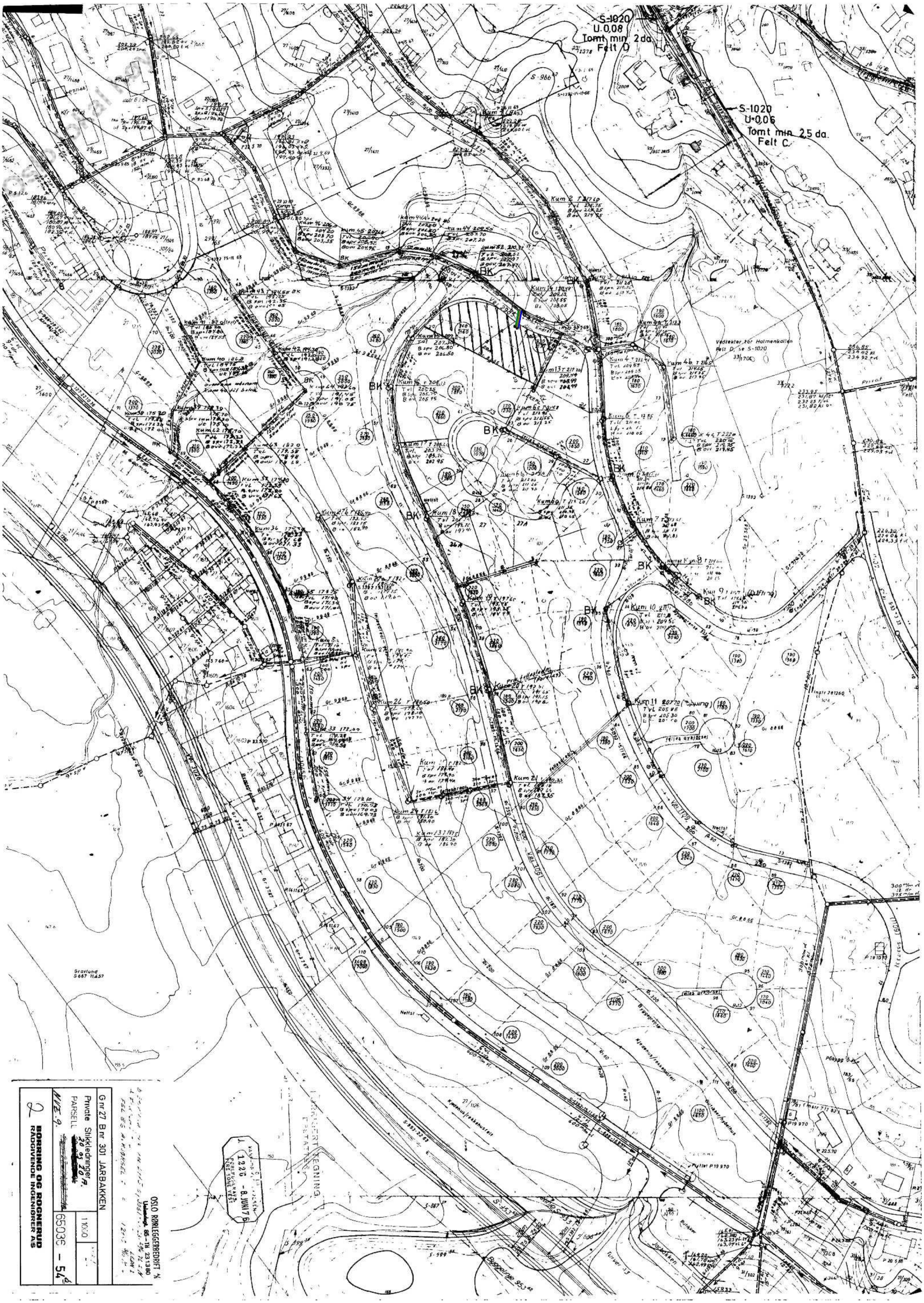
Lisbeth Berntzen

TOMTEAREAL TIL ASLAUG VAA'S, OLAV AUKRUST- OG NORDAHL GRIEGS VEI

BEBYGGELSEPLAN

HOMLONG OG RAKNESTANGEN ARKITEKTFIRMA A/S SVENDSEN ALLÉ 18 OSLO 2 TLF 46 78 87	MÅL 1:100	DATO 3. JULI - 79	TEGN.-NR. 79001-01A
		SIGN. T-GH	

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
J 1793 - 6 JUNI 80
BYGGEGODKJENT
KLASSE SØKE KT-57


S-1020
U-0,08
Tomt min 2 da
Felt D
S-1020
U-0,06
Tomt min 2,5 da.
Felt C
Vedtekter for Holmenkollen Felt D, se S-1070
Gnr 27 Bnr 301 JARBAKKEN
Private Stikkledninger
PARSELL
BORRING OG ROGNERUD
RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
65036 – 54
1100
OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S
1226 - 8. JUNI 76
Gravlund
Vei 3026
Vei 3061
Vei 1109
Jarbakken
Byggelinje

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Kaoutar El Malmi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537207
Deres ref: 9377639

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 2249.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 2249.

GNR. 27 BNR. 2249

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1979.

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

978 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

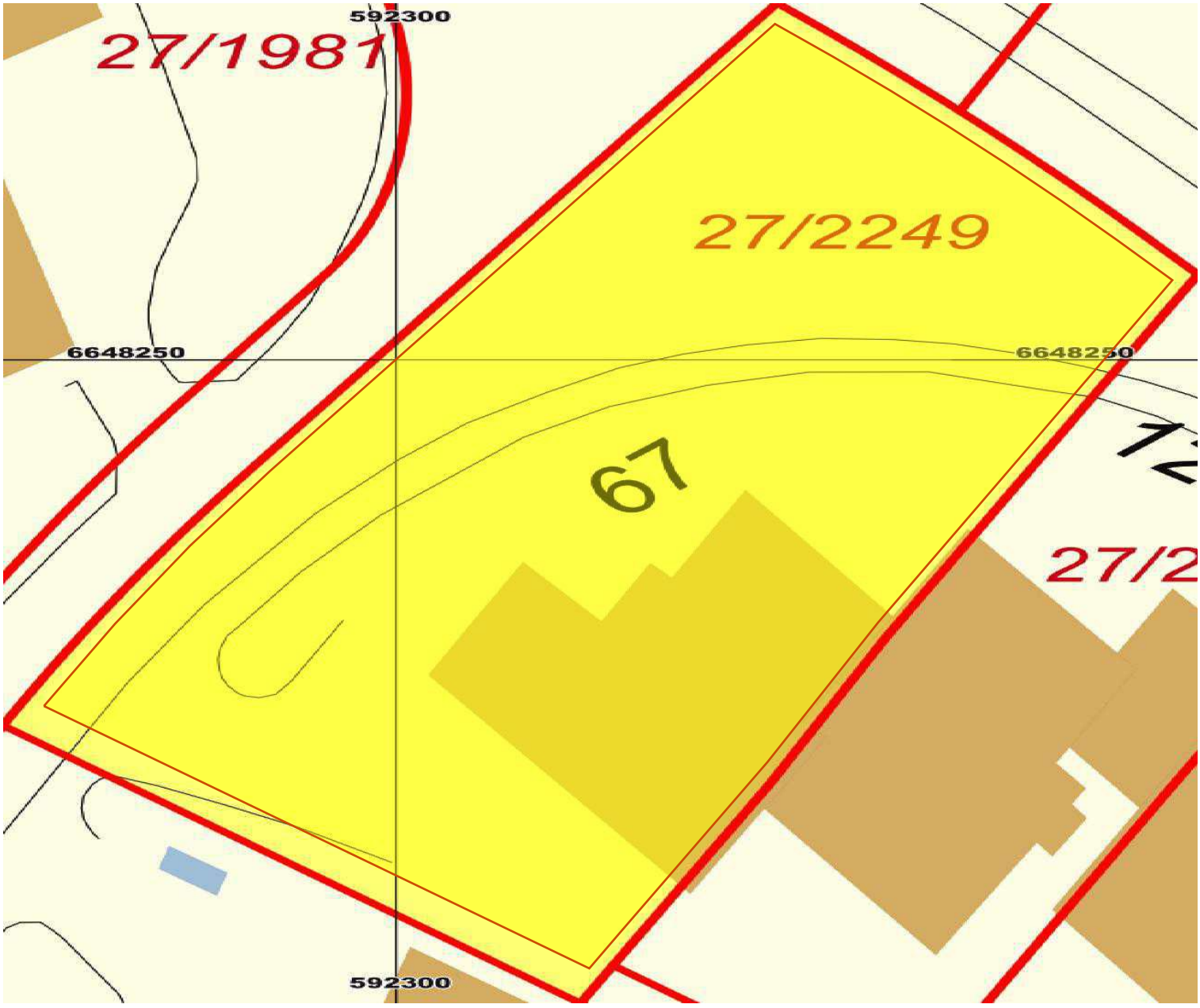
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

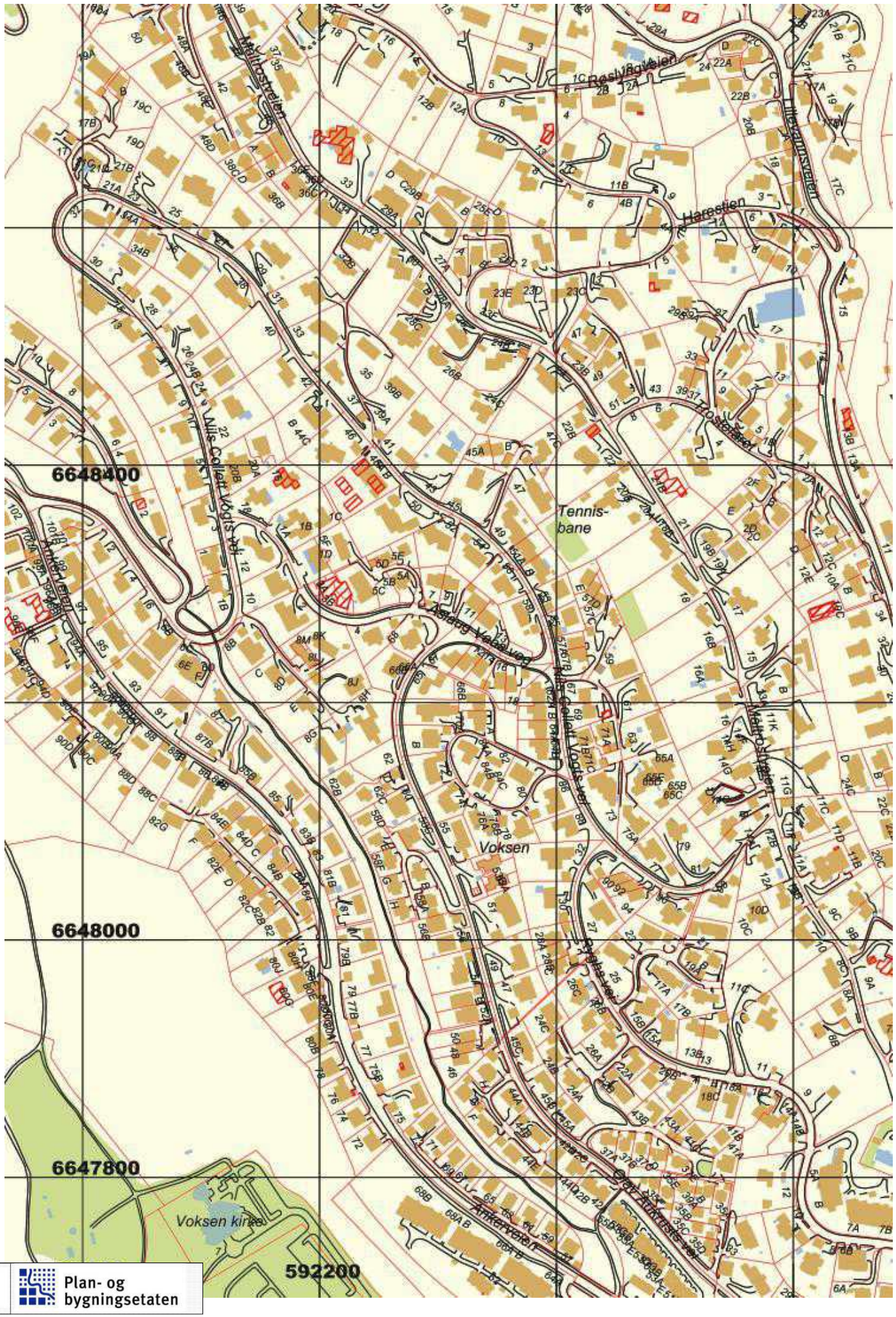
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6648400
6648000
6647800
592200
Tennis-
bane
Voksen
Voksen kirke
Ankervegen
Wilh. Colletts vei
Asbjørn Vebas vei
Harestien
Hosteråsen
Hellerudsveien
Plan- og
bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

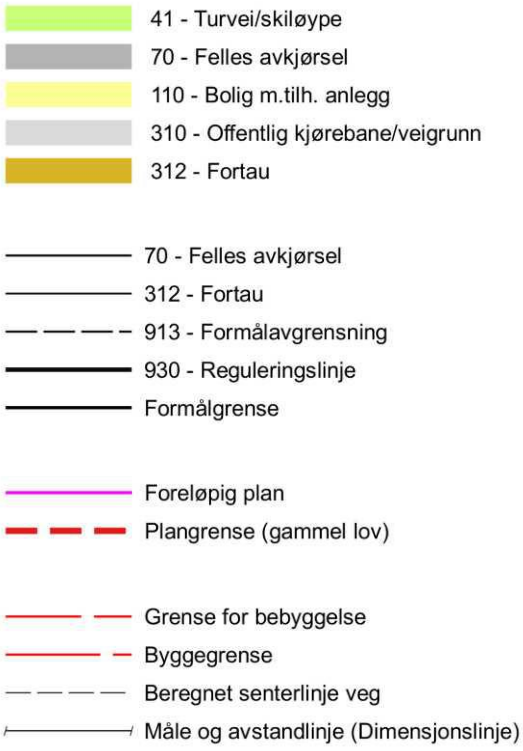
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

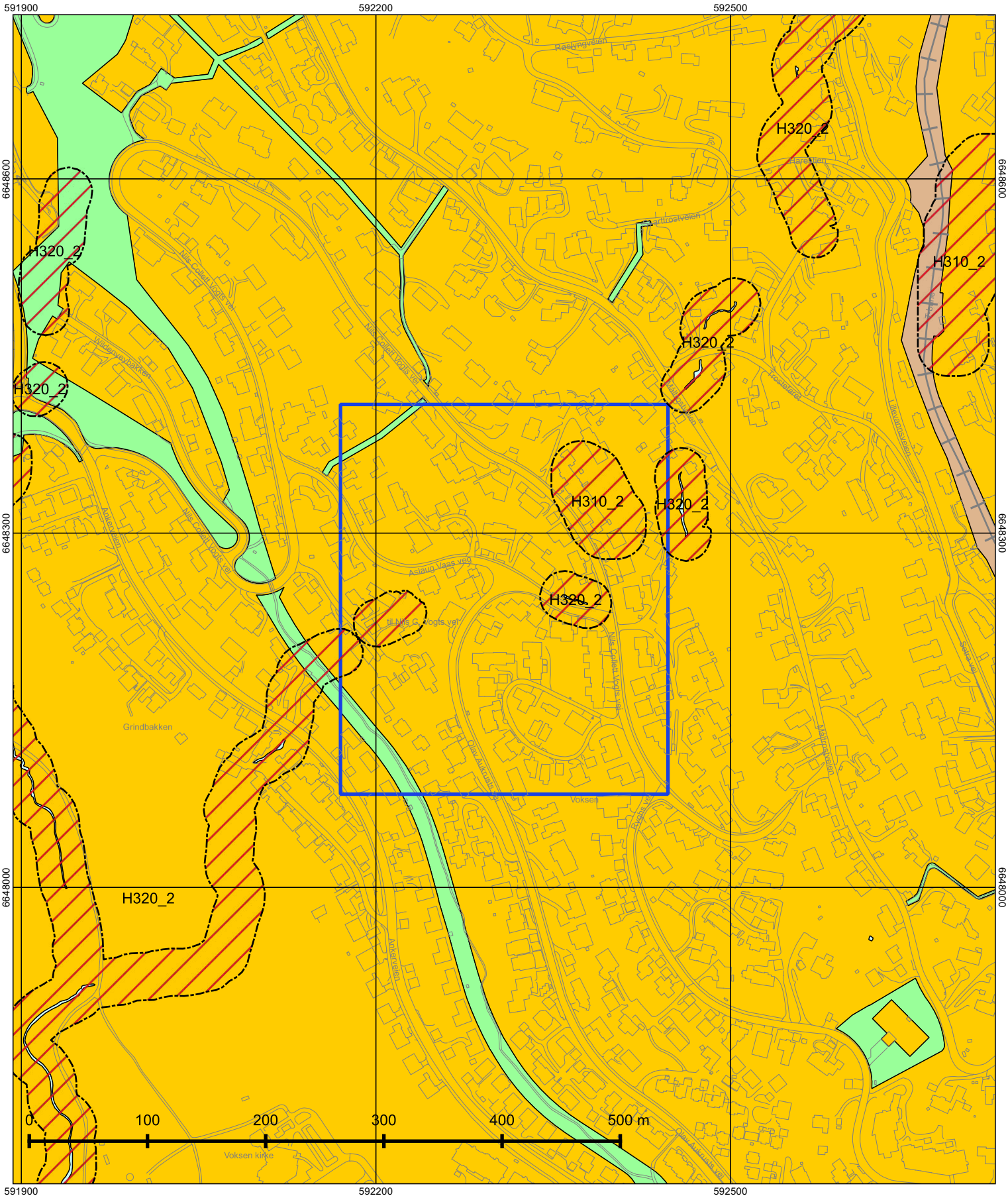
PlottID/Best.nr: 161022/ 86537207
Deres ref.:
Adresse: Olav Aukrusts vei 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2249

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161022/86537207
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1392

Reguleringsplan for Gnr.27 Bnr.301 og 1126, Jarbakken.

S-1392 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701326
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V240572, V040875, V130183, V221276, V270269, V160376

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

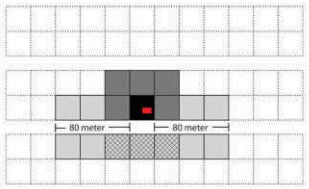
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

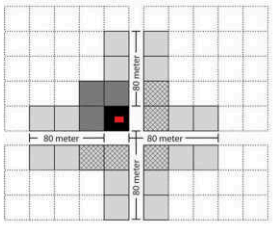
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

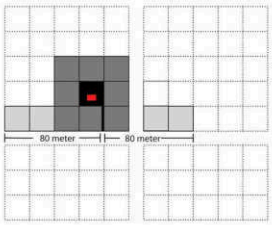
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



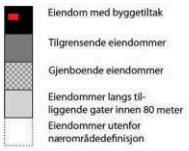
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

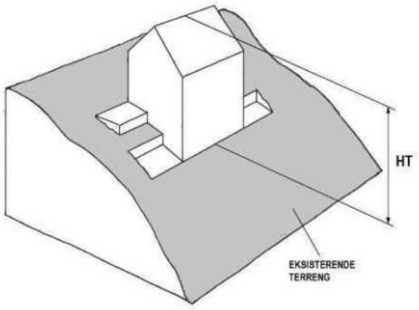
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

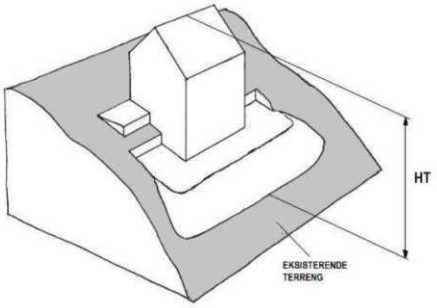
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

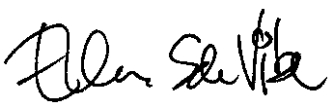
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

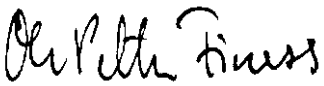
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

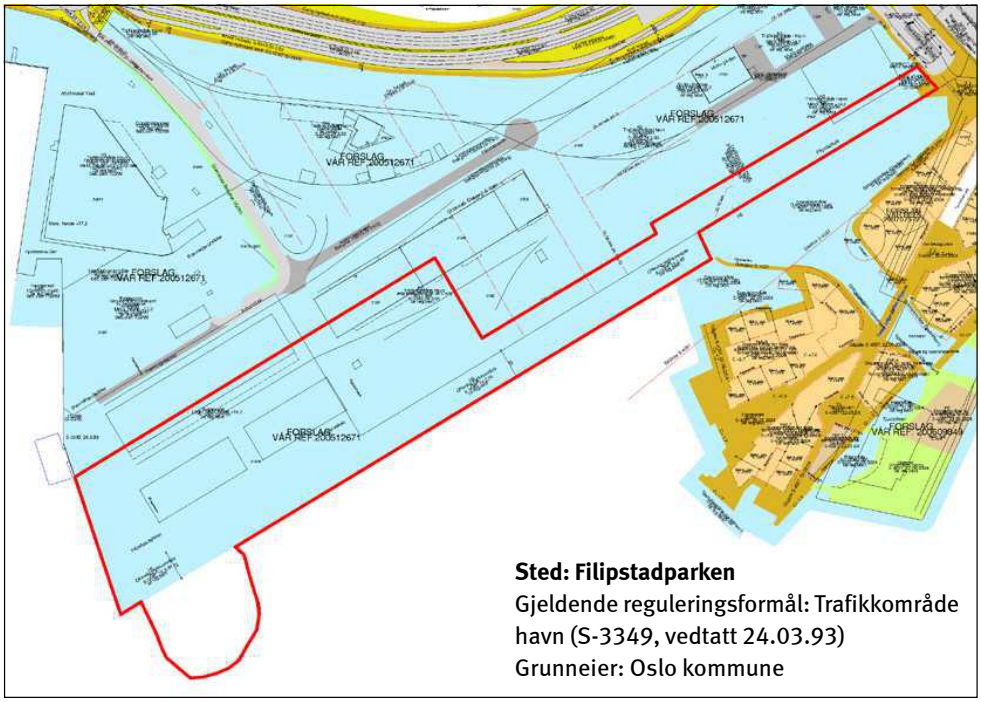
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

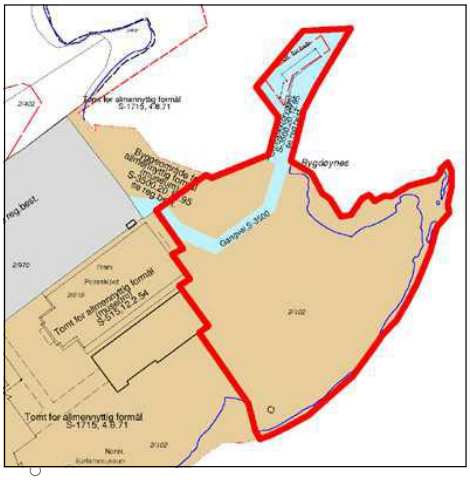
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

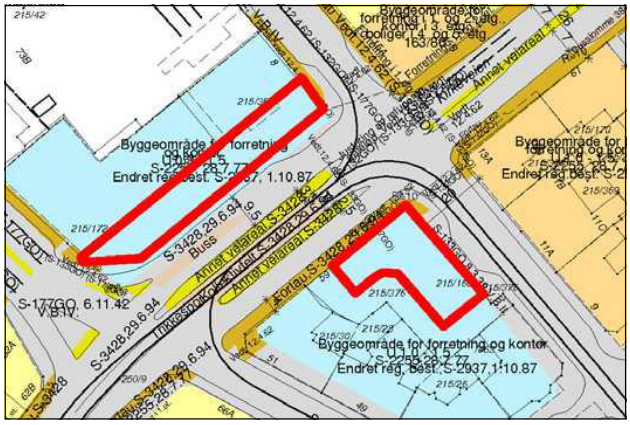


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



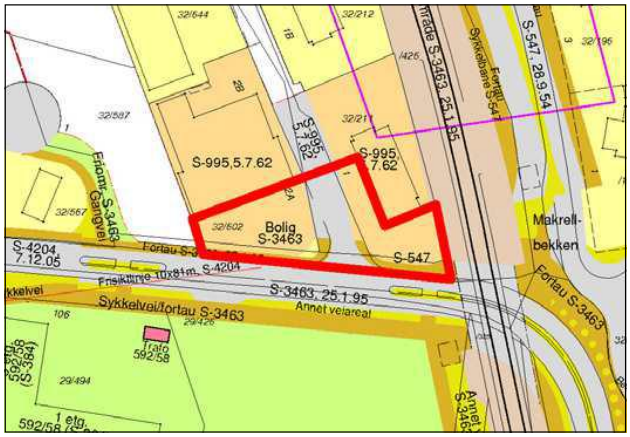
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

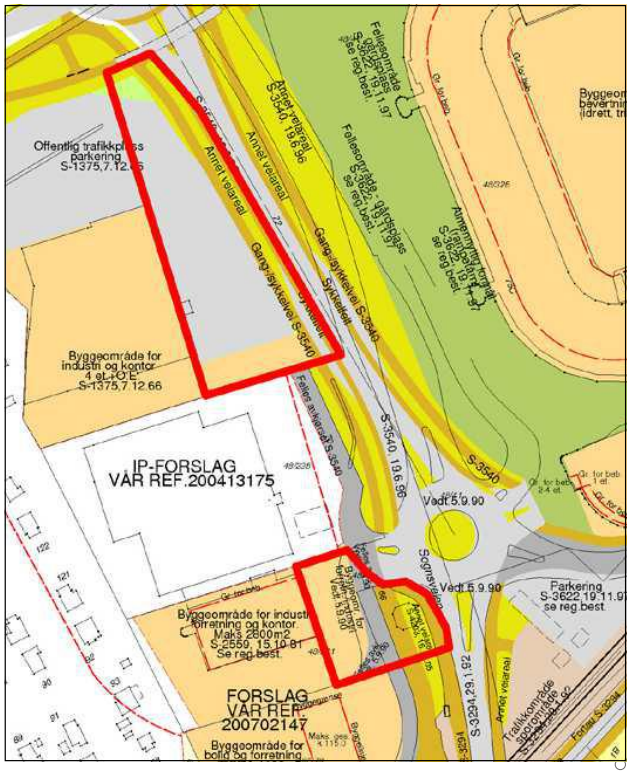
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

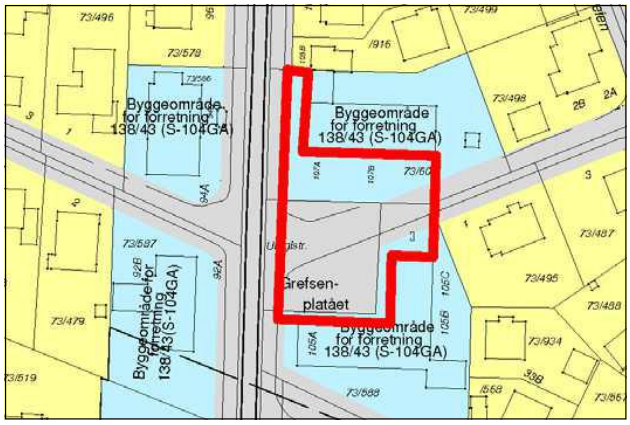


Bydel Nordre Aker

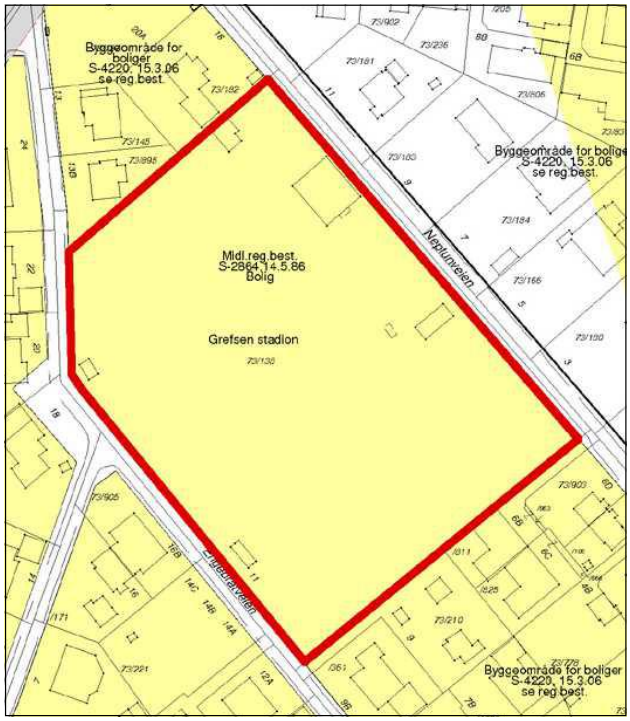
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



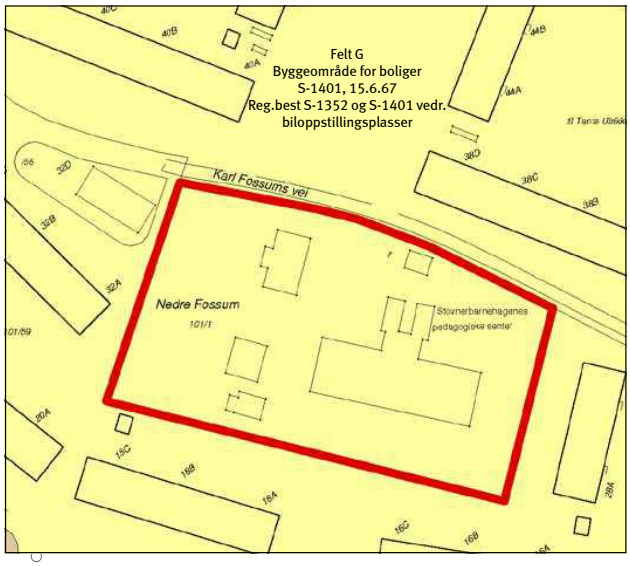


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

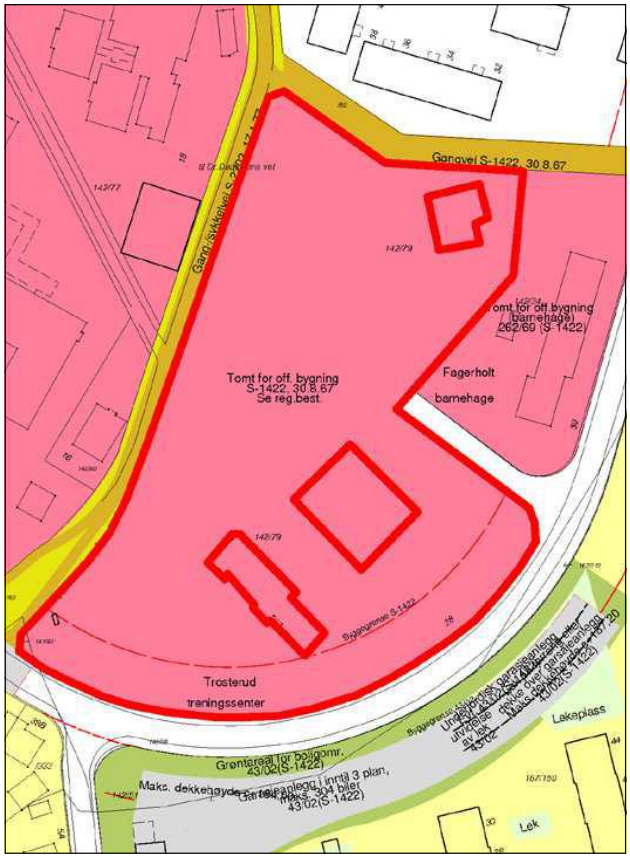
Bydel Stovner



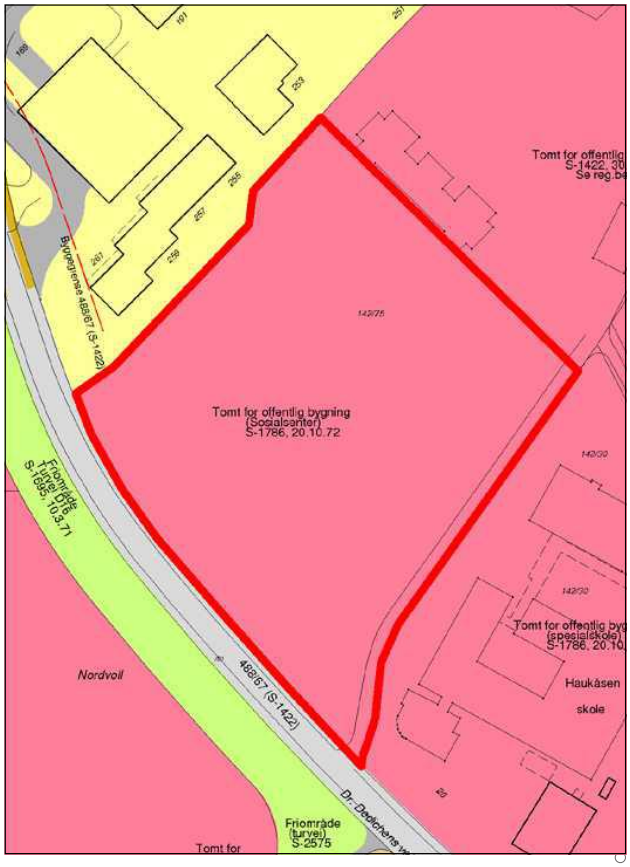
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

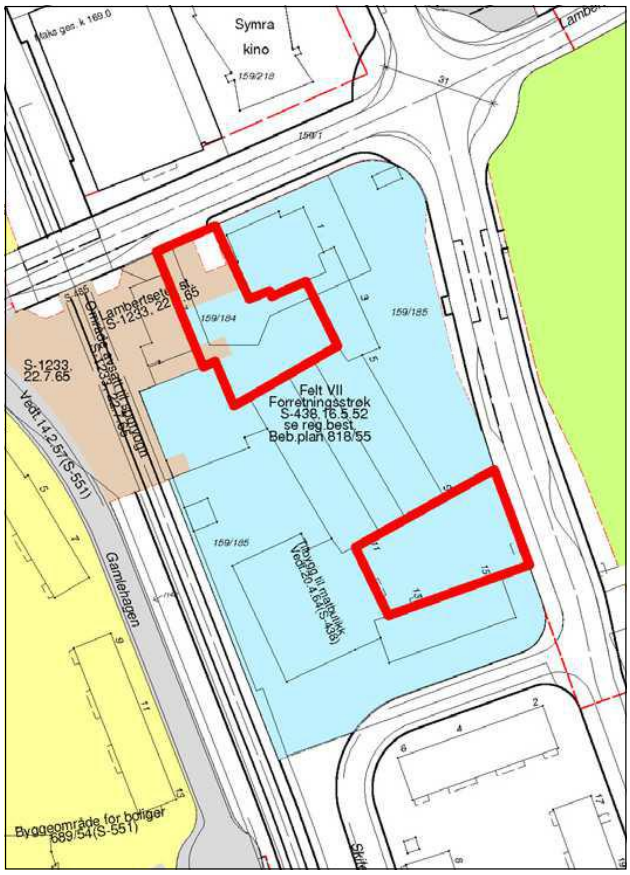
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

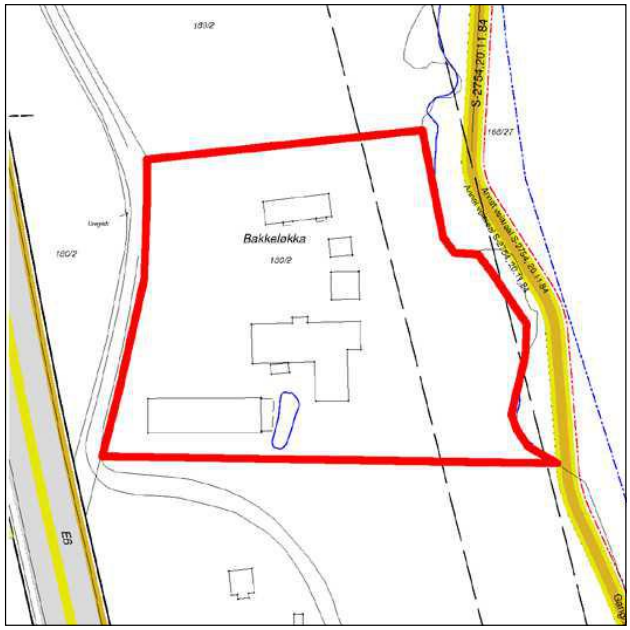


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

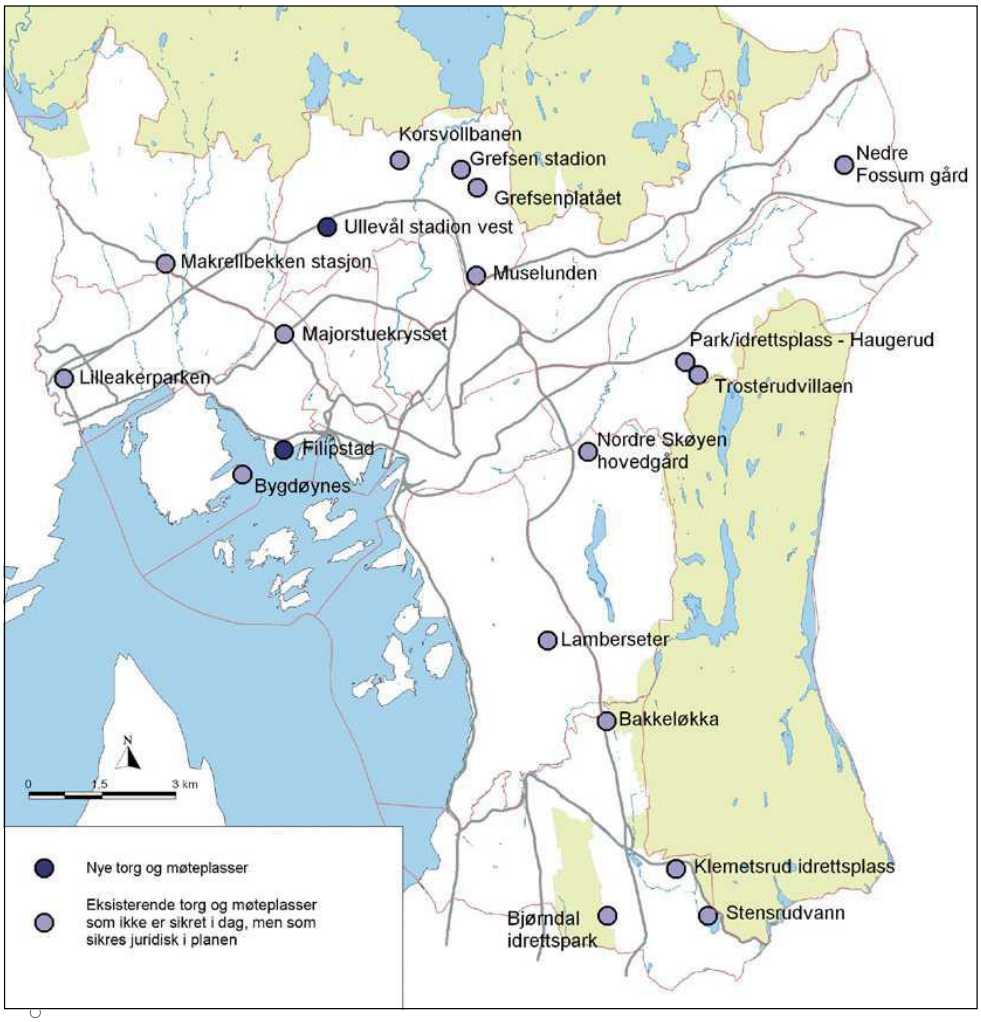
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



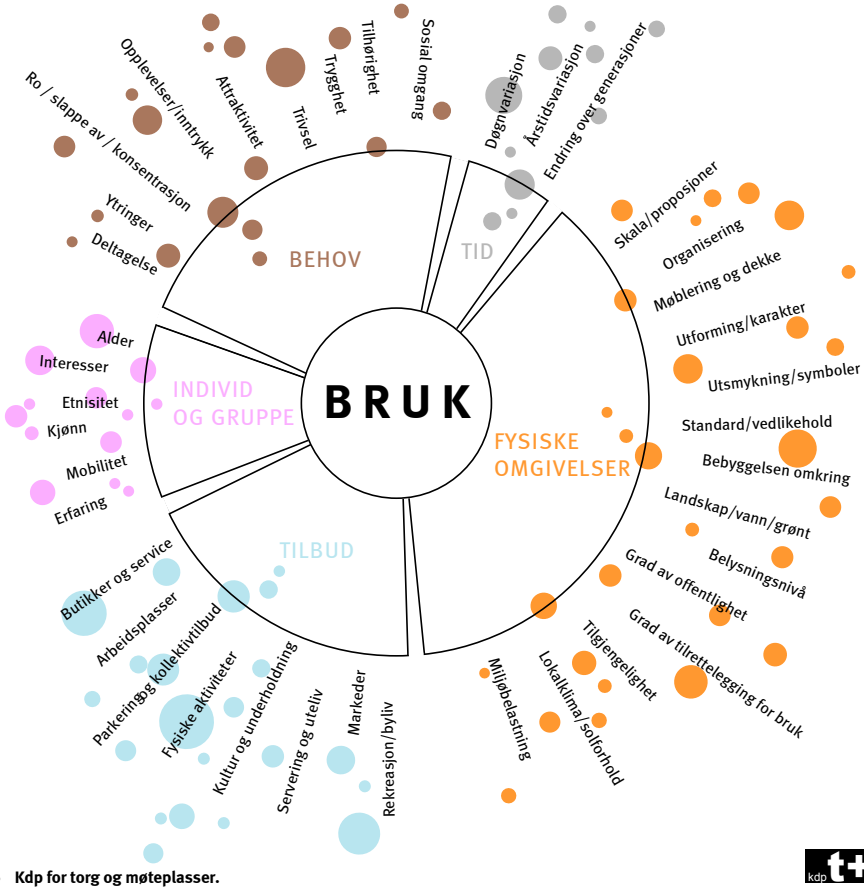
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

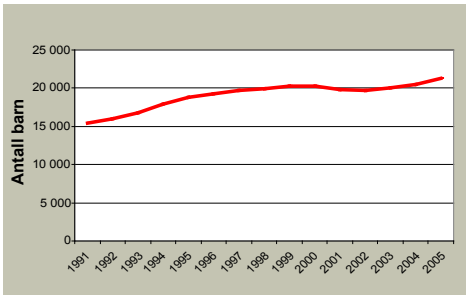
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

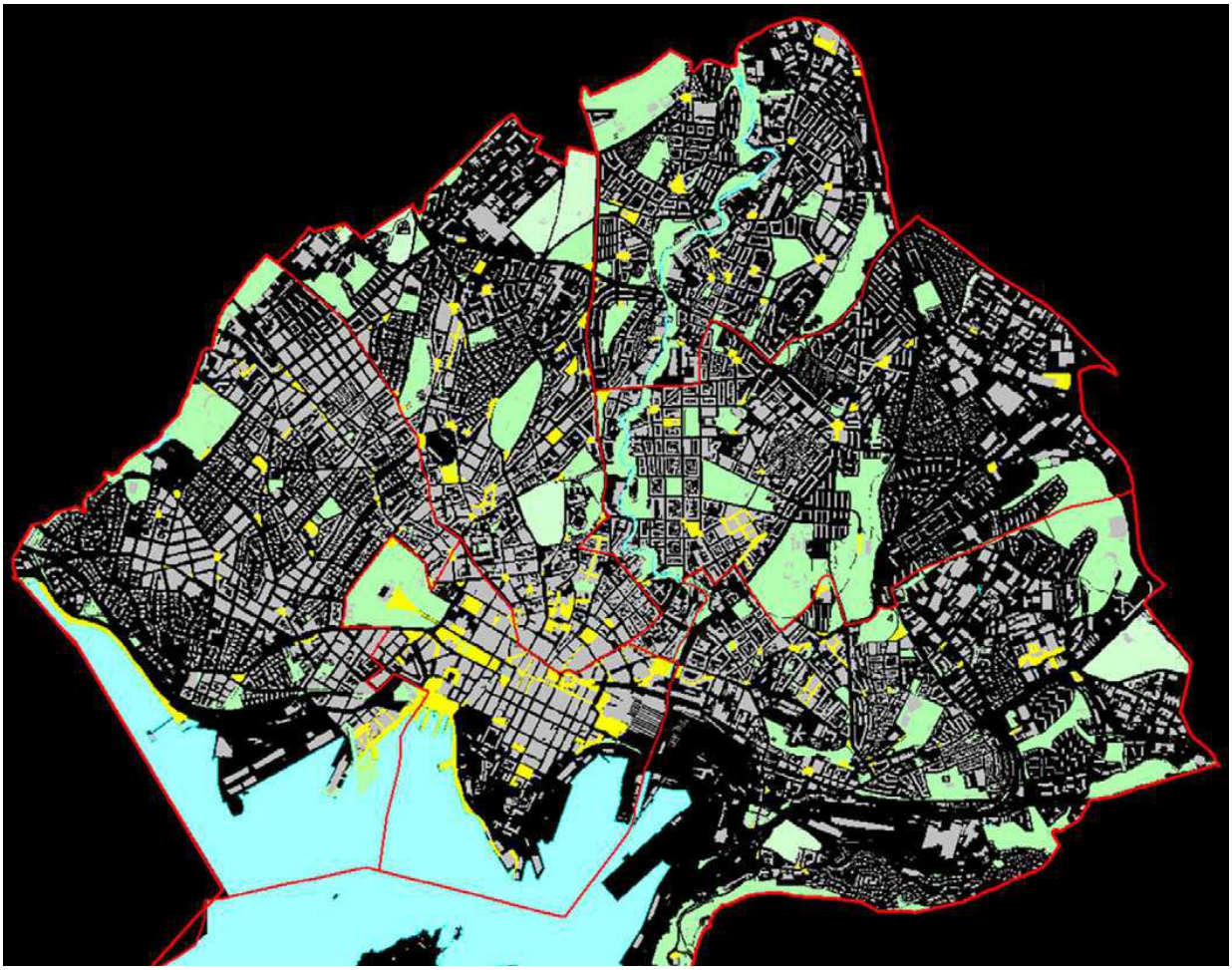
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

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: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2249 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Olav Aukrusts vei 67 0785 OSLO
Fakturamottaker:	Klaveness Anne-Marie X B Olav Aukrusts Vei 67 0785 OSLO
Eiernavn:	Klaveness Anne-Marie X B

Kommunale avgifter	NOK 29 077,72
Eiendomsskatt	NOK 8 477,00
Totalt	NOK 37 554,72

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**9 411,23**	**0,00**	26060000007178025	12177289	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**9 411,23**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 477,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	17 868,00
Totale avgifter	**37 554,72**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Olav Aukrusts vei 67

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	7 min 0.6 km
Holmenkollen Linje 1	13 min 1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.9 km

BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Kiwi Bogstad	12 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	5 min
Vitusapotek Røa	5 min
Røa Vinmonopol	5 min

SPORT

Voksen skole	10 min
Bogstad camping balløkke	13 min
Hovseter Velvære	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	22 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

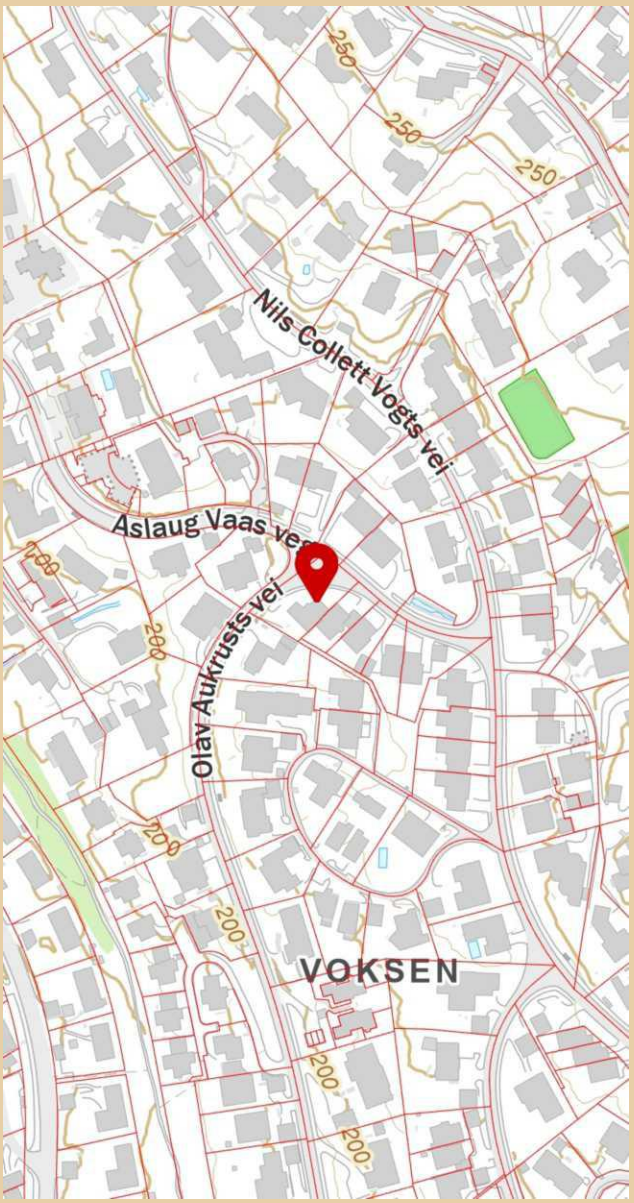
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Olav Aukrusts vei 67

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	7 min 0.6 km
Holmenkollen Linje 1	13 min 1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.9 km

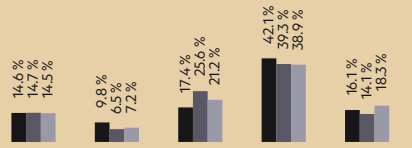
BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Kiwi Bogstad	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Liaskogen	1 152	438
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Voksen skole	10 min
Bogstad camping balløkke	13 min
Hovseter Velvære	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	22 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

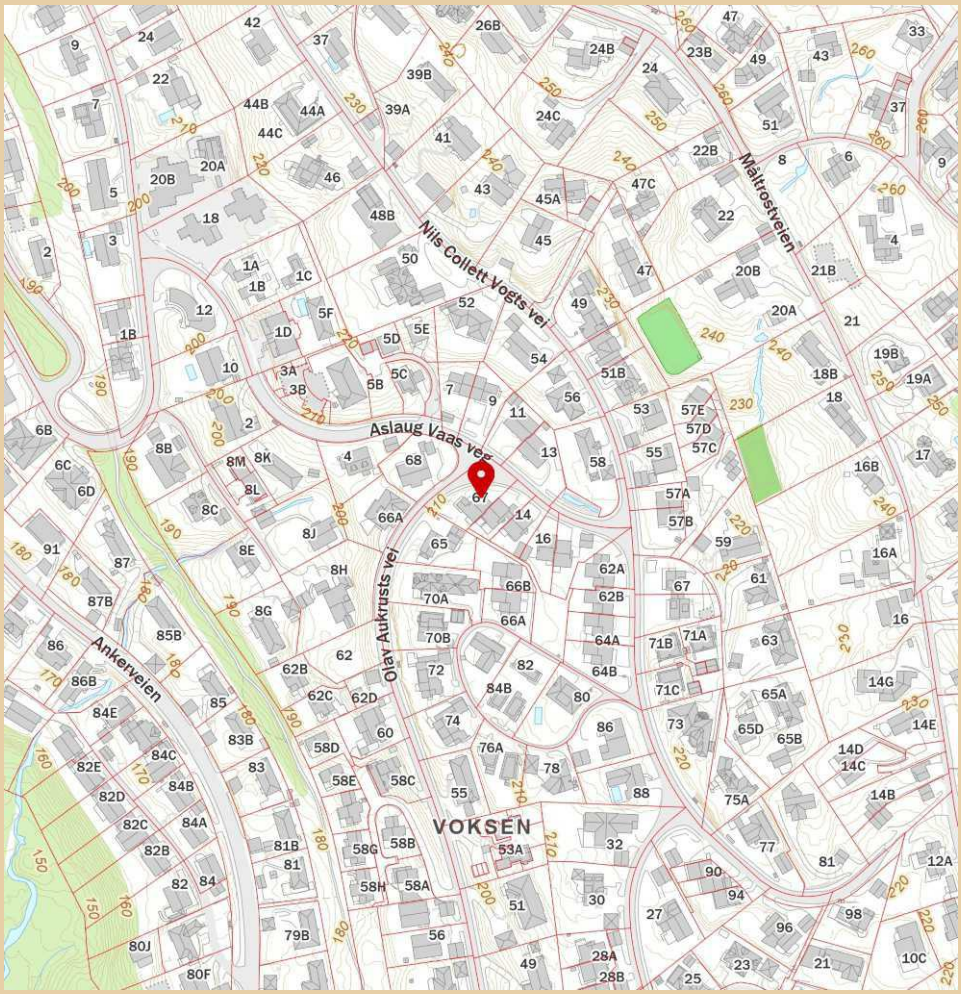
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 92/100



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

Olav Aukrusts vei 67

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	7 min 0.6 km
Holmenkollen Linje 1	13 min 1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.9 km

BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Kiwi Bogstad	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	5 min
Vitusapotek Røa	5 min
Røa Vinmonopol	5 min

SPORT

Voksen skole	10 min
Bogstad camping balløkke	13 min
Hovseter Velvære	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	22 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

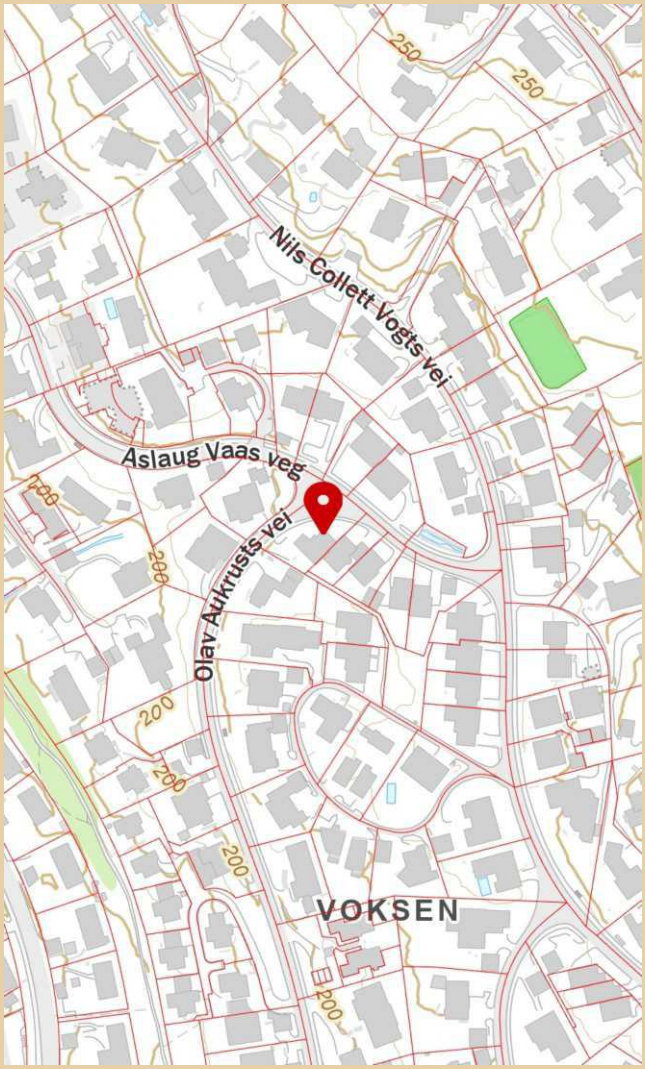
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Aukrusts vei 67, 0785 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 2249, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@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.
