PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LILLOE-OLSENS VEI 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLOE-OLSENS VEI 16, 0489 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 368 0301 Oslo kommune.
Hel tomannsbolig



Dato befaring:	15/06/2026
Utskriftsdato:	22/06/2026
Oppdragsnummer:	99715
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje og loft.

Standard

Boligen bærer preg av elde og slitasje, kostnader med oppussing må påregnes.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Radon
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Yttervegger – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 400 000 – 600 000,-*
- Taktekking og membraner – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 150 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 70 000 – 150 000,-*
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Vannbåren varme – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*
- Overflater på innvendige vegger – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendig himling – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 2 485 000 – 4 320 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Advokatfirma Bull v/Anne-Sofie Rolfsjord
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Hel tomannsbolig
Tilknytning vann:	Offentlige via privat stikk
Tilknytning avløp:	Offentlige via privat stikk

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 73 Bnr: 368
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1186.6 m^2
Hjemmelshaver:	Ragnar Hanstad (Død)
Adresse:	Lilloe-Olsens vei 16, 0489 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring			Egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	16/06/2026		Godkjente plantegninger er innhentet fra Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1939

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	59	20	0	0
1. etasje	89	0	0	7
2. etasje	89	0	0	0
Loft	26	0	0	0
Sum bolig:	263	20	0	7
Sum BRA:	283			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Fem boder, Gang	Garasjerom	
1. etasje	Bad, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom		
2. etasje	Bad, Gang, Trapperom, Stue, Spisestue, To soverom, Kjøkken		
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 93 m².

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente tegninger er innhentet fra Oslo kommune. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

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

Radonmåling

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

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmåling.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tilstandsvurdering: Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

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

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten.

Tg3 er gitt etter nevnte forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-400 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

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

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

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegg over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon vendt mot nord.
Tilstandsvurdering:	Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er observer store avflassinger på innvendig overfalte på kjøkken i 1.- og 2-etasje, forholdet kommer av fuktbroblematikk på/i veggen. veggen må åpnes avdekke og for å eliminere problematikken. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-250 000,-

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Det er observert bobler i malingen på panel, flere steder var disse fylt med vann. Det er på befaring observert råte i kledning flere steder. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 400 000-600 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon. Loft med tilkomst via trapp. Gangbart gulv.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i metall.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er observert fuktmerker på loft som indikerer pågående lekkasje. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Det er observert avflassing på utvendig beslag. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-500 000,-

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	2. etasje: Balkongdør med enkelt glass av eldre dato, med enkelt glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering:	Det er registrer materialslipp på balkongdør i 2. etasje. Årsak kommer av fuktpåkjenning over lengre tid. Tg3 gis etter overnevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-30 000,-

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør med enkelt glass av eldre dato, med enkelt glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Stor avflassing på balkongdør. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med enkle glass. 1. etasje: Vinduer i tre med enkle glass, med enkelt glass i koblet utførelse. 2. etasje: Vinduer i tre med enkle glass, med enkelt glass i koblet utførelse. Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 1977.
Tilstandsvurdering:	Det er observert punktert vindu. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Det er registrert avflassing på samtlige vinduer, årsak til avflassing kommer av fuktinntrengning enten i form av nedbør eller kondens. Det er observert råte nederst på karm på vindu i stue og kjøkken i 1. etasje. På samtlige vinduer i kjeller har kitt sprektopp/ løsnet. Tg3 gis etter overnevnte forhold. Det er observert flere punkterte vinduer. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag for bytte av vinduer. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Tredører. 1. etasje: Eldre finerte dører i presset papp. 2. etasje: Eldre finerte dører i presset papp. Loft: Tredør.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue i 1.etasje, ca. 7 m². Dekke i betong og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue i 2. etasje. Sinkplater på bjelkelag og rekkverk i tre. På grunn av HMS sikkerhet er ikke areal og rekkverkshøyde på balkong målt opp grunnet svikt i konstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svikt i konstruksjon på balkong grunnet råte. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 75 000-150 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Det er observert saltutslag. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. TG: 2

Rom under terreng

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe
Tilstandsvurdering:	Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår. Det er registrert riss og løsnet murpuss på pipe over yttertak. Dette øker risikoen for at fugene kan bli vasket ut overtid som medfører ustabilitet. Tg3 er gitt etter nevnte forhold.
Utbedringskostnad:	kr. 70 000-150 000,-

TG: 3

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn på ildfast plate i stue. 2. etasje: Peisovn på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i støpejern. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller og funksjonstestet.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Vann var stengt av på befaring. Ved funksjonstestet oppdages det en lekkasje på rør i kjeller. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1991, montert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet vedfyrt varmeanlegg montert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Vedfyrt varmeanlegg er av eldre dato, ved eldre vedfyrte varmeanlegg medfører det risiko for røyklekasjer. Anlegget er ikke funksjonstestet under befaring. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i rom med sluk og i fyrrom.

1.etasje:
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad.

2. etasje:
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad.

Tilstandsvurdering:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: soverom og stue.

2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: ett soverom og stue.

Loft:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Loft.

Tilstandsvurdering:

1. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i soverom og 24 mm i stue.

Loft:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 29 mm i loft.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:

2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: ett soverom og stue.

Tilstandsvurdering:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i stue og 18 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Kjeller - 1. etasje: Vinkeltrapp og rekkverk i tre. 1. etasje - 2. etasje: U- trapp i tre. 2.etasje - loft: Rettløps trapp i tre.
Tilstandsvurdering:	Kjeller - 1. etasje: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. 1. etasje - 2. etasje: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. 2.etasje - loft: Tg 2: Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: 1 inntrinn + 2 opptrinn = 620 ± 20 mm. Forholdet her er 590 mm, og trappen er noe brattere enn anbefalt. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	2. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Betong. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbord i stue, spisestue og ett soverom. Gulvbelegg for øvrig. Loft:
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater på yttervegger og enkelte innervegger. 1. etasje: Malt glassfiberstrie i stue og spisestue. Malte plater i gang. Trepanel i entré/trapperom. Tapetserte overflater i to soverom. 2. etasje: Plater i gang Trepanel i trapperom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Trepanel på innervegger som utgjør veggene for boder. 1. etasje: Malte plater i kjøkken. 2. etasje: Malte overflater kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Kjeller: Trepanel har fuktmerker nederst mot gulv på grunn. det er benyttet fuktmåler med pigger i tre, og funnet fukt utover normale verdier. 1. etasje/ 2 etasje: Det er store avflassinger på veggoverflate i kjøkken i 1- og 2. etasje. Tg3 er gitt etter nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller:
Trepanel.

1. etasje:
Takessplater i ett soverom, kjøkken, gang og stue.
Malte plater i spisestue og ett soverom.
Trepanel i entré.

2. etasje:
Trepanel i entré.
Takplater i gang, spisestue og stue
Sparklet og malte plater i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 2. etasje:
Malte plater i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er observer store avflassinger på himling i kjøkken.
Tg3 er gitt etter nevnte forhold.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-40 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i ett soverom og gang.

2. etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i ett soverom og gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	1. etasje: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. 2.etasje: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? - Løses sikringene ofte ut? - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Bad er av eldre dato.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Gulv av malt betong. vegger med fliser i brystningshøyde. malt strie for øvrig. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Maling fungerer ikke som et vanntett sjikt. Dersom malingen får riper, sprekker eller slites, vil vann trenge inn i betongen og underliggende konstruksjon. Dette kan medføre fuktskader. Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Tg3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-500 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad er av eldre dato.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Gulv av malt betong.
vegger med fliser i brystningshøyde. malt strie for øvrig.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Maling fungerer ikke som et vanntett sjikt. Dersom malingen får riper, sprekker eller slites, vil vann trenge inn i betongen og underliggende konstruksjon. Dette kan medføre fuktskader.

Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget.

Tg3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-500 000,-

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

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

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Rettigheter:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260124
Addresse	Lilloe-Olsens vei 16		
Postnr.	0489	Sted	OSLO
Selgers navn	Ragnar Hanstad		

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

Avdødes navn:

Ragnar Hanstad

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ingen kunnskap om eiendommen, selger er et offentlig dødsbo v/ bostyrer. Vann var stengt av på befaring. Ved funksjonstest ble det oppdaget en lekkasje på rør i kjeller.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.06.2026

Signert av *Anne-Sofie Rolfsjord*

Initialer selger:
A R

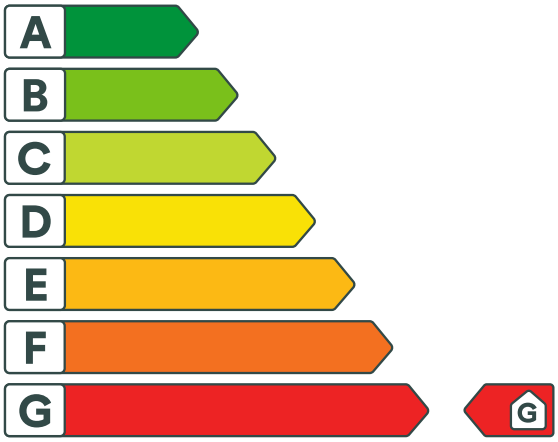
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lilloe-Olsens vei 16, 0489 OSLO**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315199**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80174985**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **368**
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 **1939**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **283,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **283,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **385,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **385,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **109 182 kWh**

Lilloe-Olsens vei 16, 0489 OSLO

Detaljering

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

Lilloe-Olsens vei 16, 0489 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

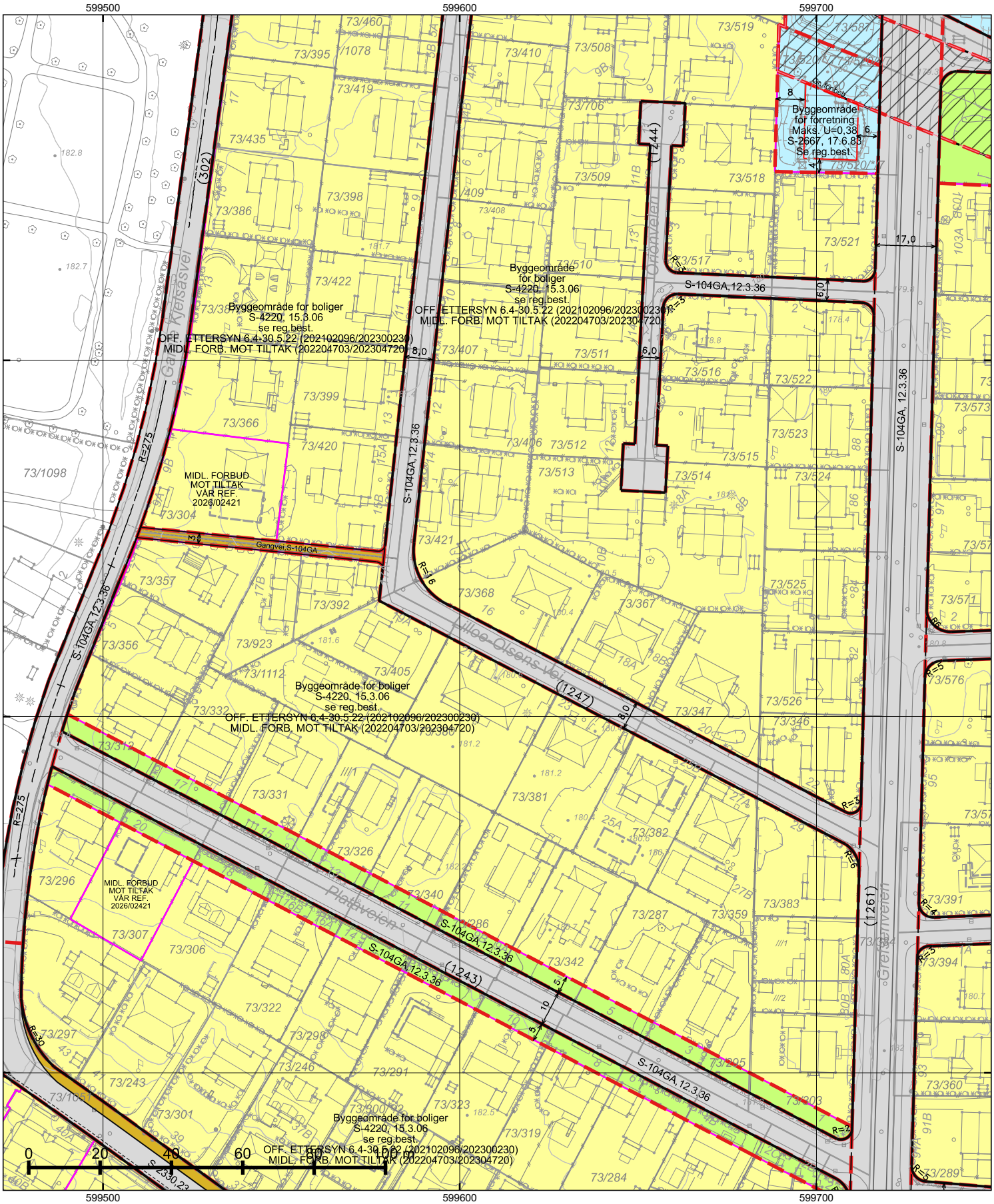
https://www.enova.no/energimerking

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

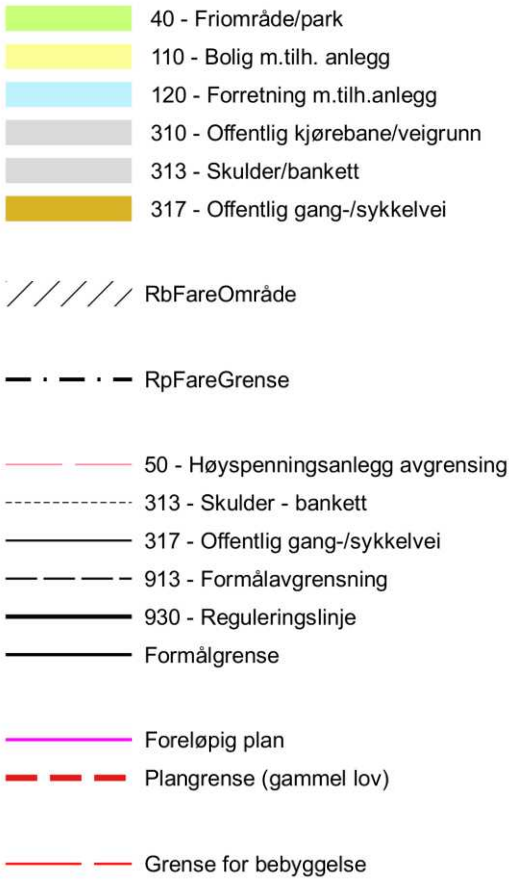
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

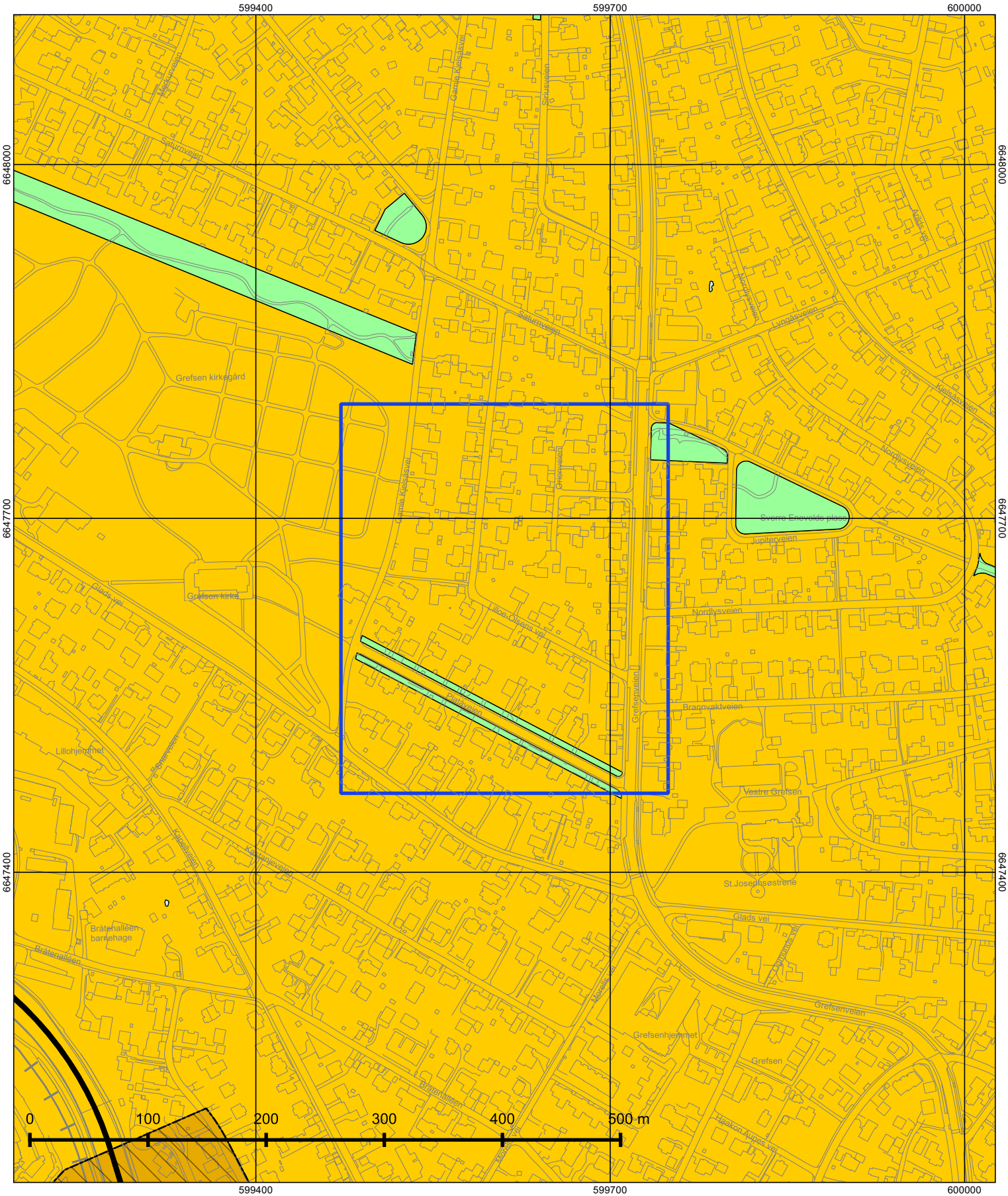
PlottID/Best.nr: 159393/ 86534906
Deres ref.:
Adresse: Lilloe-Olsens vei 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/368

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: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159393/86534906
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-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

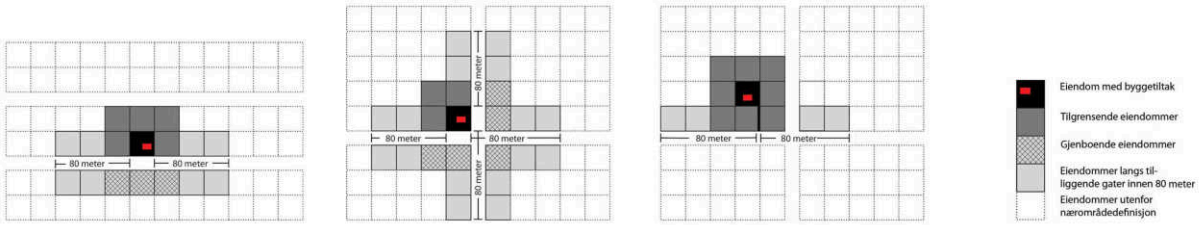
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

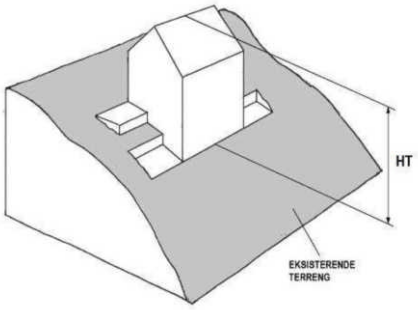
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

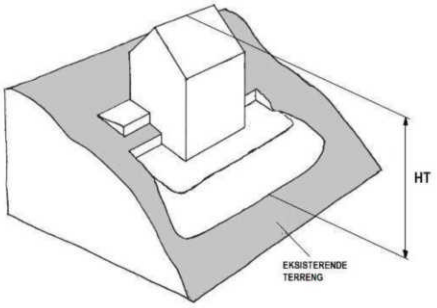
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Berørte hjemmelshavere m.fl.

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

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

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

Bakgrunn

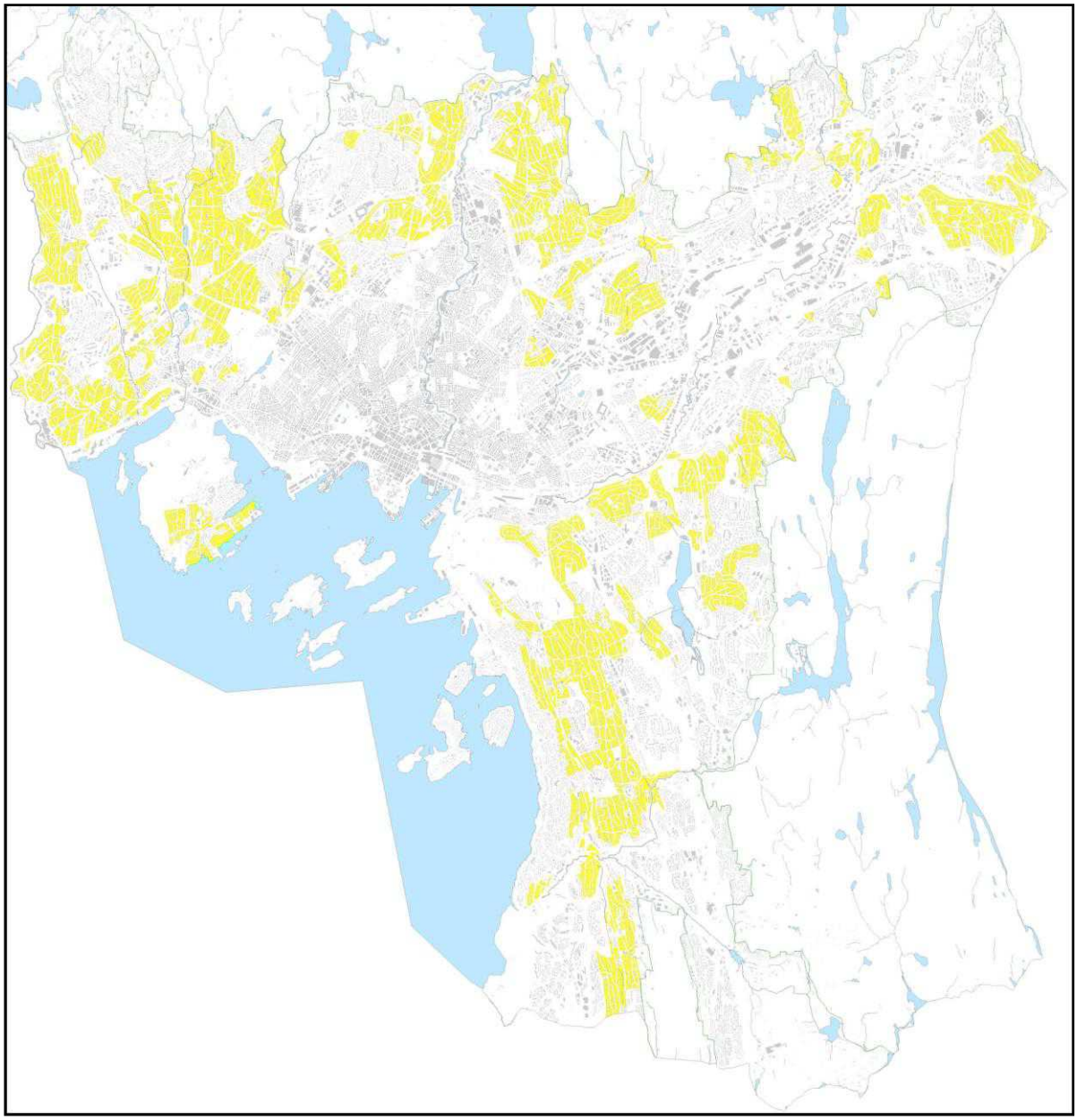
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse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

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

Avgrensning

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

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



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

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

Innspill til forslaget

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

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

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

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

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

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

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

Forbudet er nødvendig:

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

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

Innspill om å løse opp:

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

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

Innspill om å stramme inn:

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

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

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

Annet

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

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

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

Tiltak som er omfattet av forbudet

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

Unntak fra forbudet

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

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

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

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

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

Oppføring og riving av

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

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

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

Andre tiltak

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

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

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

Begrunnelse for unntakene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknader som er omfattet av forbudet

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

Begrunnelse for frist

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

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

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

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

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

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

Veiledningsplikt og klagerett

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

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

Forutsigbarhet

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

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

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

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

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

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

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

Andre innspill

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Hva skjer videre?

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

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

Arbeid med ny plan

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

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

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

Pågående og fremtidige byggesaker

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

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

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

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

Lovgrunnlag

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

Oslo

S-104GA

Reguleringsplan med vedtekter for del av gnr.73 bnr.1,Grefsen Vestre (Grefsenplatået).

Vedtaksdato: 12.03.1936

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193601621

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 34265, V041153N2, 29353, 64058, V130164, 45157, 8241, 58354, 8354, 20861, 17344, 18842, 53155, V180256, V291163, 63065, 6463, 86355, 53465, 64860, 50462, V230653, 56459, 59255, V150254

Dokumentet består av 2 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

Ad del av gnr. 73, bnr.1, Grefsen Vestre ("Grefsenplatået")

Skrivelse fra Arbeidsdepartemenet av 12. mars 1936.

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan for en del av eiendommen gnr.73, bnr.1, Grefsen vestre ("Grefsenplatået").

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5 m og ikke opføres i mere enn 1 etasje.

§ 3. Våningshusenes størrelse må ikke overstige 90 m2 for eneboliger og 100 m2 for tomannsboliger. Dog må intet hus være over 11% av tomtens nettoareal. Intet hus må være under 60 m2. Gesimshøiden må ikke være over 8 m. og mønehøiden ikke over 9.5 meter.

§ 4. Uthus, hvis størrelse ikke må overstige 30 m2, anordnes arkitektonisk i forhold til våningshus som bebyggelsesplanen viser.

§ 5. På de til handelssteder reserverte tomter nr. 187, 191, 192, 207 og 208 kan opføres våningshus med butikker og tilhørende uthus. Denne bebyggelse skal opføres av mur eller annet ildfast materiale og må med hensyn til etasjetall og høide være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket. Handelstomtene kan bebyggees med butikker og uthus i den utstrekning som bebyggelsesplanen viser. Kull og vedbolag tillates ikke.

§ 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. For heromhandlede eiendom gjøres for hele arealet gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtektene for Aker, hvorefter eiendommen betraktes som villastrøk.

§ 8. Mot regulert vei opsettes 1,20 m. høit gjerde av netting med vinkeljern i overkant.

§ 9. Beplantning: Selger av tomt er forpliktet til å plante alleer langs veiene. Trærne plantes med ca. 6 m. innbyrdes avstand og i 1 m. avstand fra gjerdene innenfor disse. Langs hovedveien må hekker eller lignende i nabobgrenser, ikke i vesentlig grad overstige gjerdets høide.

§ 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11. Undtagelser fra disse vedtekters pkt. 1,2,3,4 og 5 samt 8 og 9, kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Håkon Bjerke Thronæs
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534906
Deres ref: 9285516

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 368.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 368.

GNR. 73 BNR. 368

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1937.

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

1187 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

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

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 281-1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt B. Lövstakken,

under 29/1.1938, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med garasje,

på gårds nr. 73, *bruks nr.* 368,

tomt nr. - *vei* 1247,

tilhørende Håkon Opheim,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 22/11.38 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/1.1939,

Vann- og Kloakkvesenet, den 14/9.1938,

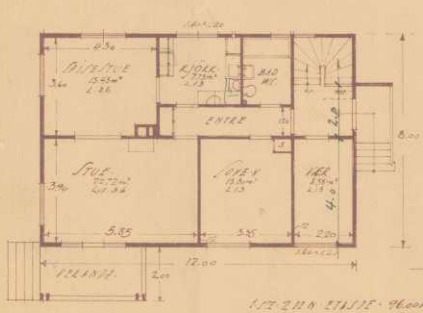
Feiermesteren, den 19/11.1938.

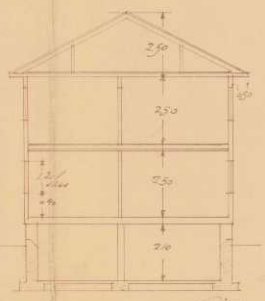
Aker bygningskontroll 10de januar 1939.

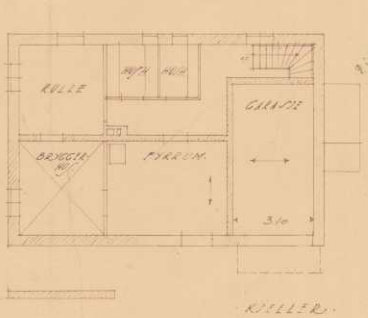
Bygningschef.

Bygningsinspektør.









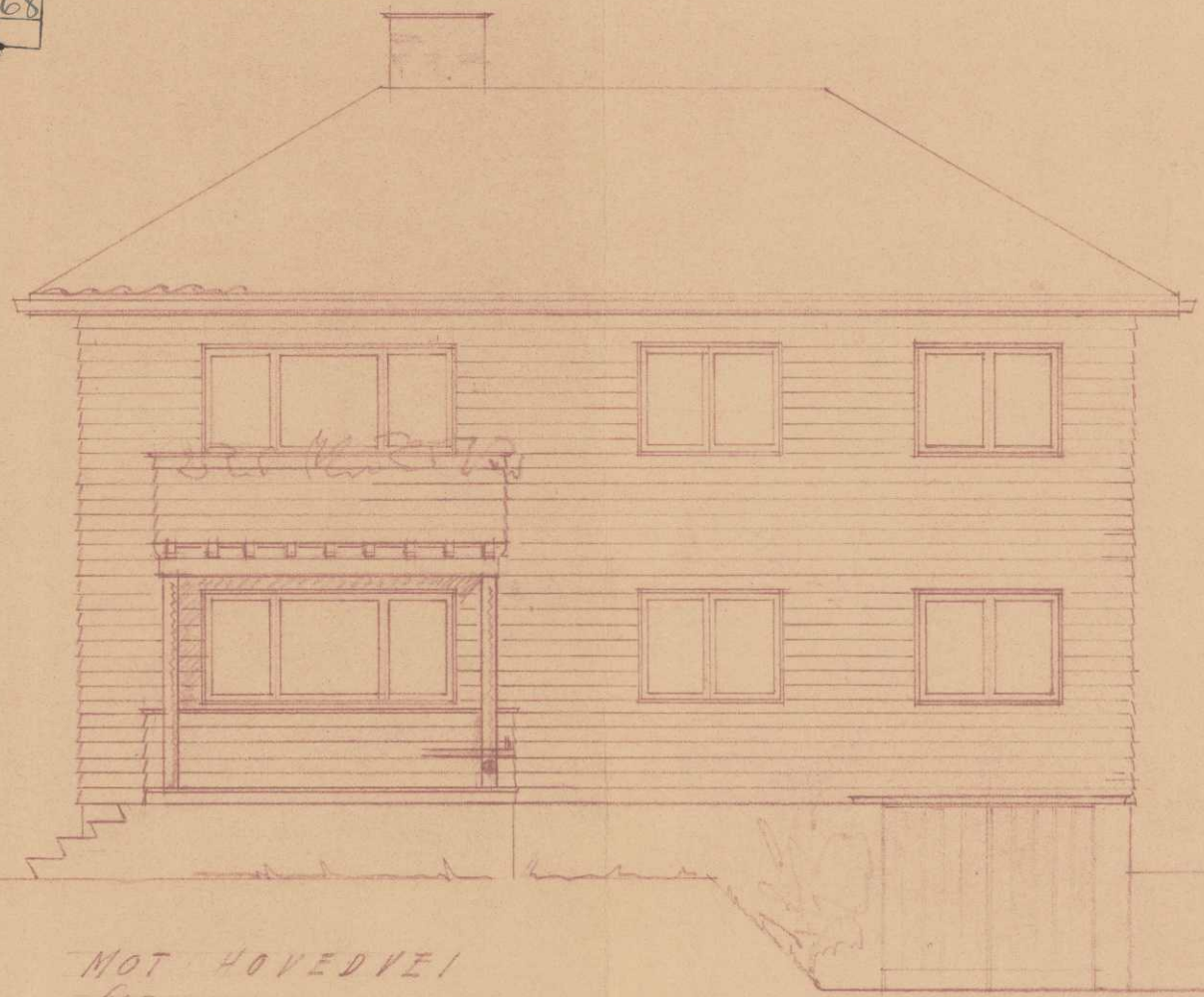
Gnr. 7
Bnr. 277

Oslo 3/11 1938
Brynildsrød Stabell
Arkitekt
Tlf. 11807

VÅNINGSHUS. Gnr. 73 Parsell 53 II. BNR 1.
HR. GÅRDEIER. ALEX. HANSEN.

3990.38
1/6

Aker Byggningsvesen
Gnr. 73 Bnr. 368
Tillag nr. 24



MOT HOVEDVEI
SYD.
MÅL = 1:50

O/LO. MAI 1938

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 368 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Lilloe-Olsens vei 16
Gatenr:	14321
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0489 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.05.2026 kl. 13.44

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/39818-1/105 03.07.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1938/10498-1/105 08.09.1938	OBLIGASJON Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SCHANKE BIRGER
ADV
LØPENR: 1112473

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1938/4232-1/105 20.04.1938	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
1938/8527-1/105 19.07.1938	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde
1957/14962-1/105 02.12.1957	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1937/9310-1/105 01.09.1937	FRADELINGSDOKUMENT DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 73 BNR 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

2 DEC 1957 14962 - 89.

Felleserklæring.

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av efternevnte eiendommer i ~~Aker~~ Oslo vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer ~~Aker~~ Oslo veivesenets ~~formannskaps~~ betingelser i henhold til beslutning i møte 22/6-1953 for overtagelse av

Lillo-Olsens vei

mellom

Grefsenveien og Saturnveien

Betingelsene er:

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

Disse betingelser tingleses ~~for vår regning~~ som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo ~~Aker~~, den 27. september 1957

Verdi 100,-

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
73	454	Overlødt Egil Bjørkholt	
73	455	Hildur Fagernæs.	
73	437	[illegible]	
73	460	Ole Dahug	Runa Dahug
73	419	O.V. Andersen	
73	398	Birger Johnsen	
~~73~~	~~422~~	~~[illegible]~~ Aagot Isak Braaud	
73	399	Rutlejet Braaud	
73	420	Hakon Hauge	
73	392	Ingvald Andersen	
73	405	Bj. Lindbo	
73	380	J. Haeb.	
73	381	Louise Larsen	
73	382	Randi Heggen	
73	359	Ragna Hermes.	
73	383	Ivar Bredal.	

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
73	456	Brevik Kraftselskap Pw Brevig	
73	429	Ole Rønning	
73	410	Anna Nordheim Enk. Nordheim Arnd Berg for T. Berg.	
73	409	Erling Ranstad.	
73	408	Gunnar V. Aasen	
73	407	~~Fr. Paul K. Nilsen~~ ~~Birger Myhrvold~~	Paul Nilsen
73	406	Knut Dønnestad	
73	421	Kristiansen	~~Thorleif Kristiansen~~
73	368	Hans Ranstad	
73	367	Nic. Hagaard	
73	347	Willy Larsen	John Stavseng.
73	346	Thor Johnsen	
73	422	Erik Cederkvist	

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:

ui.page_selector

Dagbokf. den 20. APR. 1938

DAGB. NR. 4232/38
AVSKRIFT. AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 73 bnr. 368 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Anker E. Pedersen

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt – ~~omlagt~~ – med en diameter av 32 mm. (5/4") og uttatt fra den – offentlige – ~~private~~ – vannledning i vei 1247

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt – ~~omlagt~~ – med en diameter av 127 mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige – ~~private~~ – kloakk i vei 1247

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

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

Aker, den 19/4 1938

Alb. Hamm.
Skjøteinnehaverens underskrift

Alb. Hamm
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 8. 37.

ui.page_selector

Alex Hansen, Glads vei 7, Grefsen. DAGB. NR. 8527 /19 38

AVSKRIFT. AKER 459

Dagbokf. den 19. JUL. 1938

Erklæring.

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 4/2 38

„G.-nr. 73, br.-nr. 368 ~~bnr. 368~~ parsell 53 av bnr. 1.

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

1. Vei nr. 1247 istandsettes med inntil videre 4,5 meter bredde.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene ~~med kloakk~~ langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau ~~og kloakk av inntil 305 mm. diameter.~~ Inntil veier ~~med kloakk~~ er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser."

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

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

Tinglesningsgebyr kr. 5.00 vedlegges.

..... den ..... 19.....

ærbø. Alex Hansen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses på eiendommen.

..... den ..... 19.....

ærbø. Alex. Hansen

Skjema nr. 3. 500. 10-37. Schl. & W.

{}

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/368 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lilloe-Olsens vei 16 0489 OSLO
Fakturamottaker:	Bull & Co Advokatfirma AS Att. Anne-Sofie Rolfsjord, Postboks 6604 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Hanstad Ragnar

Kommunale avgifter	NOK 33 688,92
Eiendomsskatt	NOK 1 516,00
Totalt	NOK 35 204,92

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 516,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	22 242,20
Totale avgifter	**35 204,92**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Lilloe-Olsens vei 16

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 171 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glads vei Linje 11, 12	3 min 0.2 km
Glads vei Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Storo Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.3 km

BARNEHAGER

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 38 barn	9 min 0.8 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	7 min
Coop Prix Marsveien	9 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

Storo Storsenter	19 min
Vitusapotek Storo	19 min
Storo Vinmonopol	19 min

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	5 min
Grefsen skole	9 min
Fitness24Seven Storo	17 min
SATS Storo	19 min

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

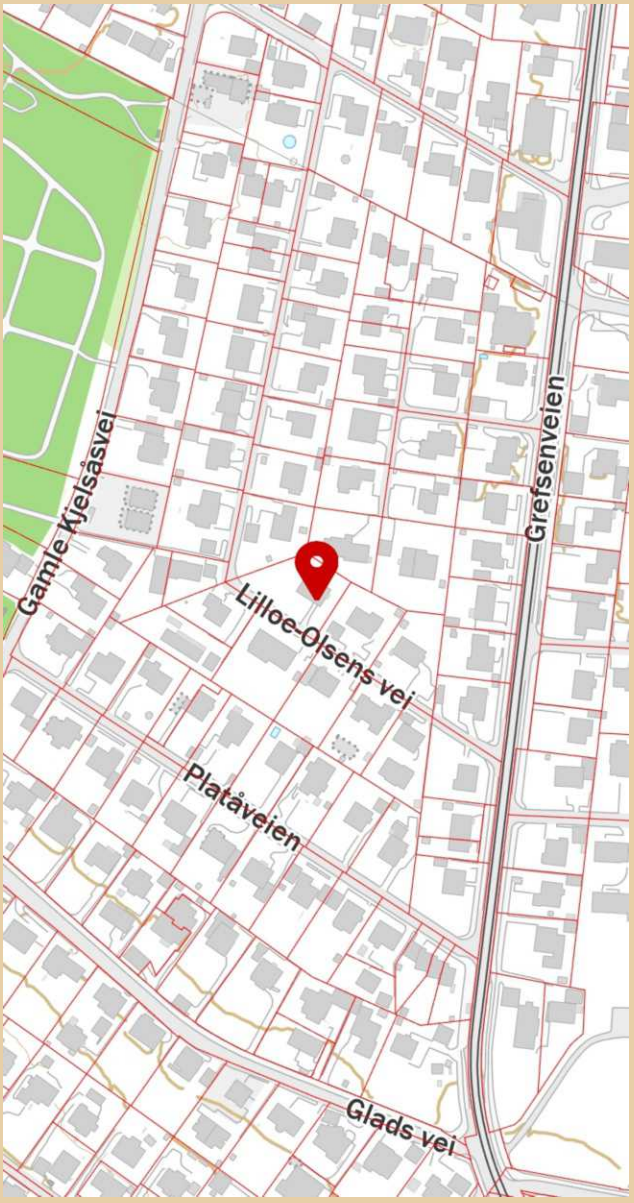
Gateparkering
Lett 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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:
Lilloe-Olsens vei 16, 0489 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 368, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

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

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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