PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KITTEL-NIELSENS VEI 89
B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Kittel-Nielsens vei 89B, 1163 OSLO

OSLO kommune

gnr. 183, bnr. 676

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2338 **Eiendomsverdi ref nr:** KO7604

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig fra år 1970. Sentralt beliggende på Sæther i veletablert boligområde som er utviklet de senere år. Sæther torg med diverse forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud.

Boligen er over to plan i tillegg til kryploft. Boligen fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Hovedinngang på nederste plan. Utgang til terreng og terrasse på øverste plan i tillegg til veranda.

Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører. Det er gjort flere oppgraderinger i regi av dagens eier, se samlet oversikt under punktet "Tilbygg/modernisering".

Adkomst til boligen via felles, gruset gårdsplass og gangvei til eget inngangsparti.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, vei og uteområder.

Det disponeres 1 garasjeplass i dobbeltgarasje.

Pent opparbeidet tomt med hage, beplantning og gjerde.

Parkering i egen garasje og for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Nordstrand
Grunnkrets: Nordstrandshøgda
Valgkrets: Nordseter skole
Skolekrets: Nordseter

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.
En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

DAGENS PLANLØSNING OG OPPRINNELIG ARKITEKTTEGNING
Nytt soverom var opprinnelig to boder.

TAKHØYDER
Takhøyder målt til følgende:
2,34m i kjeller. AVVIK. Det påvirker ikke rommets tiltenkte funksjon.
2,40-2,41m i stue, soverom.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

RØMNING
Vindu på nytt soverom i kjeller er plassert høyere enn 1m over gulv og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til rømning gjennom vindu.

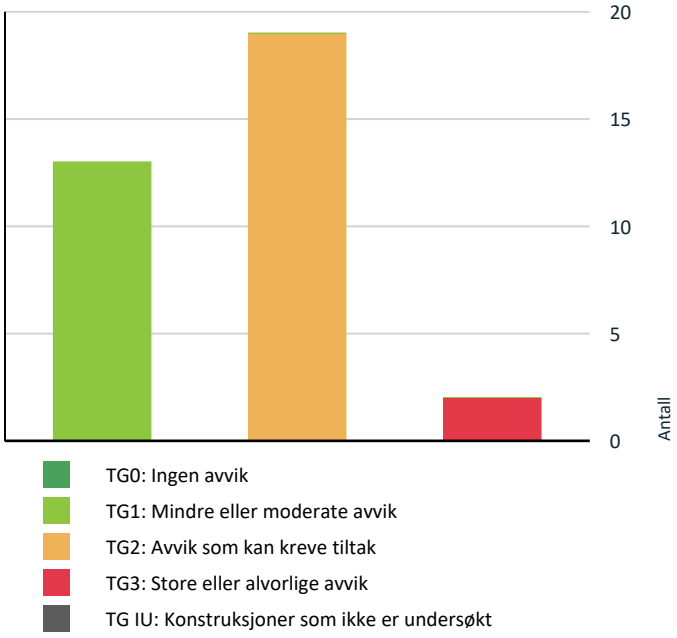
GARASJE

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

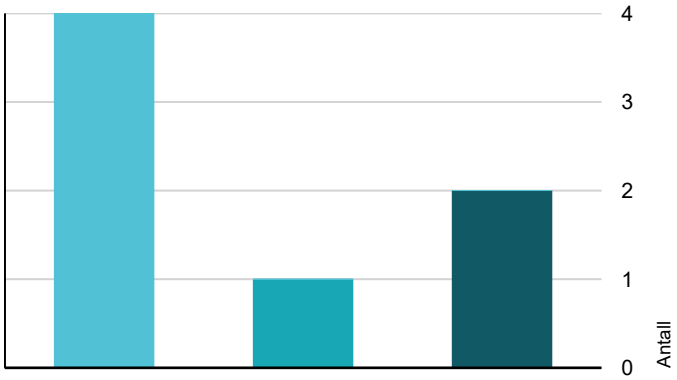
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Terrassedør i stue	Gå til side
Utvendig > Veranda ut fra stue	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1.etg.	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > 1.etasje > Separat toalett > Ventilasjon toalettrom Gå til side

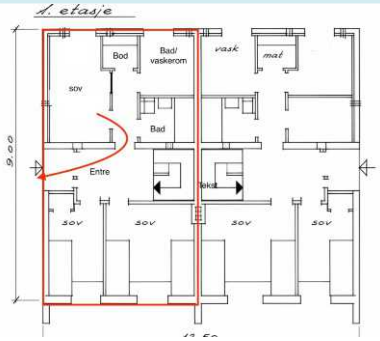
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT



Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Tomannsbolig (vertikaldelt)
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 08.08.1968
Igangsatt dato: 11.09.1968
Tatt i bruk dato: -
Kilde: Kartverket

Søknad om byggetillatelse for privatpersoner: Datert 27.04.2026. "Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel".
Tillatelse til tiltak: Datert 12.05.2026.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Det opplyses om følgende arbeider:

2001
• Ny Garasje

2008
• Ny Kjøkkeninnredning
• Nytt sikringsskap

2012
• Nytt parkettgulv i gang og soverom 1 og 2 i underetasje

2017
• Ny stekeovn

2019
• Ny EL-bil lader i garasje
• Ny oppvaskmaskin og nye kraner i kjøkken
• Ny markise balkong
• 10 cm ekstra isolasjon mellom soverom i underetasje og felles vegg mot naboleilighet
• Nytt trappebelegg
• Ny kran og vask med møbel i baderom med dusj.
• Avløp er rørfornyet fra boligen og ut til offentlig tilknytning (29 meter)

2024
• Ny vask og kran gjestetoalett 2. etasje
• Nytt speil gjestetoalett 2. etasje
• Ny Telenor 5G antenne
• Appstyrte Philips Hue lamper eller pærer i alle rom

2025
• Alle flater malt
• Tilsyn Brann- og redningsetaten. Ingen avvik i fyringsanlegg
• Nytt speil i baderom med dusj

2026
Bad med badekar
• Nytt flislagt gulv med varmekabler på bad med badekar.
• Ny vask og kran med servantmøbel
• Nytt badekar og armatur
• Nytt røropplegg
• Nytt speil
• Ny stoppekran
• Nytt stikk over servant
• Ny varmtvannsbereder med aquastop
• Nye termostater i begge bad som kan styres av Plejd
Bad med dusj
• Nytt opplegg til vaskemaskin - strøm og avløp

• Høytrykkspyling av alle sluk i underetasje med spylebil
Annet
• Nye vinduer i alle soverom i underetasje
• Ny markterrasse og trapp fra inngangsparti
• Ny verandadør til have
• Nymalt lekestue
• Husvegger vasket

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takpanner (metallplater).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Generell elde og slitasje. Noe mose/grønske.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold (fjerning) av mose/grønske må påregnes.



Takflate



Takflate

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i blikk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er avvik:

- Generell elde og slitasje.
- Taknedløp må ledes vekk fra grunnmur for å unngå å belaste eksisterende drenssystem unødvendig. Dette vil ha en positiv effekt på inneklimaet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Takrenne og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

7/8" panel, impr.papp, 2"x4" bindingsverk, 10cm. mineralullmatte, diff.tett papp, 13mm sponplate ihht. byggemelding.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Vær klar over at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over forholdet.


Utvendig kledning.


Ingen lufting nederst på utvendig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Selvbærende tak i trekonstruksjon. 1" takbord, Icopal papp, Pappshingel ihht. opprinnelig byggemelding.

Saltakskonstruksjon i treverk med prefabrikerte takstoler. Isolasjon i loftsgulvet. Uisolert yttertak. Synlig lufting langs raft.
Ingen svertesopp eller fuktskjolder ble observert fra loftet.

Ingen unormale skjevheter, nedbøyninger eller skader ble observert.

Adkomst til loft via nedtrekkbar loftstige.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsavskalling og noe råte i vindski.
Isolasjonen i loftsgulvet er noe rotete og mangelfull (sammenklemt/ujevn).
Det er lagt filleryer oppå deler av loftsisolasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne uegnede materialer som ligger oppå loftsisolasjonen.
Vindski med råte må utskiftes.
Det anbefales å legge ekstra isolasjon oppå dagens isolasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Malingsavskalling/råte i vindski



Loft



Ingen fuktskjolder eller svertesopp ble observert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass datert 2021 er montert i 2026.
Nytt kjellervindu.



Fra 2021, montert i 2026.



Fra 2021, montert i 2026.

TG 1 Vinduer - originale

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme fra byggeåret.

Årstall: 1970

Tilstandsrapport



Originalt kjellervindu.



Eldre/originalt vindu.



Vindusglass datert 2019 i eldre ramme.



Eldre/originalt vindu.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Original inngangsdør i treverk med frostet glass på siden.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak men vær klar over alder og slitasje.



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Terrassedør på sov

Beskrivelse

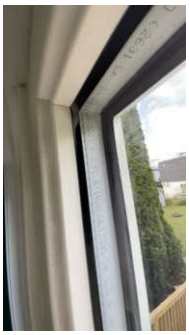
To-fløyet terrassedør med isolérglass datert 2021. Døren ble montert i 2026.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



To-fløyet terrassedør.



Datostempling 2021.

TG 2 Terrassedør i stue

Beskrivelse

To-fløyet verandadør i treverk fra byggeåret.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak men vær klar over alder og slitasje.



Verandadør i stue.



Dato 1-87.



Noe sprekkdannelse i treverk. Nymalt dør.

TG 2 Veranda ut fra stue

Beskrivelse

Veranda fra byggeåret. Det er adkomst fra stue. Bygget i treverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Rekkverk er noe lavt mht. dagens forskrift.
Noe sprekkdannelser i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av verandaen i nærmeste fremtid.
Vær klar over lavt rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veranda



Sprekkdannelser i tregulvet.



Lavt rekkverk mht. dagens forskrift.

TG 1 Ny terrasseplatting

Beskrivelse
Ny terrasseplatting er bygget inntil huset men ansees ikke som en del av bygningskonstruksjonen.

Årstall: 2026



Terrasseplatting

INNVENDIG

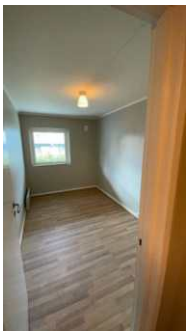
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett av ulik alder.
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser på baderom. Ekstra isolasjon mot nabo ett soverom.
Himlinger består av: Malt plater.

Det er varierende alder, type overflate og slitasjegrad.
Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.



Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: TO SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 18 mm

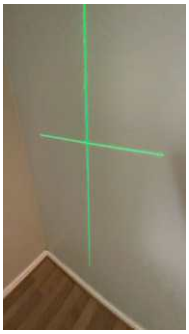
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1970

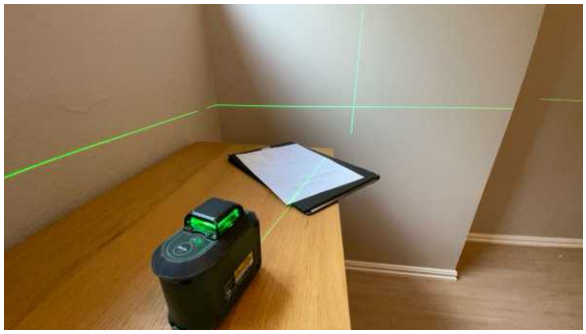
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille 1.etg.

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SPISESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 11 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 18 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Original, vedfyrt kamin. Brann- og redningsetaten skriver følgende: "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 16.10.2025. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget".

Type pipeløp: Murt pipeløp, felles pipeløp med nabo.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 1 side. Ingen sprekkdannelser ble observert.
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende.

Pipe over tak er kun besiktiget fra bakkeplan, og ikke fra taket, da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Det gis TG1 kun på bakgrunn av Brann- og redningsetatens tilsyn og ingen observerte sprekkdannelser eller opplagte skader.

Årstall: 1970

Tilstandsrapport



Pipeløp og feieluke i kjeller.



Ildsted og pipeløp i stue.



Pipeløp

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene som ble vurdert (bad/vaskerom, innerste soverom, innvendig bod) har en konstruksjon (synlig grunmur) som gjør hulltaking unødvendig.

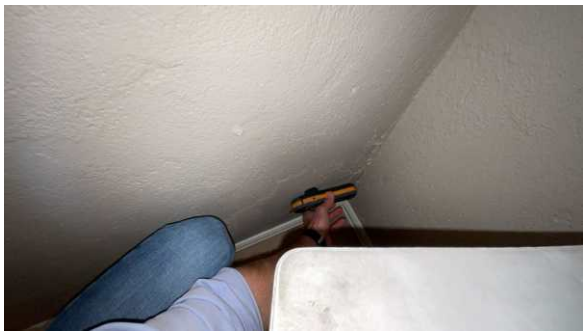
Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel/nedre del av grunnmur på synlig grunnmur i kjeller. Mest utslag i bakre hjørnet på nytt soverom, murpussavskalling i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales bedre ventilasjon og mer varme i soverom i kjeller for å oppnå en tørrere grunnmur. Se også punktet Drenering.



Fuktsøk på innside av grunnmur med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk på innside av grunnmur med Protimeter fuktapparat.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Original tretrapp mellom etasjene. Rekkverk og spiler i treverket.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lavt rekkverk. For store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mht. sikkerhet anbefales det å utbedre avvikene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp



Rekkverkshøyde er lavere enn 90 cm.



Åpninger i rekkverk er større enn 10cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er både slagdører og skyvedører fra byggeåret.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Én innerdør er ute lodd, må justeres for komme i vater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

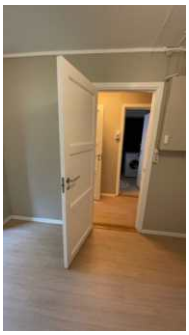
Tilstandsrapport



Slagdør



Slagdør



Ute av lodd.



Skyvedør

VÅTROM

KJELLER > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og sluk er fra byggeåret. Inneholder et dusjkabinett, toalett, servantskap med blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med lufteluke i ventilasjonskanal i rommet.

2019: Ny kran og vask med møbel.
2025: Nytt speil
2026:
• Nytt opplegg til vaskemaskin - strøm og avløp
Høytrykkspyling av alle sluk i underetasje med spylebil.

Det er tilfredstillende fallforhold fra topp gulvflis til kanten av sluket.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen tilfredstillende membranløsning eller sluk.
Bruksslitt dusjkbabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet er fullt brukbart til ordinært bruk men vil ikke tåle en evt. lekkasjesituasjon etter dagens krav.
Vær klar over at skader kan plutselig oppstå i gamle baderomskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fallforhold målt med krysslaser.



Baderom nærmest trappen.



Baderom nærmest trappen.

KJELLER > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.

Årstall: 1970

KJELLER > BAD 2/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og sluk er fra byggeåret. Inneholder et dusjkabinett, toalett, servantskap med blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i grunnmur.

2026
Bad med badekar
• Nytt flislagt gulv med varmekabler på bad med badekar.
• Ny vask og kran med servantmøbel
• Nytt badekar og armatur
• Nytt røropplegg
• Nytt speil
• Ny stoppekran
• Nytt stikk over servant
• Ny varmtvannsbereder med aquastop
• Nye termostater i begge bad som kan styres av Plejd
Høytrykkspyling av alle sluk i underetasje med spylebil.

Det er tilfredstillende fallforhold fra topp gulvflis til kanten av sluket.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen tilfredstillende membranløsning eller sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderommet er fullt brukbart til ordinært bruk men vil ikke tåle en evt. lekkasjesituasjon etter dagens krav.
Vær klar over at skader kan plutselig oppstå i gamle baderomskonstruksjoner.

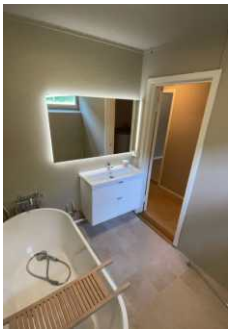
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

KJELLER > BAD 2/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.

Årstall: 1970

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, integrert koketopp og stekeovn, integrert oppvaskmaskin og stålkum med blandebatteri. Fliser over benk. Lys under overskap. Plass til frittstående kjøleskap.

Stekeovn og koketopp er fra 2017. Oppvaskmaskin er fra 2019.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Svelling nederst på kjøkkenfronten under stålkummen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet. Kjøkkenfronten er fullt brukbar.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Svelling nederst på fronten.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2008



Kjøkkenventilatotor



Kjøkkenventilatotor

SPESIALROM

1.ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Separat toalettrom inneholder et toalett og en veggmontert servant med blandebatteri.

2024: Ny vask, kran og speil.



Toalettrom

1.ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Ventilasjon toalettrom

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte i rommet.



Lufteluke i luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Originale kobberrør. Det er også gjort oppgraderinger av røropplegget, se eget punkt.

Fordelerskap: Nei, evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen tilsvarende løsning.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Årstall: 1970

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

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



Originale kobberrør.



Originale kobberrør (malt). Nyere flexislanger over.

TG 1 Vannledninger - oppgraderinger

Beskrivelse

Nye kobberrør i 2026.
Hovedstoppekran for boligen: Ny stoppekran i 2026 i bad/vaskerommet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, i innvendig bod under varmtvannsbereder.

MERK: Dersom røropplegg på kjøkken er fra 2008 er det ikke krav til lekkasjestopper der. Forbehold om dette.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Samsvarserklæring fra Norge VVS AS datert 18.03.2026 er fremvist.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



Lekkasjestopper



Ny hovedstoppekran.



Rør på kjøkken.



Nye kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Originale avløpsrør.
Høytrykkspyling av alle sluk i underetasje med spylebil.

Generell levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Avløpsrør



Avløpsrør (sort)

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er lufteluker i yttervegger.
Se egne punkter for Ventilasjon i bad og bad/vaskerom.



Type lufteluke.



Type lufteluke.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.
Varmekabler.
Ildsted.
Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler.



Termostatbryter for varmekabler.



Varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i innvendig bod.

Tilstandsrapport

Volum: Ca. 200 liter
År: 2026
El-tilkobling: Fastmontert
Sluk eller lekkasjestopper: Ja (lekkasjestopper)

MERK: Sensorledning må legges helt ned på gulv, var ikke festet tilstrekkelig.

Årstall: 2026



Bereder



Fastmonert el-tilkobling.



Lekkasjestopper (blå magnetventil).

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Ringeklokke.
Lekkasjestopper: Ja, på bereder.

Komfyrvakt: Nei, ikke krav i 2008.
Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

El.anlegg er både fra byggeår og oppgradert i 2008.
2019: Ny el-bil lader i garasje.
2024: Appstyrt Phillips Hue lamper eller pærer i alle rom.
2026: Ny stikk over servant på bad med badekar
2026: Nye termostater begge bad.

-Automatsikringer (bl.a. fra 2008) av ulik alder og type i el.skap med forbruksmåler er plassert i kjeller.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Hovedsikring: 63 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

1) Samsvarserklæring datert 14.07.2022 fra SB Pettersen Elektro AS. Beskrivelse/Kommentar: Feilsøking og provisorisk skjøting av R-fase i inntaksboks på loft. SB Pettersen Elektro AS har bestilt Omexom for ut og innkobling av spenning på inntak.

2) Samsvarserklæring datert 10.10.2022 fra SB Pettersen Elektro AS. Beskrivelse/Kommentar Installasjon av permanent løsning. konf. onr. 23643, etter varmegang på inntak på loft

3) Samsvarserklæring datert 2026-05-18 fra Rette Elektro. Anleggsbeskrivelse: I badet er det installert en vifte, et elektrisk punkt for speilet, samt ett stikkontakt ved siden av speilet. Det er også lagt varmekabel med kurs på 15A for badet, inkludert en termostat og to lysbrytere. I det

Tilstandsrapport

andre badet er det montert en lampe og en ny kurs for vaskemaskin med bryter og termostat ,bryter for varmtvannsbereder. I gangen er det installert en lampe, s og en kurs til terrassen på 15A, pluss en stikkontakt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er kursanvisning inni el.skapet men vanskelig å vurdere om den er i samsvar med antall sikringer.

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

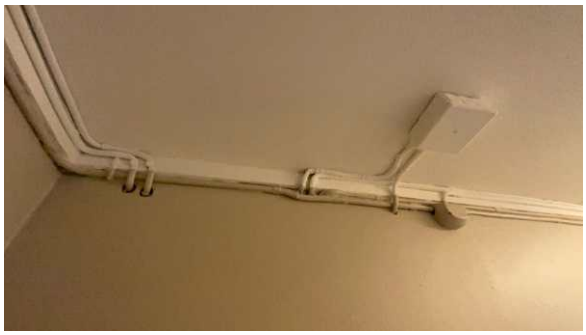
Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning



Utenpåliggende ledninger/koblingsboks.



Ny termostat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnens beskaffenhet: Leire ihht. byggmelding.

Takstmann har ikke gjort grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

2 rader 2 1/2" drensrør legges etter konferanse med bygningskontrollen på stedet ihht. byggemelding.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig grunnmursplast eller annen fuktsikring inntil grunnmuren utendørs.
Taknedløp er ført til grunnen inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Taknedløp må ledes vekk fra grunnmur som et minste tiltak med drenering.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, det er et omfattende og kostbart tiltak som også bør gjøres samtidig med naboboligen. Det er ikke gitt en kostnadsvurdering for dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Taknedløp



Taknedløp

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering: Såle i betong støpes etter konferanse med bygningskontrollen på stedet ihht. byggemelding.
Grunnmur: 20cm. betong + 10cm. siporex ihht. byggemelding.

Pusset og malt grunnmur. Malt innvendig og utvendig. Nymalt innvendig.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen få sprekker i grunnmur ble observert, ingen store sprekker av betydning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Enkelte tynne riss i grunnmur. Ingen praktisk betydning.

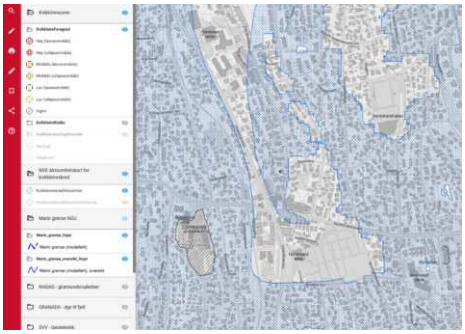
Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget har naturlig fall inn mot bygningen og leder overvann/nedbør i den retningen. Det ble ikke observert stående vann på eiendommen.

Eiendommen er på Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt kart over kvikkleire. Se https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire
Dette innebærer ikke i seg selv dokumentert byggefeil eller påvist ustabil grunn, men er et forhold som kan ha betydning for risiko, tiltak og videre undersøkelser.

Tilstandsrapport



https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Ikke besiktiget pga. nedgravd på tomten.

2017: Avløp er rørfornyet fra boligen og ut til offentlig tilknytning (29 meter). Dette gis TG1.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

RADON
Byggemelding har ingen opplysninger om radontiltak i boligen.
Det er ikke gjort radonmåling. Se https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon for kart over radonforekomst i Norge. Aktsomhetsgrad "Moderat til lav".
Det anbefales radonmåling.

Eiendommen er ikke på kartet med jord- og fllomskred. Se https://temakart.nve.no/link/?link=jordflomskredaktsomhet BRANNCELLER Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

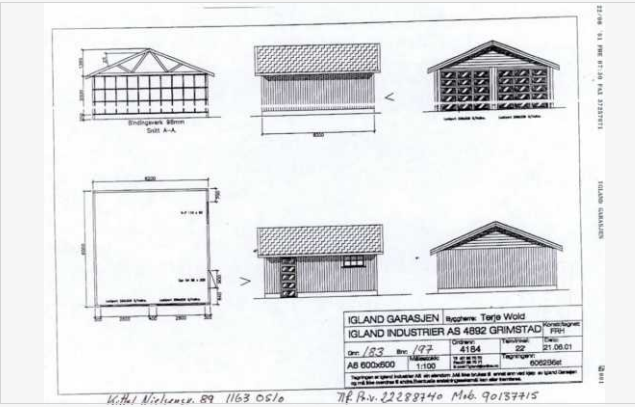
Vær klar over avvik for rekkverk inne og ute.



Kart over radon aktsomhet.

Bygninger på eiendommen

GARASJE



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. Godtatt melding om oppføring av garasje datert 20.aug. 2001.

Standard
Søknad om "Bygging av ny garasje": Datert 27.juli 2001.
Ferdigattest: Ukjent for takstmann

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold

Beskrivelse
Garasjeplass i dobbelgarasje fra 2001. Bygget med støpt betonggulv, leca ringmur og uisolert bindingsverk kledd med panel. Saltakskonstruksjon.
Ny el-bil lader fra 2019 i garasje.
Garasjen fremstår med normal vær- og bruksslitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

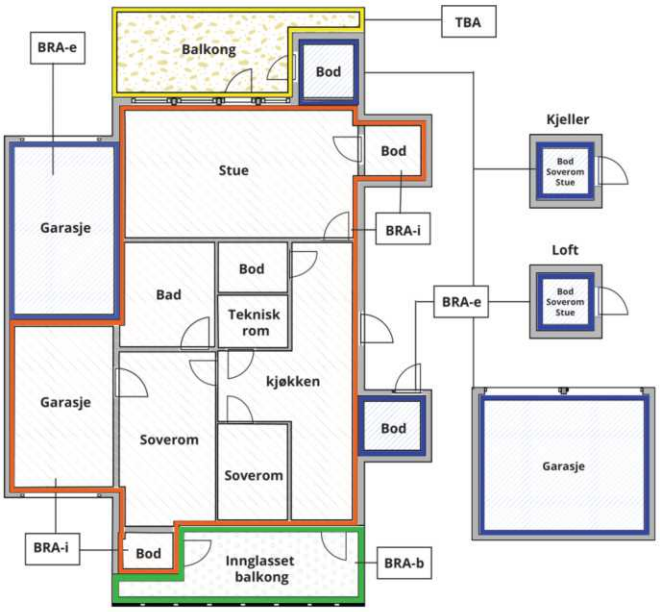
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1.etasje	62			62	23
Kjeller	55			55	
SUM	**117**				**23**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Kryploft, ikke måleverdig		
1.etasje	Gang, trapperom, stue, spisestue, soverom, kjøkken, separat toalett		
Kjeller	Entré, soverom 1, soverom 2, gang, trapperom, soverom 3, bad 1, bad 2/vaskerom, innvendig bod		

Kommentar

Veranda 2.etg. er 12m2 (TBA).
Terrasseplatting er 11m2 (TBA).
SUM VERANDA + TERRASSE ER 23m2 (TBA) som vises i arealberegningen.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

DAGENS PLANLØSNING OG OPPRINNELIG ARKITEKTTEGNING
Nytt soverom var opprinnelig to boder.

TAKHØYDER
Takhøyder målt til følgende:
2,34m i kjeller. AVVIK. Det påvirker ikke rommets tiltenkte funksjon.
2,40-2,41m i stue, soverom.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

RØMNING
Vindu på nytt soverom i kjeller er plassert høyere enn 1m over gulv og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til rømning gjennom vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ikke utover kommentarer nevnt over.

GARASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er bruken av bygningen på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Merethe Lind Jodalen ga opplysninger og viste boligen.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	676		0	627 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kittel-Nielsens vei 89B

Hjemmelshaver

Merethe Møller Lind Jodalen og Harald Gunnar Jodalen iflg. Kartverket

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via felles gruset gårdsplass og gangsti frem til boligen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-4735
Vedtatt: 28.08.2013
Formål: Andre sikringssoner, Trasé for jernbane
S-4054
Vedtatt: 11.02.2004
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

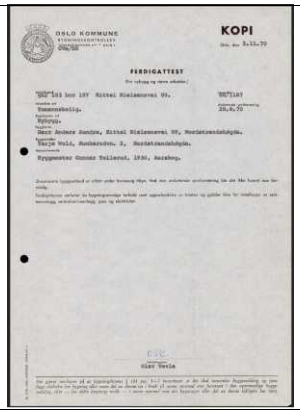
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

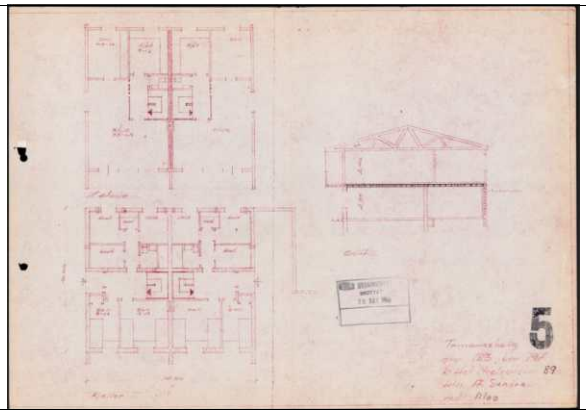
Andre bilder


OSLO KOMMUNE

KOPI

FERDIGATTEST

Ferdigattest datert 5.11.70.



Original ark.tegning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260249
Addresse	Kittel-Nielsens vei 89 B		
Postnr.	1163	Sted	OSLO
Selgers navn	Harald Gunnar Jodalen		
Selgers navn	Merethe Møller Lind Jodalen		
Selgers navn	Johannes Jodalen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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

Initialer selger:
H G
M M
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt varmekabler, nye fliser, ny vask, nytt badekar, montert opplegg til vaskemaskin, montert ny varmtvannsbereder m/ aquastop

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæringer og faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagt samsvarserklæring

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ja nye varmekabler, termostat og el uttak til vaskemaskin

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagt samsvarserklæring fra elektriker

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gjennomført kontroll og høyttrykkspyling av avløpsrør i begge våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faktura fra Rørdoktor as dato 01.04.2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Faktura fra Rørdoktor as dato 01.04.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:
H G
M M
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet to vinduer privat

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privat bytte av vinduer i underetasje, med hjelp av murer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Fått godkjent bruksendring av til til rom med varig opphold. To boder er gjort om til soverom

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se vedlagt faktura. Feilsøking av R-fase i inntaksboks på loft. Utbedret inntak på loft

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektriker

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger fra 1972, og godkjenning av bruksendring fra 2026

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget platting, og trapp i terreng

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Oslo kommune brann og redningsetat har nettopp utført kontroll av pipe og ildsted og funnet alt i orden. Garasjen er ikke eid av boenheten men det foreligger tinglyst bruksrett. El-billader har egen måler og forbruk betales av boenheten

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 21.05.2026

Signert av *Harald Gunnar Jodalen*

Signert av *Merethe Møller Lind Jodalen*

Signert av *Johannes Jodalen*

Initialer selger:
H G
M M
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KITTEL-NIELSENS VEI 89 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 21.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kittel-Nielsens vei 89 B, 1163 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 183 BNR 676 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

11 800 000

-	11 800 000	100 855
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	15 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt					627 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyslevveien 21 A 124 m² 1990 1 024 m² 3 sov	14.11.2025	11 500 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**95 161**
2	Tyslevveien 59 B 162 m² 2005 2 177 m² 3 sov	28.04.2026	12 650 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**82 099**
3	Solveien 106 D 135 m² 2012 2 127 m² 3 sov	04.02.2025	13 850 000	**13 850 000**	0	13 850 000	**102 593**
4	Oberst Rodes vei 60 A 127 m² 2017 1 199 m² 4 sov	10.03.2025	12 650 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**103 937**
5	Munkerudveien 27 B 159 m² 2008 1 777 m² 3 sov	07.08.2025	13 400 000	**13 150 000**	0	13 150 000	**82 704**

Velkommen til Kittel-Nielsens vei 89B, en sjelden flott perle i sitt segment.

Dette er en standsmessig eiendom. Smijernsport fra populære Kittel-Nielsens vei, gårdsplass med belegningsstein, garasje, flott opparbeidet tomt. Tomten som selges er hele 627 m2, i tillegg har man tinglyst bruksrett til garasje og adkomst.

Meget barnevennlig og stille. Inngjerdet tomt. Det er hage, terrasse, veranda og grøntområder på alle sider av huset. Svært usjenert. Dukkehus. Optimale solforhold.

Huset går over to plan med inngang på bakkeplan; entré/hall, soverom 1, 2 og 3, separat WC og bad. 2.etg.; separat kjøkken, bad, spisestue og stue med peis og utgang til veranda, soverom 4, utgang til nybygget terrasse og den fantastiske hagen. Modernisering. Dette er en bolig du ikke vil gå glipp av.
4 sov, 2,5 bad. Garasje med elbillader. Fabelaktig hage og beliggenhet. Antas svært populært

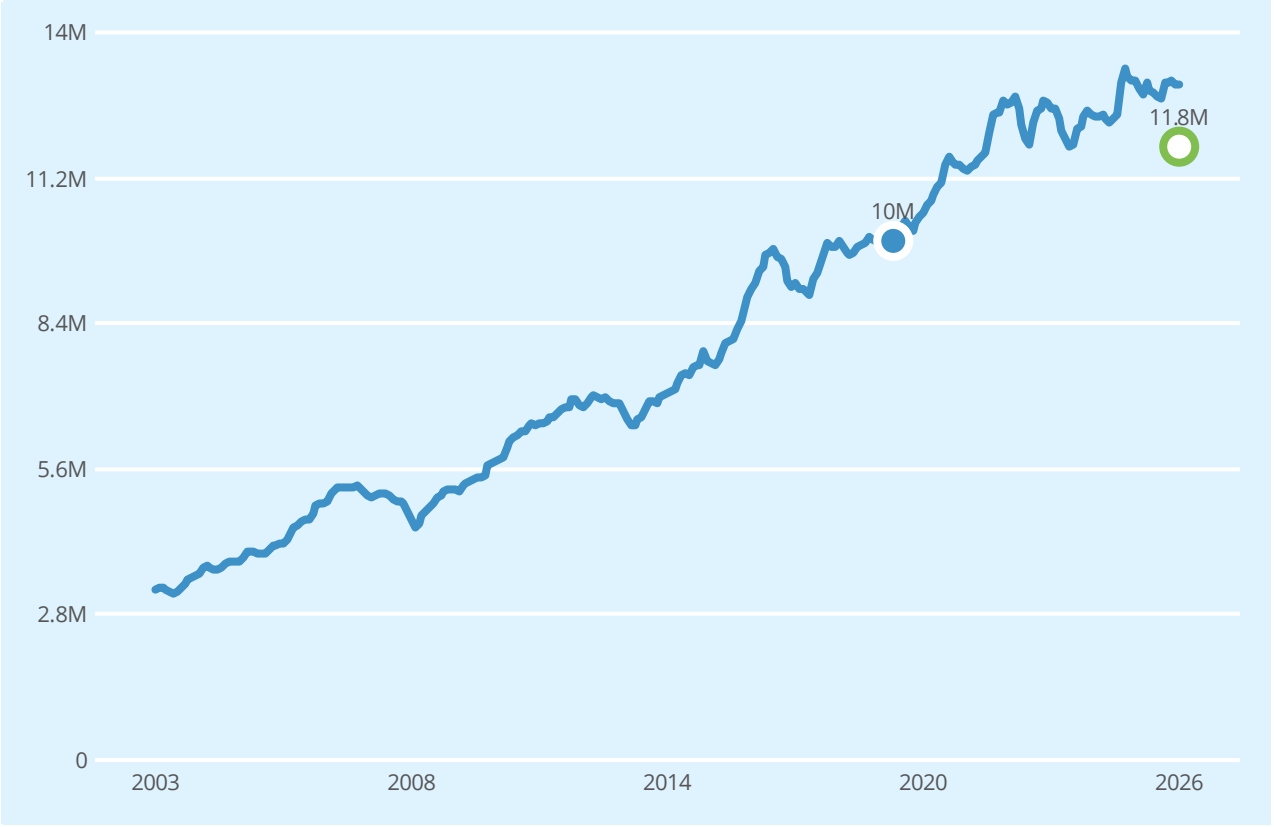
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2019		21.11.2019	-	10 000 000	-	10 000 000	3

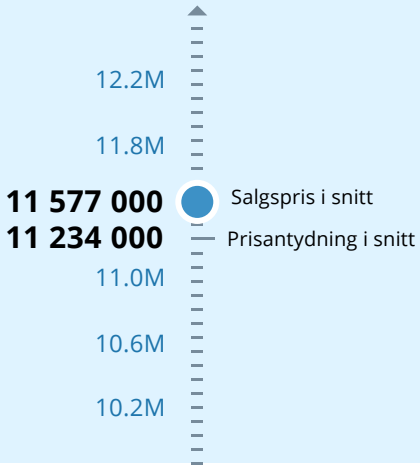
3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Boligen var aldri i markedet i 2019, og kjøpt direkte av naboene, for å forhindre at utbygger kjøpte tomten til utvikling.

Tomannsboliger til salgs i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets siste 12 mnd

16
tomannsboliger solgt

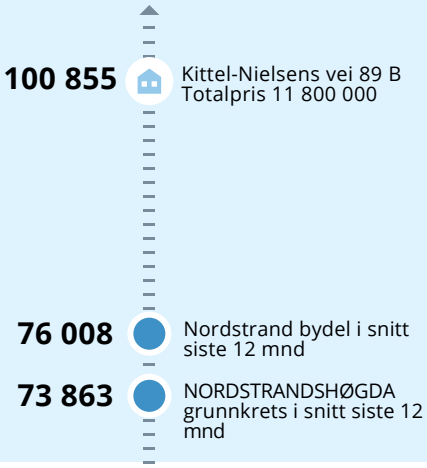


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 5.11.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr 183 bnr 197 Kittel Nielsensvei 89.

Journalnr.
68/1187

Arbeidets art
Tomannsbolig.

Avsluttende synsforretning
28.8.70

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Herr Anders Sundre, Kittel Nielsensvei 89, Nordstrandshøgda.

Byggemelder
Terje Wold, Munkerudvn. 2, Nordstrandshøgda.

Ansvarshavende
Byggmester Gunnar Tollerud, 1930, Aurskog.

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

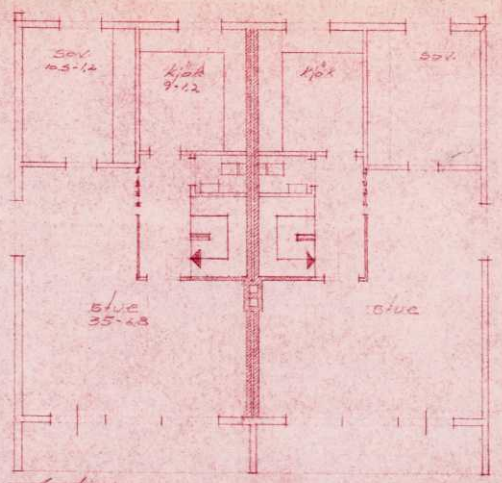
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

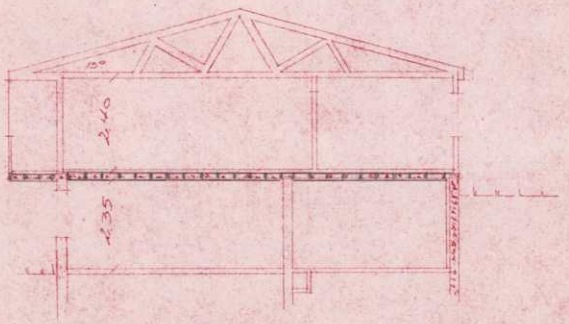
O.Ve

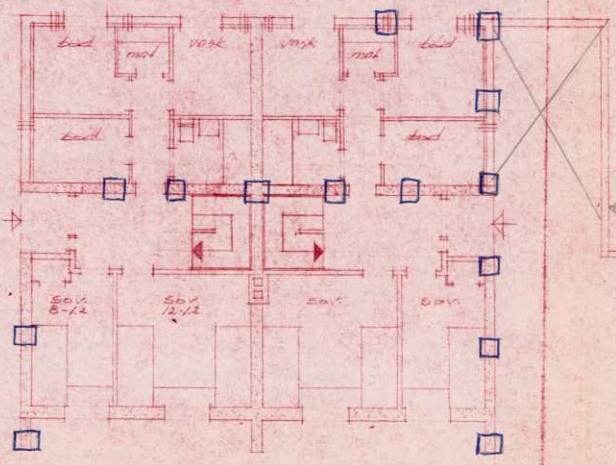
Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. –







14 stk pillarer Søjlerne til Hill, Armeres.
Grunnmur eller står på Hill.
Søile armeres som dragen V/pilarer.

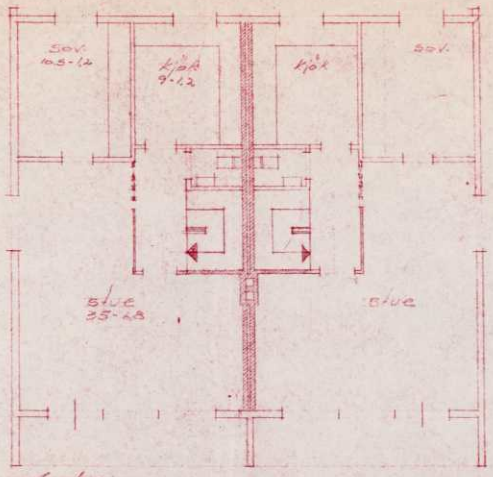
Arkiv

Car-Port settes ikke opp nå.
Vil muligins bli satt opp senere.

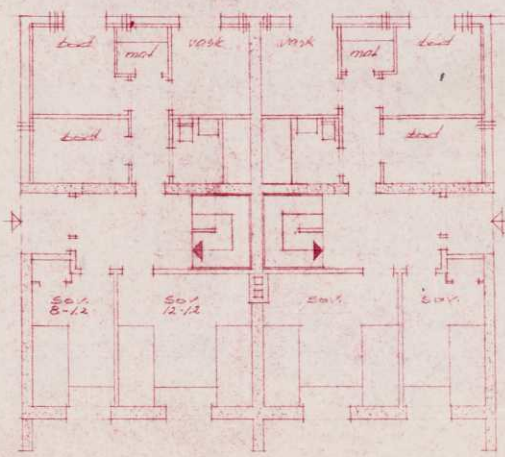
Satt 17/3-69

Tekst meg — "

Tomannsbolig
gnr. 183. bnr. 197
Kittel Helsensvei 59
tilh. A. Sundre.
mål 11:100

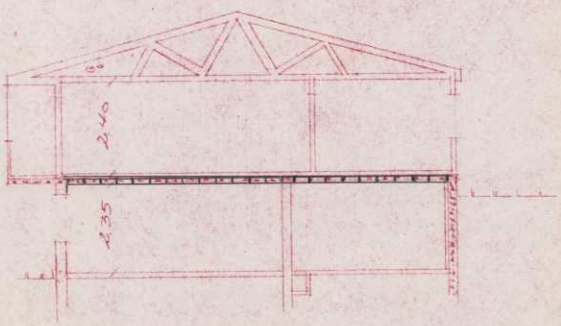


1. etasje



12.50

Kjeller

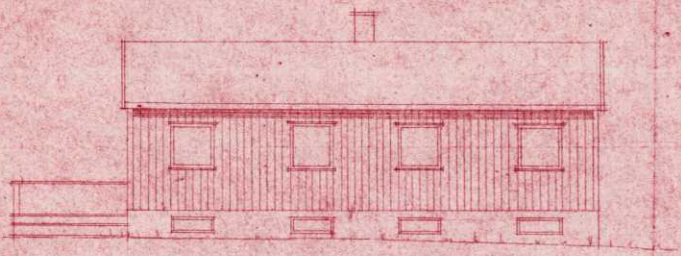


Snitt

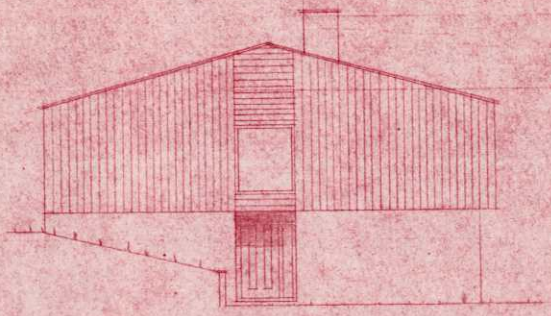
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
30 SEP 1950

5

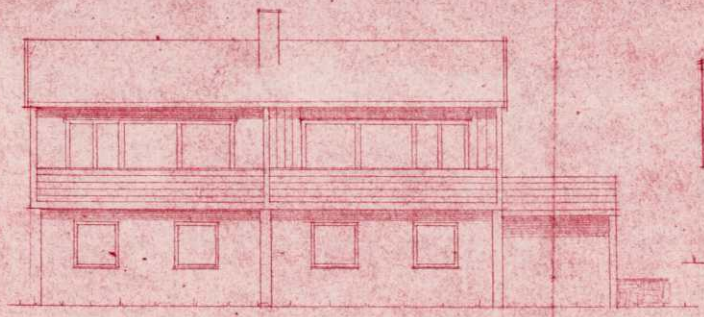
Tomannsbolig
gnr. 183. bnr. 147
Kvitsøyveien 89
tilh. A. Sundre.
mål 1:100



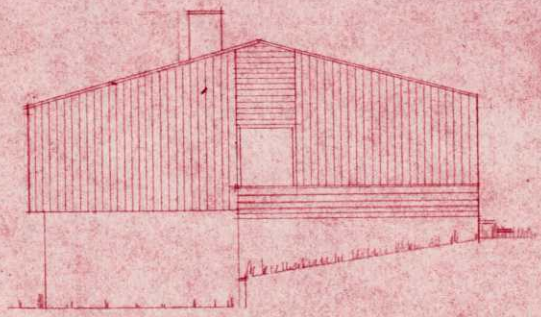
Nord



Vest



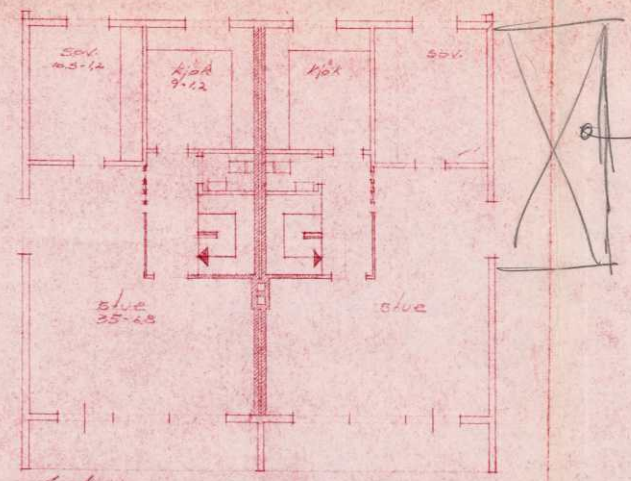
Syd

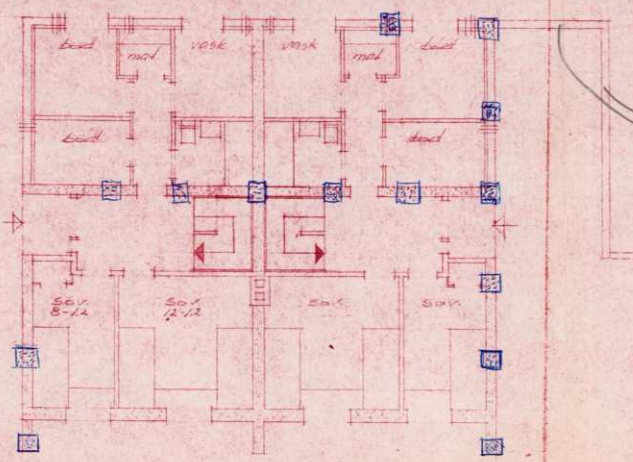


Øst

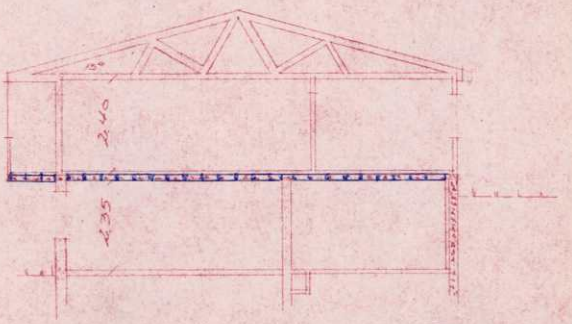
4

Tomannsbolig
gnr. 183 bnr. 197
Kittel Hielsensvei 89
Arh. A. Sundre
mål 1:100





Terrassepladen må beregnes for jernbetong.
(Ny anmeldelse/tegning må innsendes)



Snitt
Muren må fundamenteres frostfritt
(og dimensjoneres for jordtrykk hvis aktuelt)

Pilarer O.K.!

Grunnbjelkene mellom pilarene må armeres og støpes frostfri.

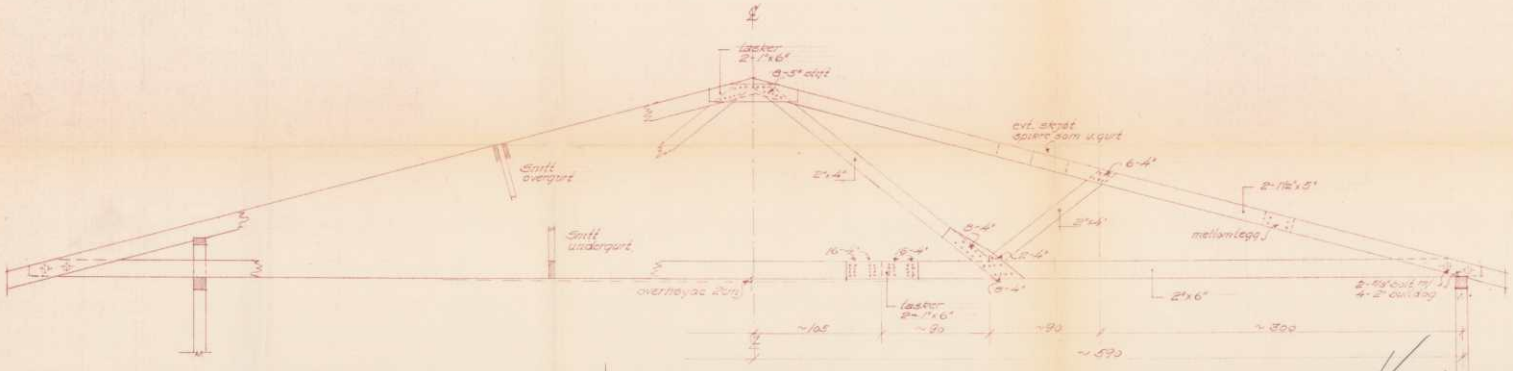
B 7/2-69.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 FEB. 1969

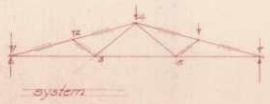
14 stk. Pilarer 50/50 i 1 Fjell, armert.
Grunnmur ellers ført på fjell.
Søle armert som drager v/ pilarer.

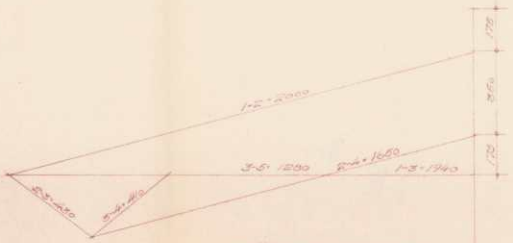
gnr. 183. bnr. 147
Kirkel Helsengt 23
tilh. A. Sundre.
mål 1:100

68/1187



TAKSTOLER SKAL MÅL 1:20





kraftdiagram 1cm=100kp

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 14/5 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 MAI 1969

Anmrk:
trevirke T-210mia.
NB! hovedmål kontr. arkit. tegn.

TEGN.	MÅL.	RETTET.	KONSTRUKSJONSTEGN. TAKSTOLER.
K.61.	1:20		A. SUNDRE KITTELMELGENVIK 89 GNR 183 BNR 197.
OSLO-MAI-69			

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Terje Wold
Kittel Nielsensv. 89
1163 OSLO

Dato: 20 AUG 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200107296-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Na Stephansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KITTEL-NIELSENS VEI 89	Eiendom:	183/197
Tiltakshaver:	Terje Wold	Adresse:	Kittel Nielsensv. 89, 1163 OSLO
Søker:	Terje Wold	Adresse:	Kittel Nielsensv. 89, 1163 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om oppføring av garasje datert 13.07.01, mottatt 27.07.01, vedlagt kart og tegninger.

Plan- og bygningsetaten har 10.07.01 gitt dispensasjon fra veglovens avstandsbestemmelser slik at garasjen kan plasseres inntil 8,0 m fra midt regulert Kittel Nielsens vei.

Tinglyst midlertidighetserklæring foreligger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygninglovgivningen.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Avfall:
Forenklet avfallsplan ble godkjent 14.08.01.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per-Arne Horne
for seksjonsleder

Na Stephansen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Johannes Harald Lind Jodalen

Kittel-Nielsens Vei 89 B
1163 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/04757-2	Mari Helene Slagsvold	12.05.2026

Adresse: Kittel-Nielsens vei 89 B
Eiendom: 183/676
Innsender: Johannes Harald Lind Jodalen
Tiltakshaver: Johannes Harald Lind Jodalen

Tillatelse til tiltak - Kittel-Nielsens vei 89B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel mottatt 27.04.2026.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som bruksendring, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring av bodareal til et soverom i underetasjen i Kittel-Nielsen vei 89B, del av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1970-tallet. Eiendommen ligger i bydel Nordstrand. Tiltaket medfører ingen inngrep i bærekonstruksjoner eller fasadeendringer.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan «Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting», S-4054, vedtatt 11.02.2004.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Oslo

S-4054

Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting.

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707345

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199707345

Dokumentet består av 13 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SÆTER, NORDSTRAND LOKALSENTER

I fortettingsstrategien for småhusområdene i ytre by, vedtatt av bystyret 15.02.1995, er området vurdert egnet for bymessig fortetting. Hensikten med reguleringsplanen er å øke utnyttelsen ved fortetting og transformasjon, og samtidig oppnå miljøforbedringer med utgangspunkt i stedets egenart.

Retningslinjer

Reguleringsbestemmelsene er supplert med retningslinjer. De uttrykker viktige byplanfaglige intensjoner og målsettinger og gir føringer for oppfølging og gjennomføring av planen. Retningslinjene skal derfor alltid legges til grunn ved all plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist på plankart merket tegning nr. ØEP – 2000-07,
datert 23.12.2000, revidert 26.04.2002 og 12.08.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
- Boliger; felt B1- B3
- Bolig/forretning/kontor/bevertning/bensinstasjon/ bilverksted/underjordisk garasjeanlegg: felt S1 - S5
- Offentlig/allmennyttig formål;
felt OA1 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning, barnehage, aktivitetslokaler for ungdom, eldresenter, forsamlingslokale),
felt OA2 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning/aktivitetslokaler for ungdom),
felt OA3 - OA4 (barnehage)
felt OA5 (kirke med tilhørende anlegg)
felt OA6 - OA7 (skole)
- Allmennyttige formål;
felt A1 og A2 (forsamlingslokale)

Offentlige trafikkområder:
- vei/ fortau/ holdeplass for rutebil og drosje, felt OT1 og OT2
- vei
- fortau, gang- og sykkelvei/ gangvei
- sporvei med holdeplass

Friområder:
- park, turvei, gangsti, anlegg for lek, idrett og sport

Spesialområder:
- bevaring (bygninger, del av tomt)
- grav- og urnelund

Fellesområder:
- felles avkjørsel, felt F1 – F7
- felles parkering, felt FP1 – FP4

BYGGEOMRÅDER -
FELLES BESTEMMELSER

§ 3 Bebyggelsesplan

Til § 3
Dersom det ikke foreligger konkrete

Før det gis ramme- eller deletillatelse for tiltak i felt S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Det skal redegjøres for rekkefølge i utbyggingstrinn dersom utbyggingen skal gjennomføres etappevis.
Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering i terreng og disponering av utearealene. Det skal utarbeides terrengsnitt, fotomontasjer eller fasadeoppriss som viser ny bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse

utbyggingsplaner for flere eiendommer, bør det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan foreliggende tiltak forholder seg til tilliggende bebyggelse, fellesarealer og offentlige rom.

§ 4 Utomhusplan

Til § 4

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor felt S1 – S5, OA1- OA7, samt for byggetiltak innenfor felt B1 – B3 som omfatter mer enn 5 boliger, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av tomta i målestokk 1: 200.
Planen skal vise kjøreveier, atkomster, parkering, varemottak, søppeloppbevaring og fast belysning. Den skal vise gangveier og oppholds-/lekearealer.
Planen skal redegjøre for gesims- og mønehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, planlagte fyllinger, forstøtningsmurer og materialbruk.
Det skal utarbeides soldiagram som beskriver sol og lysforhold for ny og eksisterende bebyggelse.
Store trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal redegjøres for sikringstiltak for vegetasjon som skal bevares. Hvert tre som fjernes skal erstattes.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

Med store trær menes trær med stammeomkrets mer enn 60 cm i diameter målt 60 cm over terreng

Beplantning kan ferdigstilles påfølgende sommerhalvår

§ 5 Tomtedeling

Minsteareal for netto tomt er 600 m^2.
Mindre tomter kan likevel tillates fradelt dersom denne planens øvrige bestemmelser oppfylles og det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse.

§ 6 Plassering av bebyggelsen

Til § 6

Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes godt definerte uterom. Uterommene skal ha klar tilhørighet og funksjon.
Bebyggelsen langs Ekebergveien og Nordstrandveien skal plasseres i viste byggelinjer eller innenfor viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik kan aksepteres
dersom dette gir en bedre arkitektonisk og mer funksjonell løsning.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises på samme sted, selv om bygningen er plassert i strid med planens byggelinjer og byggegrenser.
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at trafikken ikke er til sjenanse for omkringliggende boliger.

Planen skiller mellom byggelinjer og grenser for bebyggelse.
For felt S1-S4 er det på plankartet vist byggelinjer mot Ekebergveien og Nordstrandveien. For felt S-5 (spesialområde bevaring) og mot gatehjørner er det er vist grenser for bebyggelse.

I felt B1 og B3 er det vist grenser for bebyggelse mot alle gateløp. I felt b2 er det bare vist grenser for bebyggelse mot Nordstrandveien.
Med ”mindre avvik” menes i planen at mindre bygningselementer som balkonger, karnapper, inngangspartier

etc. kan tillates utkraget eller tilbaketrukket fra viste byggelinjer og byggegrense.
Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

Nye bygninger skal plasseres skånsomt i terrenget. Terrengskjæringer som medfører kunstig høye forstøtningsmurer, underetasjer ol. skal unngås.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Til § 7

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Den skal dimensjoneres med hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter. Bebyggelsen skal avtrappes etter fallende terreng og tilliggende gateløp.
Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den fremhever den bevaringsverdige bebyggelsen.
I felt S1 - S4 og OA1, OA2, OA5, OA6 og OA7 tillates mer kompakte bygningsvolum enn i resten av planområdet.

Bestemmelsen er en presisering av Plan- og bygningsloven § 74-2, "skjønnhetsparagrafen"
Bestemmelsen medfører bla. at lange, bygningskropper, terrasseringer, vindusbånd etc., eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg, ikke bør tillates.
I området øst for gis en større arkitektonisk frihet enn i området vest for Ekebergbanen.
Større bygningsvolum i senterområdet kan brytes ned visuelt ved hjelp av mellombygg el.

Forretnings- og servicearealer skal ha publikumsadkomst direkte mot offentlig gater og brom. Fasader mot uterommene skal ha åpen utforming og god visuell kontakt mellom inne- og ute.

§ 8 Boligenes utearealer

Til § 8

§ 8.1 Generelle bestemmelser

Utearealene skal ha gode lys- og solforhold og være beskyttet mot støy og forurensing. De skal ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen og utformes i samsvar med bruksfunksjonen.
Arealer brattere enn 1:3, kjørearealer/parkering og skyggefulle restarealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

Felles utearealer på lokk skal være egnet for lek og opphold, og bygget slik at beplantning er mulig. Min. 10% av arealet bør ha et vekstlag med min 1 m tykkelse slik at det også kan plantes større trær og busker.
Det anbefales at min. 50% av utearealene er solbelyst kl. 1500 ved jevndøgn

§ 8.2 Private utearealer

Alle boligtyper skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.
For ene- og tomannsboliger skal det settes av min. 150 m^2 uteareal på terreng.

§ 8.3 Felles utearealer

Til § 8.3

I tillegg til private utearealer skal det for boliger i bygninger med mer enn 5 boligenheter settes av felles utendørs oppholdsarealer etter følgende norm:
Felt S1 til S5:
min. 25 m^2 pr. bolig.
Felt B1
Boliger > 100 m^2 BRA: min. 50 m^2

Dersom boligene i felt S2, og B1 nordøst for Ekebergveien/Nordstrandveien sikres direkte adkomst til bakenforliggende friarealet i kvartalet, kan kravet til felles utearealer reduseres.

Boliger < 100 m^2 BRA: min. 30 m^2
Utearealer på felles takterrasser kan medregnes.

§ 9 Parkering

§ 9.1 Generelle bestemmelser

I senterområdet felt S1 – S4 skal minst 80 % av plassene anlegges under ny bebyggelse.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15 m^2 pr. plass.
Parkeringsdekning på annen eiendom tillates dersom dette sikres gjennom avtale som tinglyses på de aktuelle eiendommene.
Minst 5 % av plassene i fellesanlegg skal være dimensjonert for rullestolbrukere og ha trinnfri tilgjengelighet til boliger og næringsarealer.
Parkering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Til § 9.1

Besøksparkering bør planlegges fleksibelt som sambruk mellom parkering for næringsarealer og boliger. Parkering bør planlegges samlet for flere eiendommer.

§ 9.2 Boliger i felt B1 og S1 – S5

Parkering settes av etter følgende norm:
2 rom eller mindre: 0,7 plass/bolig
3 rom: 0,9 - " -
4 rom og større: 1,0 - "

§ 9.3 Boliger i felt B2 og B3

Parkering settes av etter følgende norm:
Separat parkering: 2 plasser pr. bolig
Fellesanlegg: 1,7 plasser pr. bolig

§ 9.4 Nærings-, service- og off./ allm. formål

For felt S1 – S5 og felt OA1- OA7 skal parkering settes av iht. den til en hver tid gjeldende norm for ytre by eller "den åpne by".

§ 9.5 Sykkelparkering

Det skal settes av sykkelparkering iht. den til en hver tid gjeldende norm.

§ 10 Beregningsgrunnlag, grad av utnyttelse

For tiltak som omfatter mer enn en eiendom innenfor felt S1-S3, kan maksimal grad av utnytting beregnes uavhengig av eksisterende tomtegrenser, på grunnlag av samlet netto tomteareal for alle eiendommer som inngår i godkjent bebyggelsesplan.
Maksimal grad av utnytting kan bare tillates dersom §§ 6,7, 8 og 9 er oppfylt.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme bebygget areal selv om eiendommens grad av utnyttelse overskrider bestemmelsene i §§ 11 – 13,

Til § 10

Bebyggelsen kan konsentreres i deler av feltet. Lav utnytting på en eiendom kan gi høyere utnytting på naboeiendom.
For beregning av grad av utnytting og byggehøyder henvises til bestemmelsene i Teknisk forskrift av 22 januar 1997 kap. III og IV, NS 3940 av 2. juni 1986 og Miljøverndepartementets veileder T- 1205, 1997.

BESTEMMELSER FOR HVERT FELT

§ 11 Byggeområder felt B

§ 11.1 Fellesbestemmelser

Det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet såfremt parkeringsdekning iht. § 9 er sikret og bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.
I feltene tillates også oppført frittstående garasjer på inntil 40 m^2 T-BRA under forutsetning av at disse plasseres med hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og slik at de bidrar til å skape gode uterom.
Innenfor del av felt markert spesialområde bevaring kan bebyggelsen påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

Til § 11. 1

Frittstående garasjer skal medregnes i %- BYA

§ 11.2 Felt B1

Maks. bebygd areal %-BYA = 24 %
Bygninger med flate tak (takvinkel < 10°) tillates oppført med maks. gesims- og mønehøyde på 7,0 m.
B*ygninger med skrått tak* tillates oppført med maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8,5 m
Nye bygninger skal ha en frittstående karakter med utforming og uttrykk tilpasset eksisterende småhuskarakter.
For bebyggelse med fasader mot Ekebergveien og Nordstrandveien kan det tillates næring i 1. etasje. Her kan det anlegges kjellerparkering. Innkjøring til parkeringskjellere skal utformes og plasseres diskret i terreng slik at de ikke dominerer boligenes utearealer.

§ 11.3 Felt B2

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha skråtak og tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og mønehøyde 11m.

§ 11.4 Felt B3

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha valmet tak og tillates oppført med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m.
Nye bygninger i dette feltet skal gis en utforming som i særlig grad harmonerer med eksisterende "funkis"-bebyggelse, både med hensyn til volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

§ 12 Byggeområder felt S

§ 12.1 Fellesbestemmelser felt S1 – S4

I feltene kan det samlet bygges inntil 10 000 m^2 T-BRA for varehandel. I tillegg kan det bygges inntil 8 000 m^2 T-BRA service- og kontor.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.
Bebyggelsen skal disponeres på følgende måte:
Minst 80 % av kjelleretasje *skal* disponeres til garasje og lagerformål.
1. etasje *skal* disponeres til handel og service, herunder

Til § 12.1

Dersom det søkes om utbygging ut over dette rammetallet, skal tiltakshaver utarbeide en handelsanalyse som dokumenterer at området tåler denne utvidelsen.
Del av kjelleretasje som ikke disponeres til garasje/lager kan disponeres til varehandel eller/service
Lokaler for handel og service på bakkeplan skal være publikumsrettet.

bensinstasjon og bilverksted i felt S2.
2 - 3 etasje *kan* disponeres til kontor/service og/eller til boligformål.
Plan over 3 etasje *skal* disponeres til bolig.
Bygninger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

§ 12.2 Felt S1

Maksimal %-TU = 140 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av netto tomt medregnes ikke i %-TU. Fasader mot Nordstrandveien skal ha åpen utforming med vinduer/dører.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/8 og 184/14 skal vise traseføring for sporvei og gang-/sykkelvei (forlengelsen av turvei E 11) gjennom området.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/15 og 18 skal vise trinnfri gangforbindelse mellom Ekebergveien og sporveisholdeplassen.

I felt S1 generelt, og ved utbygging av eiendommen gnr. 183 bnr. 18 (Ekebergveien 235)spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til eksisterende hjørnebygg i sveitserstil. Sveitserhuset skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum, og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke.

Til § 12.2

På vestsiden av Ekebergveien bør gesims- og mønehøyder tilsvare maks. 2 - 3 etasjer.
En samlet bebyggelsesplan for eiendommene i felt S1 kan vise en annen traseføring for gang- og sykkelvei enn vist på plankartet.

§ 12.3 Felt S2

Maksimal %-TU = 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 116, innenfor 80% av tomt medregnes ikke i %-TU.
All kjøreadkomst til næringsvirksomheter og boliger i feltet skal skje fra Nordstrandveien og Ekebergveien der dette er vist på plankartet.
Bebyggelsesplan for eiendommene i feltet som grenser til Kittel-Nielsens vei skal vise hvordan gateløpet avsluttes før Nordstrandveien.
Ved utbygging av enkelteiendommer mot Nordstrandveien skal bakenforliggende næringsvirksomheter sikres avkjørsel til Ekebergveien eller Nordstrandveien.
Bebyggelsen skal utformes slik at det i feltet dannes et funksjonelt og godt dimensjonert bytorg på min. 600 m^2 med beliggenhet mot Nordstrandveien.
Det skal etableres offentlig tilgjengelig adkomst mellom torget og friarealet bak feltet.
Bensinstasjon og bilverksted kan innpasses i første etasje i bebyggelsen på felt S2.

Til § 12.3

Gesims- og mønehøyder bør i hovedsak tilsvare 3 – 4 etasjer.

Kittel-Nielsens vei er på planen avsluttet med en rundkjøring. I samråd med Samferdselsetaten kan det også foreslås andre løsninger for avslutning av veien.

§ 12.4 Felt S3

Maksimal %-TU i feltet er 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av tomt medregnes ikke i %-TU.

Til § 12.4

Ombygging av eksisterende bebyggelse bør planlegges med hensyn til et samlende bydelstorg i felt S2.

Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjen fra Ekebergvn. nord for krysset mot kirken ikke brytes.

§ 12.5 Felt S4

Maksimal %-TU = 120 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 112 skal ligge innenfor bygningens fasadeliv og ikke medregnes i %-TU.
Bygningene skal ha skråtak.
Boligene i feltet skal sikres direkte gangforbindelse til Poppelstien.

§ 12.6 Felt S5

Maksimal %-BYA i feltet er 26 %.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 8 m og mønehøyde 12 m
Bygningene skal ha skråtak.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasje.
Boliger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

I felt S5 generelt, og i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning. Bevaringsverdig bebyggelse skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre de bevaringsverdige bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke, jf. for øvrig § 22 i reguleringsbestemmelsene.

§ 13 Byggeområder felt OA

§ 13.1 Felt OA1

I tillegg til eksisterende bebyggelse eller maks. 3 000 m^2 T-BRA, kan det oppføres tilbygg til eksisterende kontorbygning med grunnflate på maks. 600 m^2 T-BRA, maks. gesimshøyde 9 m og maks. mønehøyde 13 m.
Tilbygget skal ligge i byggelinjen og føyes til eksisterende bygning med et mellombygg.
Under tilbygget skal det bygges parkeringsanlegg med innkjøring fra nord eller østside av bygning.
Før det kan gis brukstillatelse til nytt tilbygg skal friareal/lekeplass sør for bydelshuset være ferdig opparbeidet:

§ 13.2 Felt OA2

Det kan oppføres et nytt bygg med grunnflate på maks. 450 m^2 T-BRA.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 9,5 m og maks. mønehøyde 11 m over planert terreng på fasade mot Ekebergveien. Det kan tillates tårnoppbygg på nordre hjørne over maksimale byggehøyder.

.

Til § 13.1

Byggelinjen bestemmer tilbyggets lengderetning som korresponderer med kirkebyggets lengderetning.

Til § 13.2

Bygningen kan utformes som et ”signalbygg”, dvs. et bygg som markerer seg visuelt mot krysset.
Parkering kan løses samlet med felt OA1.

Øverste etasjeplan kan ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.

§ 13. 3 Felt OA3

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA.
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til barnehage i felt OA3 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Felles avkjørsel til Fjellklangveien 5, 7, 9, 11 og Rosendalsveien 8
Støyskjerm mot Ekebergbanen iht. § 26.

§ 13.4 Felt OA4

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA.
Før det kan det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage i felt OA4 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Offentlig gangvei med kjøreadkomst til barnehagen fra Tyslevveien.
Lekeplass/ballfelt sør for barnehagen skal være ferdig opparbeidet iht. § 21.1.

§ 13.5 Felt OA5

Innenfor viste grenser for bebyggelse kan det i tillegg til eksisterende kirke og menighetshus oppføres kirkerelatert bebyggelse som forsamlingslokaler med kontorer, driftsbygninger for gravlunden, barnehage mm. Det kan maksimalt oppføres 3 500 m^2 T-BRA inkl. eksisterende bebyggelse.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider i feltet skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Byggeområdet kan alternativt brukes som gravlund.

§ 13.6 Felt OA6

Det tillates ikke videre utbygging av eksisterende skoleanlegg.
Det tillates bygging av parkeringsanlegg under eksisterende ballfelt mot Midtåsen. Lokket skal opparbeides til ballfelt før brukstillatelse kan gis.

Til § 13.6

Parkering kan løses felles med videregående skole, felt OA7.

§ 13.7 Felt OA7

På eiendommen tillates oppført bebyggelse på inntil 9 000 m^2 T-BRA.
Bruksareal på plan beliggende under cote 115 innenfor bygningens fasadeliv skal ikke medregnes i T-BRA
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 12 m og maks. mønehøyde 16 m.
Ny bebyggelse skal utformes som et frittstående bygningsvolum sørøst for eksisterende bebyggelse, eller som tilbygg til eksisterende bygning som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 14 Felt OT1 - OT2 (miljøgate)

Sæterkrysset og Ekebergveien/Nordstrandveien innenfor feltenes avgrensing skal ombygges i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).
Planer for opparbeidelse av Ekebergveien skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
For feltene skal det utarbeides bebyggelsesplan som fastsetter veiprofiler, arealdisponering, materialbruk og tekniske detaljer.

Til § 14

Gaterommet skal utformes slik at framkommelighet og trafikksikkerhet for fotgjengere samt gaterommets estetikk og funksjon som byrom skal prioriteres foran kjøretrafikk.
Bebyggelsesplanen bør også omfatte private andeler av gaterommene, dvs. andel av fortau mellom regulert kant vei og bygningenes gatefasader.

§ 15 Sporveistrasé med holdeplass

Ekebergbanen skal føres i to spor på bro over Nordstrandveien.
Sporveistraséen skal følge eksisterende trasé, men det kan foretas mindre justeringer horisontalt og vertikalt. Traséen skal samordnes med parallellført gang/sykkelvei.
Sporveisholdeplassen skal plasseres og utformes slik at den sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper.
Arealet under banetraseen kan benyttes til byggeområde for næring og parkering. Fasader mot gatelaup skal ha åpen utforming med vinduer/dører.

Til § 15

Utbygging av holdeplass- og sporområdet bør samordnes med utbyggingen av felt S1.

§ 16 Gang- og sykkelvei langs Ekebergbanen

Gang- og sykkelveien skal føres som en forlengelse av turvei E-11 gjennom planområdet og følge Ekebergbanens trasé i bro over Nordstrandveien og videre opp til Ekebergveien over felt S1.
Den skal utformes med tilgjengelighet for rullestolsbrukere og den skal ha belysning.

§ 17 Gangvei fra turvei E-11 til Breiens vei

Gangveien skal føres på bro over trikketraséen.

Til § 17

Alternativ eller midlertidig trase kan føres over friareal og langs banen, fra Breiens vei til Poppelstien.

FRIOMRÅDER

§ 18 Parker

Følgende eiendommer reguleres til friareal/park med samme funksjon og utforming som eksisterende anlegg:
Gnr/bnr 183/493; "Agnes Thoresens plass".
Gnr./bnr. 183/581, "Andersendammen". Dammen skal skjøttes med hensyn på å bevare den som leveområder for amfibier.

§ 19 Lekeplasser

§ 19.1 Lek- og ballplass i Tyslevveien

Arealet skal utformes og opparbeides til lekeplass og

Til § 19.1

Arealet bør opparbeides slik at det er spesielt egnet for barn i alderen 3 – 10 år.

uformell ballplass/balløkke.
Ved opparbeidelse skal begge funksjoner gis tilstrekkelig plass.
Ballfeltet skal sikres mot tilgrensende boligeiendommer ved hjelp av ballnett, tett vegetasjon og/eller gjerde.

§ 19.2 Leke- og ballplass sør for bydelshuset

Arealet, med unntak av den del av friområdet (gnr. 183 bnr. 2640) som ligger i direkte fortsettelse av gravlunden, skal utformes og opparbeides til lekeplass.
Inntil 50 % av arealet kan opparbeides som uteareal for barnehage i bydelshuset og sikres med gjerde og port.
Arealet skal inngå i en samlet utomhusplan for hele friarealet og skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.

§ 20 Turvei E-11

Turveien skal etableres gjennom friarealet som en direkte forlengelse av gang/sykkelveien.

Til § 20

Traséen inngår i planen som alternativ til hovedsykkelvei i Ekebergveien, og forutsettes forlenget til Ljan stasjon..

§ 21 Tursti/gangsti

Gangstiene er på plankartet regulert i 2 m bredde og følger eksisterende eiendomsgrenser.
Gangstiene skal opparbeides med enkel standard og unntas fra kravet i § 28.

Til § 21

Viste traséer kan ved opparbeidelse justeres og tilpasses terrenget.
De forutsettes opparbeidet med svært enkel standard, som natursti el., og forutsettes ikke brøytet vinterstid

SPESIALOMRÅDER

§ 22 Spesialområde bevaring

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Dersom bygning må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan bygningen gjenreises selv om plassering og utnyttelsesgrad er i strid med denne planens bestemmelser.
Gjenreising skal skje i samråd med Byantikvaren.

Til § 22

Nordstrand kirke:
Alle tiltak på bygningen, herunder utskiftning av utvendige bygningselementer, skal skje i samråd med Byantikvaren.
Tiltakshaver har ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Ved endring av kirkebyggets eksteriør skal Byantikvarens vurdering og anbefaling tillegges særskilt stor betydning

Del av tomt:
I del av hage som er markert spesialområde bevaring kan det innpasses nye boliger såfremt siktmulighet til bakenforliggende verneverdig bygning oppnås. Eventuell plassering og avgjørelse av bygningsvolum skal skje i samråd med Byantikvaren. Endring av eksisterende hageanlegg og vegetasjon kan tillates.

§ 23 Spesialområde grav – og urnelund

Arealet skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres adkomstveier til kirken med tilhørende anlegg fra tilliggende veier der dette er vist på plankartet.

FELLESOMRÅDER

§ 24 Felles avkjørsel

Siktkrav for felles avkjørsel er 4 m x 30 m.
F1 - Fjellklangveien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr. 45, 47, 284, 48, 53 og 54.
F2 - Poppelstien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.558, 557, 36, 613, 614, 455, 33, 520, 550 og 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr.183, bnr. 29 og 75.
F3 skal være felles avkjørsel til Ekebergveien for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.35, 610, 611, 612, 634, 554 og 564
Oslo Kommunes eiendommer gnr.183 Bnr.24 og 28.
F4 - Tallbergveien, skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr. 183, bnr. 551, 608, 64, 65, 609, 38, 17 og 648 og gnr. 181, bnr. 16 og 424.
F5 skal være felles avkjørsel til Seterveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.1383, 1404, 1227, 253, 230, 1176, 806, 1395, 252, 1316.
F6 skal være felles avkjørsel til Tyslevveien For:
Privat eiendom gnr.183, bnr.232
Oslo Kommunes eiendommer 183 bnr. 200 og 287
F7 skal være felles avkjørsel til Stuttveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.618.
Oslo Kommunes eiendommer 182 bnr. 332 og 459

§ 25 Felles parkering

FP1 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr. 183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr. 183, bnr 29 og 75.
FP2 skal være felles for:
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendom gnr. 183, bnr. 29 og 75
FP3 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr.24 og 28.
FP4 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 232
Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 200 og 287
Det skal etableres en min. 1 m bred beplantningsskjerm mellom parkeringsarealene og gateløp i Poppelstien og Fjellklangveien.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 26 Støy og vibrasjoner

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet.
Boliger med støyutsatte fasader mot Ekebergveien, Nordtrandveien skal være gjennomgående.
For ny bebyggelse langs banen i felt S1, S4 og OA 3 skal strukturlydnivå ikke overstige 30dBA. Vibrasjoner i bolig skal ikke overskride grensen for klasse B i NS-8176

Til § 27

I S-feltene der bygningene inneholder både næring og boliger, skal støy fra næringsarealene tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering klasse C, gitt i NS 8175 tabell 6 og 6.

§ 27 Luft- og jordforurensing

I områder der luftforurensingen overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16, eller senere vedtatte bestemmelser, skal det foreligge planer for forbedringstiltak samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle påkrevde tiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.

§ 28 Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Offentlige arealer skal planlegges og tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede
.

§ 29 Krav til rekkefølge

Det skal ikke gis rammetillatelse for byggetiltak innen S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, før kommunale veier er ferdig opparbeidet innenfor felt OT1 i samsvar med bestemmelsene i § 14.
Kravet om ferdigstilt veianlegg kan fravikes dersom opparbeidelse av veiarealene innen en bestemt tidsfrist er sikret i avtale mellom kommunen og grunneier.

Til § 29

En utbyggingsavtale mellom tiltakshavere og Oslo Kommune forutsettes å fastsette tiltakshavers økonomiske forpliktelser for utbygging av veianlegget innenfor felt OT1. Avtalen bør også fastsette utbyggingsansvar og framdriftsplan for veianlegget innenfor feltet.

Oslo

S-4735

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

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

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

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

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

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

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

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

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

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

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

3.7 Byggegrense langs jernbane

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

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

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

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

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

5.2 Forholdet til kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

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

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

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

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

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

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

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

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

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

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

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

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

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

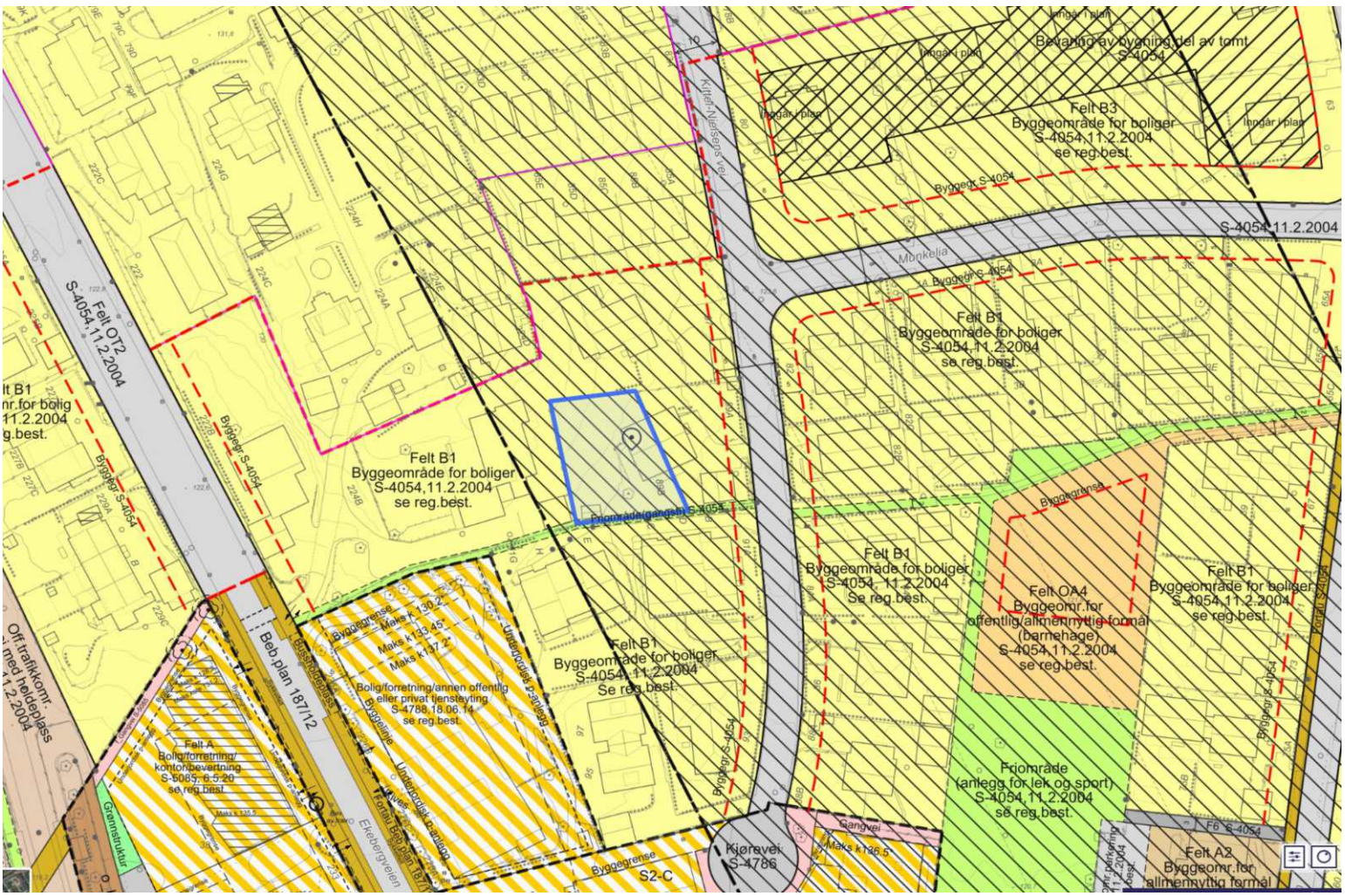
7.5 Deponering og transport av masser

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem


Felt B3
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Bevaring av bygning/del av tomt
S-4054
Inngår i plan
Kittel Nielsens vei
S-4054,11.2.2004
Munkelia
Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt OT2
S-4054,11.2.2004
Byggegr. S-4054
Friområde/gangsti S-4054
Byggegrense
Felt OA4
Byggeomr.for
offentlig/allmennyttig formål
(barnehage)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Friområde
(anlegg for lek og sport)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Beb.plan 187/12
Bolig/forretning/annen offentlig
eller privat tjenesteyting
S-4788,18.06.14
se reg.best
Felt A
Bolig/forretning/
kontorbebyggelse
S-5085, 6.5.20
se reg.best
Grønnstruktur
Ekebergveien
Kjørevei
S-4786
Gangvei
Maks k126.5
Felt A2
Byggeomr.for
allmennyttig formål
F6 S-4054
S2-C

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:
Kittel-Nielsens vei 89 B, 1163 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 676, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260249

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Ingvild Aas

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 36 202

E-post: ingvild.aas@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.
