PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BJERKEALLÉEN 50 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Bjerkealléen 50B, 0487 Oslo

Befaringsdato: Tirsdag 15. september 2026

Utskriftsdato: Tirsdag 22. september 2026

Referanse: 2623

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 6
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 7
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 8
Arealer	Side 9
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 11
Tomannsbolig – byggeår 1956	Side 12
Innvendige hovedkonstruksjoner	Side 17
Tekniske anlegg	Side 20
Våtrom (bad og vaskerom)	Side 22
Bygningsdeler generelt	Side 23
Andre rom	Side 24
Dokumentasjon	Side 25
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 25
Helse, miljø og sikkerhet	Side 26
Kilder og vedlegg	Side 27
Forutsetninger	Side 28

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Drenering Tomannsbolig – byggeår 1956	Fuktindikator er benyttet nederst på veggene i bodene i underetasjen, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er avskalling av maling og puss nederst på grunnmuren i underetasjen. Dreneringen er ...	Side 13
Yttervegger Tomannsbolig – byggeår 1956	Konstruksjonen er fra byggeåret 1956. Alderen medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen, og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn i nyere yttervegger.	Side 14
Utvendig kledning Tomannsbolig – byggeår 1956	Panelet fremstår godt utvendig vedlikeholdt, og det er lufting oppunder kledningen. Det mangler imidlertid musesperre oppunder panelet. Asfaltplatene bak lektene fremstår av noe eldre dato.	Side 14
Takkonstruksjon Tomannsbolig – byggeår 1956	Loftet fremstår i normalt god stand sett i lys av byggeåret, og det ble ikke observert fuktmerker eller andre tegn til kondens på undertak, sperrer eller gulv. Det er ikke luftespalter i gesimsene eller ventiler i gavlveggene, ...	Side 15
Taktekking Tomannsbolig – byggeår 1956	Tekkingen er ikke vurdert utvendig, og vurderingen bygger derfor på alder. Alderen er ikke kjent, men tekkingen kan være av noe eldre dato. Ifølge SINTEF Byggforsks byggdetaljblader er levetiden for denne typen tekking ...	Side 15
Vinduer øvrige rom Tomannsbolig – byggeår 1956	Vinduene er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har normal slitasje. Kjellervinduene er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Utvendig er malingen avflasset på vannbrett, karm og ramme, slik at ...	Side 16
Ytterdører Tomannsbolig – byggeår 1956	Dørene er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har normal slitasje.	Side 16
Balkong Tomannsbolig – byggeår 1956	Det er lagt teppegress på dekket, som gjør at selve dekket ikke er synlig. Tilstandsgrad 2 er gitt på konstruksjonen på grunn av alder på vanntett sjikt, takrenne/nedløp og normal slitasje på hele balkongen. Det er noe råte på ...	Side 17
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på betonggulvet i underetasjen, og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Dette er normalt i støpte gulv fra 1956, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.	Side 17
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger under terreng som er foret ut med organisk materiale, er en risikokonstruksjon. Hulltaking i veggens utlekting viste under 15 vektprosent, som er under risikoområdet for fuktproblematikk, men dreneringen er fra ...	Side 18
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er registrert renning under feieluken på loftet. I underetasjen er det brunlig renning i pussen under feieluken, avskalling av puss nederst på pipen mot gulvet, og sprekker i pussen som følger overgangen mellom pipen og ...	Side 19
Vedovn i kjelleren Innvendige hovedkonstruksjoner	Eier opplyser at de ikke har kjennskap til om ovnen fungerer. Alderen og funksjonen er dermed ukjent.	Side 19
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Rørene er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 har det vært tett sluk i vaskekjelleren, og avløpet er renset ...	Side 21

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	Oppholdsrommene mangler friskluftsventiler, og får dermed ikke tilført frisk luft på en kontrollert måte.	Side 21
Dokumentasjon våtrom Våtrom – Bad 2. etasje	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidet, eller hvordan det vanntette sjiktet er bygget opp.	Side 22
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom – Bad 2. etasje	Det vanntette sjiktet er ca. 20 år gammelt. Vanntette sjikt eldre enn 14–15 år vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 22
Gulv i våtrom Våtrom – Bad 2. etasje	Gulvet har for svakt fall mot sluket.	Side 22
Vegger i våtrom Våtrom – Bad 2. etasje	Vinduet er plassert i dusjen, og er dermed direkte eksponert for vann fra dusjing.	Side 23
Sanitærutstyr bad Våtrom – Bad 2. etasje	Sanitærutstyret er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har bruksslitasje.	Side 23
Sanitærutstyr WC Andre rom	Servanten og klosettet er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har bruksslitasje.	Side 24

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Grunnforhold Tomannsbolig – byggeår 1956	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 kjenner eier ikke til forhold knyttet til flom, rasfare, skred eller grunnforhold ved eiendommen.	Side 12
Fundamenter Tomannsbolig – byggeår 1956	Fundamentene ligger under grunnmuren og er ikke synlige. De er derfor ikke tilstandsvurdert. Grunnmuren er yttervegg mot terreng og er vurdert under Yttervegger. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent ...	Side 12

Element	Utdrag fra vurdering	TG ?
Hulltaking bad Våtrom – Bad 2. etasje		Side 23

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
Ca. 2006	Bad i 2. etasje.
2022	Varmtvannsbereder i felles vaskerom.
–	Vinduer med isolerglass i to soverom. Årstall er ikke oppgitt.
–	Rensing av sluk i dusjen og spyling av avløp etter tett sluk i vaskekjelleren, utført av Rørleggervakta. Årstall er ikke oppgitt.

Konklusjon

Boligen er en seksjon i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1956, og bygningsdelene er i hovedsak fra byggeåret. Flere bygningsdeler har nådd eller passert forventet levetid, og er derfor vurdert til tilstandsgrad 2: drenering, yttervegger, takkonstruksjon og taktekking, vinduer og ytterdører, gulv på grunn, rom under terreng, pipe, felles trapp, vann- og avløpsrør, badet i 2. etasje og sanitærutstyret i det felles WC-rommet.

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3, og det er derfor ikke utarbeidet kostnadsestimat.

Punkter merket med gult må fylles inn eller bekreftes før rapporten sendes ut.

Bebyggelse: Boligseksjon i 2. etasje i horisontaldelt tomannsbolig fra 1956, med innredet rom og to boder i underetasjen og balkong utenfor stuen. Trapperom, gang, hobbyrom, vaskerom, WC-rom og bod i underetasjen er fellesarealer.

Referansenivå

Referansenivået for vurderingene er byggeåret 1956 og byggeskikken som gjaldt da bygningen ble oppført, sammenholdt med forventet levetid for den enkelte bygningsdel. Badet i 2. etasje er fra ca. 2006 og vurderes mot forskriften som gjaldt da badet ble bygget (TEK97). Tilstandsgradene er fastsatt etter forskrift til avhendingslova § 2-23, med NS 3600:2025+AC:2026 som supplerende verktøy. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn. Krav i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) er kun tatt med som opplysning, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Mandat

Oppdraget omfatter en tilstandsvurdering av boligen i Bjerkealléen 50B, seksjon 2 (gnr. 76, bnr. 200, snr. 2 i Oslo kommune), med det omfang som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse, jf. § 2-1, supplert med fuktmålinger, hulltaking og opplysninger fra eier. Bygningsdeler som er felles for seksjonene, er vurdert i den grad de har tilknytning til boligen. Iht. eiers egenerklæring har eier ikke selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealene. Bygningsdeler eller forhold som ikke er omfattet av mandatet, er ikke vurdert.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG ?

TG ? – gult felt. Bygningsdelen er tatt inn fordi NS 3600:2025+AC:2026 krever den, men tilstandsgrad og vurdering er ikke satt i grunnlagsmaterialet og må settes av bygningssakkyndig før rapporten leveres.

Arealer

Tomannsbolig – Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		26			
2. etasje	77			10	
Sum	**77**	**26**	**0**	**10**	**0**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**103**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Innredet rom, 2 boder	
2. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom		

Kommentar til arealer:
Arealene er målt på stedet. I underetasjen har seksjonen i tillegg tilgang til felles gang, felles hobbyrom, felles vaskerom, felles WC og felles bod. Disse rommene er fellesarealer og er ikke medregnet i arealene.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Ellen Hansen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaringsdato:	15.09.2026
Tilstede:	Bjørn Fosser Ellen Hansen Bente Haug
Referanse:	2623

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Boligseksjon i horisontaldelt tomannsbolig
Adresse:	Bjerkealléen 50B, 0487 Oslo
Byggeår:	1956
Etasje:	2. etasje
Bygningsbeskrivelse:	Horisontaldelt tomannsbolig med to boligseksjoner, kaldt loft og felles underetasje.
Tomtebeskrivelse:	Fellesseie tomt for boligseksjonene på eiendommen.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Gnr: 76 Bnr: 200 Snr: 2
Bygningsnummer:	80194994
Tomteareal:	1 345,7 m² (hele eiendommen gnr. 76 bnr. 200)
Eier/Hjemmelshaver:	Ellen Hansen
Eierform:	Eierseksjon
Sameiebrøk:	1/3

Tomannsbolig – byggeår 1956

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1956, med to boligseksjoner og felles underetasje. Rapporten gjelder seksjon 2, som ligger i 2. etasje og har et innredet rom og to boder i underetasjen. Utvendige bygningsdeler, trapperom, gang og underetasje er felles for seksjonene.

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 kjenner eier ikke til forhold knyttet til flom, rasfare, skred eller grunnforhold ved eiendommen.

Fundamenter

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig.

Beskrivelse:	Fundamentene ligger under grunnmuren og er ikke synlige. De er derfor ikke tilstandsvurdert. Grunnmuren er yttervegg mot terreng og er vurdert under Yttervegger. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent sprekker i mur, skjeve gulv eller setningsskader.

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en visuell vurdering både utvendig og innvendig. Utvendig er det sett etter synlig fuktsikring av grunnmuren over terreng, som kan gi en indikasjon på når dreneringen og fuktsikringen ble utført. Innvendig er det gjort en visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak å se etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det visuelt utvendig om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen. Det er ikke utført måling av utvendig terreng.

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kunne gitt en indikasjon på alderen på drenering og fuktsikring. Alderen er derfor ikke kjent, og dreneringen er vurdert som fra byggeåret 1956. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke utført arbeid på dreneringen, og eier kjenner ikke til problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i underetasjen.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet nederst på veggene i bodene i underetasjen, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er avskalling av maling og puss nederst på grunnmuren i underetasjen. Dreneringen er vurdert som fra byggeåret og er dermed 70 år. Etter NS 3600 tillegg C.6 er alderskriteriet for fuktsikringsløsninger fra før 1990-tallet 25 år, og dreneringen har dermed passert forventet levetid. Terrengforholdene er tilfredsstillende på den delen av tomten som ble besiktiget under befaringen, foran gavlveggene og fasaden mot veien. Vann fra taknedløpet på hjørnet mot veien renner ut på terrenget inntil bygningen, og er ikke ledet bort.
Årsak:	Forholdet skyldes alderen på dreneringen og fuktsikringen, sammenholdt med fuktindikasjonene på veggene i underetasjen. Vann fra taknedløpet på hjørnet mot veien er ikke ledet bort fra bygningen.
Konsekvens:	I rom med betong- og murpuss på vegger og gulv er konsekvensen mindre, når rommene ikke er benyttet til varig opphold, men er en kjeller fra byggeåret. Det kan likevel komme svertesopp, saltutslag, avskalling av murpuss og mugg på overflatene. I det innredede rommet i underetasjen er veggene foret ut med organisk materiale, og der gir fukt vesentlig risiko for fuktskader, muggvekst, råte og dårlig inneklima. Takvann som renner ut på terrenget inntil bygningen, gir økt fuktbelastning på grunnmuren og dreneringen på dette hjørnet.

Yttervegger

TG 2

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

Beskrivelse:	Grunnmuren er i støpt betong og er yttervegg i underetasjen. Den er synlig innvendig i underetasjen og er malt. Over grunnmuren er ytterveggene i bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende malt trepanel.
Vurdering:	Konstruksjonen er fra byggeåret 1956. Alderen medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen, og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn i nyere yttervegger.
Årsak:	Forholdet skyldes konstruksjonens alder og byggeskikken på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Eldre yttervegger har høyere varmetap, og utettheter kan gi trekk. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke undersøkt, og tilstanden bak kledningen er derfor ikke kjent.

Yttervegger - Utvendig kledning

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent feil, utettheter eller lekkasje i fasaden, og eier kjenner ikke til at det er utført arbeid på fasaden.
Vurdering:	Panelet fremstår godt utvendig vedlikeholdt, og det er lufting oppunder kledningen. Det mangler imidlertid musesperre oppunder panelet. Asfaltplatene bak lektene fremstår av noe eldre dato.
Årsak:	Manglende musesperre skyldes utførelsen ved oppføring, da dette ikke var vanlig praksis. Asfaltplatene bak lektene er fra byggeåret.
Konsekvens:	Uten musesperre kan smågnagere trenge inn bak kledningen, med fare for skader på isolasjon og treverk. Asfaltplatene har begrenset gjenstående levetid og kan miste vindtettingsfunksjonen over tid.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Kaldt loft med adkomst via luke i himlingen i felles trapperom. Loftet har gangbart gulv på tilnærmet hele flaten. Vinduer med insektsnett er montert i gavlveggene.
Vurdering:	Loftet fremstår i normalt god stand sett i lys av byggeåret, og det ble ikke observert fuktmerker eller andre tegn til kondens på undertak, sperrer eller gulv. Det er ikke luftespalter i gesimsene eller ventiler i gavlveggene, og lufting skjer kun gjennom vinduene i gavlene. Takkonstruksjonen har dermed ikke dokumentert tilstrekkelig lufting.
Årsak:	Forholdet skyldes byggeskikken på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen gir risiko for kondens og fuktproblematikk i konstruksjonen, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - Taktekking

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takplater i metall. Yttertaket er ikke tilstrekkelig synlig fra terreng til at det kan gjøres en utvendig vurdering av tekkingen. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent feil, utettheter eller lekkasje fra tak, takrenner, nedløp eller beslag, og eier kjenner ikke til at det er utført arbeid på taktekking, takrenner eller beslag. Eier har bodd i boligen siden 1955. Taktekkingen er skiftet på et tidspunkt etter byggeåret. Årstallet er ikke kjent, utskiftingen er ikke dokumentert, og den er ikke opplyst i egenerklæringen.
Vurdering:	Tekkingen er ikke vurdert utvendig, og vurderingen bygger derfor på alder. Alderen er ikke kjent, men tekkingen kan være av noe eldre dato. Ifølge SINTEF Byggforsks byggdetaljblader er levetiden for denne typen tekking estimert til 40–60 år. Årstallet for utskiftingen er ikke kjent, og det kan derfor ikke fastslås hvor stor del av forventet levetid som er brukt.
Årsak:	Årstallet for utskiftingen er ikke kjent, og tekkingen kunne ikke besiktiges utvendig.
Konsekvens:	Forholdet gir forhøyet risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og i underliggende rom.

Takkonstruksjon - Utstyr på yttertaket

TG 1

Beskrivelse:	Det er montert snøfangere over balkongen og over fasaden mot veien. Det er ikke kjent om det finnes godkjent takstige for feier opp til pipen.

Takkonstruksjon - Takrenner og beslag på yttertaket

TG 1

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	Det ble ikke observert skader, feil fall eller andre avvik ved befaringen.

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - Vinduer soverom

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass av nyere dato i to soverom.
Vurdering:	Alderen er ikke kjent, men vinduene fremstår som tilstrekkelig nye til at TG 1 er riktig vurdering.

Vinduer og ytterdører - Vinduer øvrige rom

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass av eldre dato i øvrige rom. Kjellervinduene er originale trevinduer fra byggeåret. Karmene er murt inn i pussede vegger.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har normal slitasje. Kjellervinduene er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Utvendig er malingen avflasset på vannbrett, karm og ramme, slik at treverket ligger bart, og treverket er oppsprukket ytterst på vannbrettet. Innvendig framstår treverket uten overflatebehandling. Det er en sprekk i pussen under det ene kjellervinduet.
Årsak:	Forholdet skyldes normal aldring og slitasje. På kjellervinduene er overflatebehandlingen nedbrutt, slik at treverket står ubeskyttet mot vær og vind.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for trekk, varmetap og fuktskader. Bart treverk gir risiko for videre nedbryting og råteutvikling.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med isolerglass av eldre dato. Eldre entrédør mot felles trapperom. Eldre felles ytterdør.
Vurdering:	Dørene er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har normal slitasje.
Årsak:	Forholdet skyldes dørenes alder og normale bruksslitasje.
Konsekvens:	Dørene har begrenset gjenstående levetid, og eldre dører gir høyere risiko for trekk og varmetap.

Balkong

TG 2

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

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stuen. Rekkverk i tre. Det er lagt vanntett sjikt, som er ledet til utvendig takrenne på balkongen. Balkongen ligger over balkongen til underliggende seksjon, og er derfor ikke besiktiget fra undersiden. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent endringer som tilbygg, garasje, bruksendring eller fasadeendringer, og eier kjenner ikke til endringer på balkongen.
Vurdering:	Det er lagt teppegress på dekket, som gjør at selve dekket ikke er synlig. Tilstandsgrad 2 er gitt på konstruksjonen på grunn av alder på vanntett sjikt, takrenne/nedløp og normal slitasje på hele balkongen. Det er noe råte på rekkverket, og det må påregnes å skifte ut noe treverk der.
Årsak:	Normal aldring og værslitasje.
Konsekvens:	Det kan oppstå råte i selve konstruksjonen under dekket, som kan svekke balkongens bæreevne. Det kan også oppstå lekkasjer gjennom dekket, som kan dryppe ned på underliggende balkong, og det må påregnes å pusse opp balkongen i løpet av noen år. TG 2 er satt fremfor TG 3, da det ikke er observert eller opplyst om skader som utløser en TG 3-vurdering.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Gulvet er foret opp i det innredede rommet. Betonggulvet fremstår normalt slitt, med enkelte riss i overflaten.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på betonggulvet i underetasjen, og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Dette er normalt i støpte gulv fra 1956, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.
Årsak:	Da boligen ble oppført, ble det vanligvis ikke lagt fukttett sjikt mellom grunnen og betongen. Betongen inneholder derfor fuktighet fra kapillært oppsug.
Konsekvens:	På eksponert betong er konsekvensen liten. Risikoen for det oppforede gulvet i det innredede rommet er omtalt under Rom under terreng.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG 2

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

Beskrivelse:	Innsiden av yttervegger under terreng og oppforet betonggulv er foret ut i det innredede rommet i underetasjen, og kledd med panel og plater (organisk materiale). Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke gjort endringer i kjelleren, og bruken av rommene er ikke endret til rom for varig opphold.
Vurdering:	Yttervegger under terreng som er foret ut med organisk materiale, er en risikokonstruksjon. Hulltaking i veggens utlekting viste under 15 vektprosent, som er under risikoområdet for fuktproblematikk, men dreneringen er fra byggeåret og har passert forventet levetid.
Årsak:	Konstruksjonen er bygget opp med organisk materiale mot grunnmuren, kombinert med drenering og fuktsikring fra 1956.
Konsekvens:	Svikter fuktsikringen, eller er det kapillært oppsug fra grunnen, vil organisk materiale i konstruksjonen kunne gi fuktskader, muggvekst og råte. Det er i tillegg risiko for kondens i konstruksjonen.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - Hulltaking utforet kjellervegg TG 1

Beskrivelse:	Det er boret et hull på 73 mm i utlektingen på ytterveggen i det innredede rommet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverket i veggens bunnsvill. Hullet er sikret med plastlokk.
Vurdering:	Målingen viste 13,6 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk.

Etasjeskiller TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskilleren har trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i 2. etasje, i stuen og i to av soverommene.
Vurdering:	Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm over hele gulvets lengde.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pussede og malte overflater innvendig. Over tak er pipen i tegl, plassert ved mønet, med utkraget avslutning øverst og beslag mot taktekkingen. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent problemer med mur, pipe eller ildsted.
Vurdering:	Det er registrert renning under feieluken på loftet. I underetasjen er det brunlig renning i pussen under feieluken, avskalling av puss nederst på pipen mot gulvet, og sprekker i pussen som følger overgangen mellom pipen og tilstøtende vegg på begge sider. Feieluken i underetasjen har overflaterust.
Årsak:	Forholdene skyldes alderen på pipen og bevegelser i murverket.
Konsekvens:	Sprekker og krakeleringer i murverket svekker pipen over tid, og eldre teglsteinspiper må påregnes rehabilitert med innvendig rør. Renning under feieluken kan være tegn på kondens eller utettheter i pipeløpet. Sprekkene langs pipen bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak, og om de går i selve pipen eller i tilstøtende vegg.

Ildsteder

Ildsteder - Peisovn

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.
Vurdering:	Årstall for installasjon er ikke kjent, og er ikke opplyst i egenerklæringen.

Ildsteder - Vedovn i kjelleren

TG 2

Beskrivelse:	I det innredede rommet i underetasjen står en original vedovn.
Vurdering:	Eier opplyser at de ikke har kjennskap til om ovnen fungerer. Alderen og funksjonen er dermed ukjent.
Årsak:	Ovnen er original og av ukjent alder, og det er ikke kjent om den er i funksjonsdyktig stand.
Konsekvens:	Det er risiko for at ovnen ikke er funksjonsdyktig eller trygg å bruke uten at den er kontrollert av en kvalifisert fagperson før den eventuelt tas i bruk.

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse:	Felles trapp i tre i trapperommet, fra byggeåret, mellom etasjene.
Vurdering:	Trappen har normal slitasje som følge av alder og bruk.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater. Anlegget er oppgradert med jordfeilautomater på et tidspunkt etter byggeåret; årstallet for installasjonen eller siste oppgradering er ikke kjent. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent feil ved det elektriske anlegget, det er ikke utført arbeider på anlegget, og anlegget har ikke vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør eller det lokale el-tilsynet.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Varme, ventilasjon og sanitær

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

Varme, ventilasjon og sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Hovedinntak for vann i stålrør. Hovedstoppekranen er i underetasjen ved vanninntaket. Avløpsrør i støpejern i hele boligen. Eldre rør i kjøkkenet og på badet.
Vurdering:	Rørene er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 har det vært tett sluk i vaskekjelleren, og avløpet er renset og spylt av Rørleggervakta. Eier har ikke dokumentasjon på arbeidet, og kjenner ellers ikke til feil på vann og avløp.
Årsak:	Forholdet skyldes alderen på rørene.
Konsekvens:	Eldre vann- og avløpsrør har begrenset gjenstående levetid, og det er forhøyet risiko for lekkasjer og driftsstans.

Varme, ventilasjon og sanitær - Ventilasjon

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen på badet. Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen på kjøkkenet. Det er ikke montert friskluftsventiler i oppholdsrommene (stue og soverom). Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent feil ved slike installasjoner, og det er ikke utført arbeider eller kontroll på dem.
Vurdering:	Oppholdsrommene mangler friskluftsventiler, og får dermed ikke tilført frisk luft på en kontrollert måte.
Årsak:	Forholdet skyldes manglende oppgradering av ventilasjonsløsningen i oppholdsrommene.
Konsekvens:	Manglende tilførsel av frisk luft kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i oppholdsrommene.

Varme, ventilasjon og sanitær - Varmtvannsbereder

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, montert i felles vaskerom i underetasjen. Berederen er felles for begge seksjonene. Det er ikke kjent om den er skiftet ut likt mot likt, eller om det er en ny installasjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonen.

Produksjonsår for berederen
2022

Er det fast strømtilkobling på berederen?
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad 2. etasje

Bad 2. etasje - Dokumentasjon våtrom

TG 2

Beskrivelse:	Badet er fra ca. 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av badet. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent feil ved våtrommet. Sluket i dusjen er renset av Rørleggervakta, og eier har ikke dokumentasjon på arbeidet. Det er ikke lagt nytt tettesjikt, sluket er ikke skiftet, og det er ikke utført elektriske arbeider på badet.
Vurdering:	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidet, eller hvordan det vanntette sjiktet er bygget opp.
Årsak:	Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt av eier.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon er det ikke kjent om våtrommet er bygget fagmessig og etter kravene som gjaldt da badet ble bygget. Skjulte feil kan gi fuktskader som først oppdages ved skade.

Hvilken forskrift gjaldt da badet ble bygget
TEK97

Bad 2. etasje - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast. Membranen er synlig i sluket.
Vurdering:	Det vanntette sjiktet er ca. 20 år gammelt. Vanntette sjikt eldre enn 14–15 år vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Forholdet skyldes alderen på det vanntette sjiktet sett mot forventet levetid.
Konsekvens:	Et vanntett sjikt som har passert forventet levetid, gir forhøyet risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen under og bak overflatene.

Bad 2. etasje - Gulv i våtrom

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Gulvet har for svakt fall mot sluket.
Årsak:	Fallet ble ikke etablert korrekt da badet ble bygget.
Konsekvens:	Overflatevann renner ikke tilstrekkelig mot sluket, og blir stående på gulvet. Det gir høyere fuktpåkjenning på gulvet og på tilslutningene.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad 2. etasje - Vegger i våtrom — TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater. Det er vindu i dusjsonen.
Vurdering:	Vinduet er plassert i dusjen, og er dermed direkte eksponert for vann fra dusjing.
Årsak:	Vinduet er plassert i våtsonen.
Konsekvens:	Vann mot vindu, karm og tilslutningen til det vanntette sjiktet gir økt fuktbelastning, og over tid risiko for fuktskader og råte i karm og vegg.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad 2. etasje - Sanitærutstyr bad — TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett.
Vurdering:	Sanitærutstyret er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har bruksslitasje.
Årsak:	Forholdet skyldes alder og normal bruk.
Konsekvens:	Sanitærutstyret har begrenset gjenstående levetid, og det må påregnes utskifting. Eldre utstyr og tilkoblinger gir forhøyet risiko for lekkasjer.

Bad 2. etasje - Fast inventar bad — TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Bad 2. etasje - Hulltaking bad — TG ?

Bygningsdeler generelt

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Gulvoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Laminat og parkett i soverommene.
Vurdering:	Overflatene har normal bruksslitasje.

Innvendige overflater - Veggoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Malt panel, tapet, malte plater og eikefinerplater i stuen.

Innvendige overflater - Himlingsoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Malt panel og takessplater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2,47 m

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stuen

Kjøkkeninnredning — TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på veggen over benkeskapene. Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Fast inventar — TG 1

Beskrivelse:	Innebygde originale skap i to soverom.

Innvendige dører — TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører fra byggeåret.

Skadedyr — TG 1

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke kjent sopp, råte eller mugg i boligen, og eier kjenner ikke til insekter eller skadedyr som skjeggkre, maur, biller, mus eller rotter.

Andre rom

Felles WC-rom underetasje

WC-rommet ligger i underetasjen og er fellesareal for begge seksjonene.

Felles WC-rom underetasje - Sanitærutstyr WC — TG 2

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	Servanten og klosettet er av eldre dato sett i forhold til forventet levetid, og har bruksslitasje.
Årsak:	Forholdet skyldes alder og normal bruk.
Konsekvens:	Utstyret har begrenset gjenstående levetid, og eldre tilkoblinger gir forhøyet risiko for lekkasjer.

Felles WC-rom underetasje - Fast inventar WC — TG 1

Beskrivelse:	Plassbygde skap i rommet.

Dokumentasjon

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det utført to arbeider av faglært: rensing av sluket i dusjen på badet, og rensing og spyling av avløpet etter tett sluk i vaskekjelleren. Begge er utført av Rørleggervakta, og eier har ikke dokumentasjon fra dem på hva som ble gjort. Varmtvannsberederen i felles vaskerom er produsert i 2022, og er dermed installert innenfor de siste fem årene. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvem som installerte berederen, eller på selve installasjonen. Arbeidet er ikke omtalt i egenerklæringen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det ikke innredet, bruksendret eller bygget ut i boligen, og det er ikke gjort endringer på loftet. Eier kjenner ikke til om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest, og kjenner ikke til påbud, heftelser eller manglende tillatelser ved eiendommen. Plantegningen samsvarer med de opprinnelige byggetegningene. Ingen av rommene i underetasjen er godkjent for varig opphold.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 er det foretatt radonmåling, men eier husker ikke verdiene, og måleresultatet er ikke fremlagt. Bygningen er oppført i 1956, og det var ikke krav om radonforebyggende tiltak da bygningen ble oppført. Boligen har innredet rom i underetasjen.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger i gul støysone for vei (L_{den} 55–65 dB) iht. temakart T1 Støy i Oslo kommunes kommuneplan, kontrollert 16.09.2026. Støykilden er veitrafikk. Rød støysone for vei (L_{den} over 65 dB) og gul støysone for bane begynner om lag 50 meter vest for adressepunktet. Iht. eiers egenerklæring av 14.09.2026 kjenner eier ikke til forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.

Vurdering:	Det er ikke observert åpenbare avvik i brannskillet mot den andre boenheten og mot fellesarealene.

Helse, miljø og sikkerhet

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Rekkverk og fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverket på balkongen i 2. etasje er målt til 94 cm. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17 § 12-17) krever minimum 1,0 m rekkverkshøyde på balkonger. Referansenivået for boligen er byggeåret 1956, og kravet i TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft.

Fukt og inneklima

Beskrivelse:	Det er påvist fuktindikasjoner i underetasjen, og det innredede rommet er foret ut med organisk materiale. Se Drenering, Gulv på grunn og Rom under terreng.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	15.09.2026	Til stede under befaringen og ga opplysninger. Eier har bodd i boligen siden 1955	
Egenerklæring	14.09.2026	Signert av Ellen Hansen. PrivatMegleren Renommè, oppdragsnr. 40260215	Mottatt
Godkjente plantegninger	–		
Plantegninger 2. etasje og underetasje	21.09.2026	Utarbeidet av Tyder	Foreligger
Befaringsnotat i Troper	22.09.2026	Taksrapport 429, oppdatert utgave	Foreligger
Kartverket – Eiendomsregisteret	16.09.2026	Matrikkel, seksjonering og tomteareal	Kontrollert
Oslo kommune – kommuneplanens temakart T1 Støy	16.09.2026	Støysoner vei og bane	Kontrollert

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025+AC:2026. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025+AC:2026. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-6. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før

rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260215
Addresse	Bjerkealléen 50 B		
Postnr.	0487	Sted	OSLO
Selgers navn	Ellen Hansen		

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?

1967

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1955

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3093697

Våtrom

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

☑ 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:

Rensing av sluk i dusjen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørleggervakta

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk i vaskekjeller

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:

Renset og spylt

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørleggervakta

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Husker ikke

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

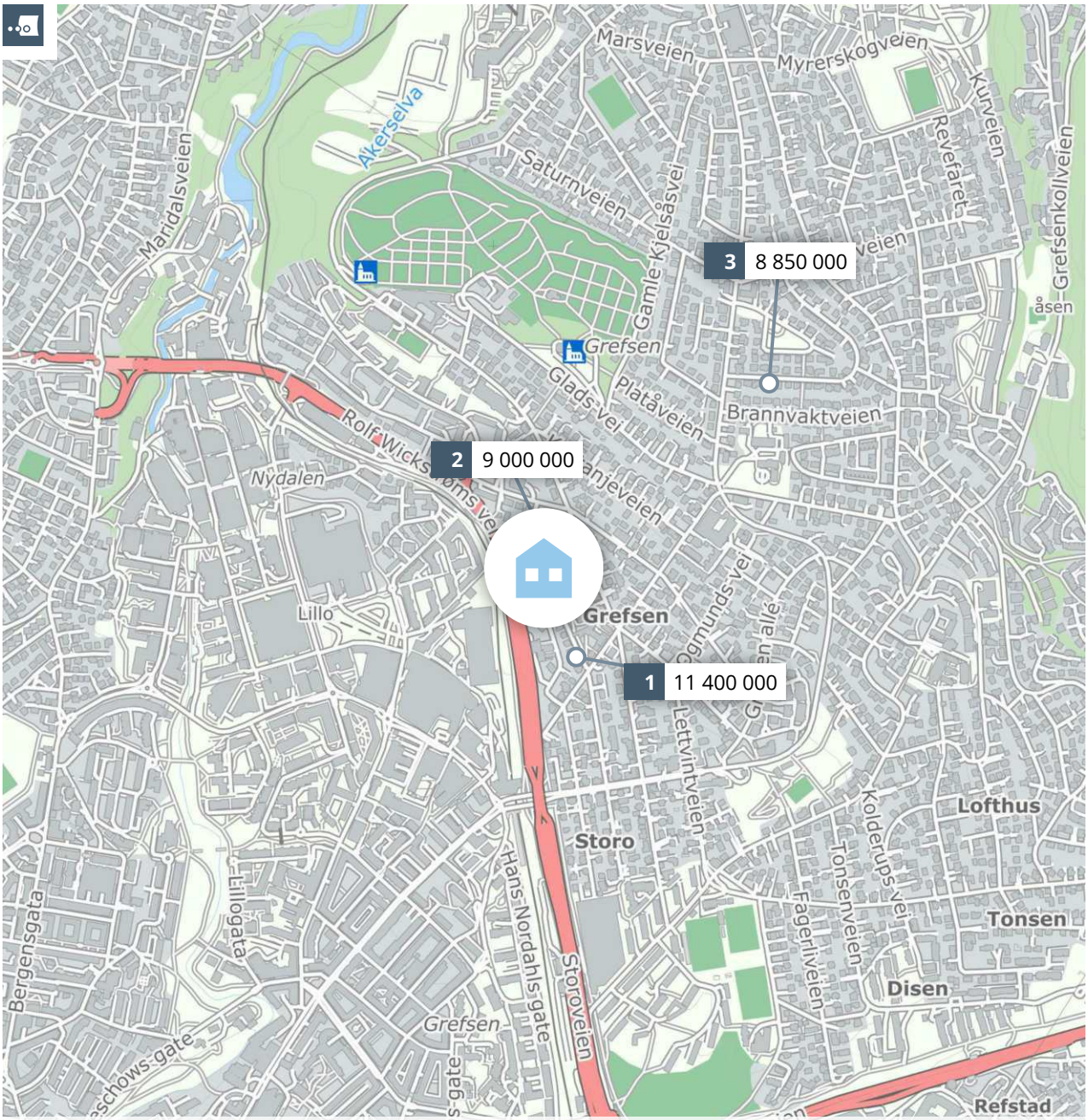
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Ellen Hansen*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJERKEALLÉEN 50 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 17.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerkealléen 50 B, 0487 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 76 BNR 200 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE GREFSEN

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	93 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	25 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt						1 346 m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkealléen 30 B 112 m² 1936 820 m² 2 sov	22.10.2024	11 000 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**101 786**
2	Bjerkealléen 47 103 m² 1955 718 m² 2 sov	12.05.2026	9 000 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**87 379**
3	Nordlysveien 7 75 m² 1946 879 m² 2 sov	16.05.2025	8 950 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**118 000**

Grefsen - Halvpart tomannsbolig med en funksjonell planløsning og noe udatert standard. Boligen disponerer hage og p-plass. Veldig attraktiv beliggenhet i villa gate på Grefsen.

Vi anser boligen som lett omsettelig i dagens marked.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

25
tomannsboliger til salgs

16.2M
15.8M
15.4M
14 994 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.2M
13.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

34
tomannsboliger solgt

14.6M
14.4M
14 339 000 Salgspris i snitt
14 204 000 Prisantydning i snitt
14.0M
13.8M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

94 543 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
93 333 Bjerkealléen 50 B Totalpris 7 000 000

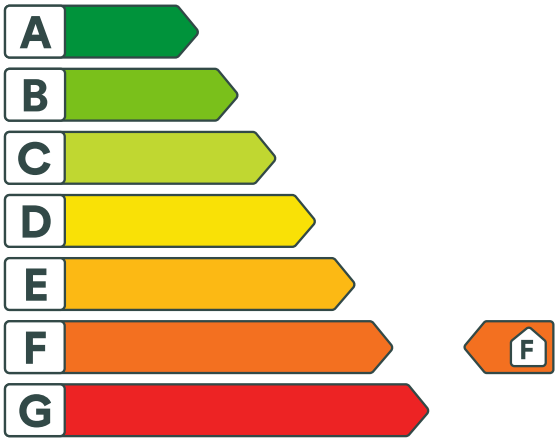
79 124 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Bjerkealléen 50B, 0487 OSLO	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367262**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80194994**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
364,16

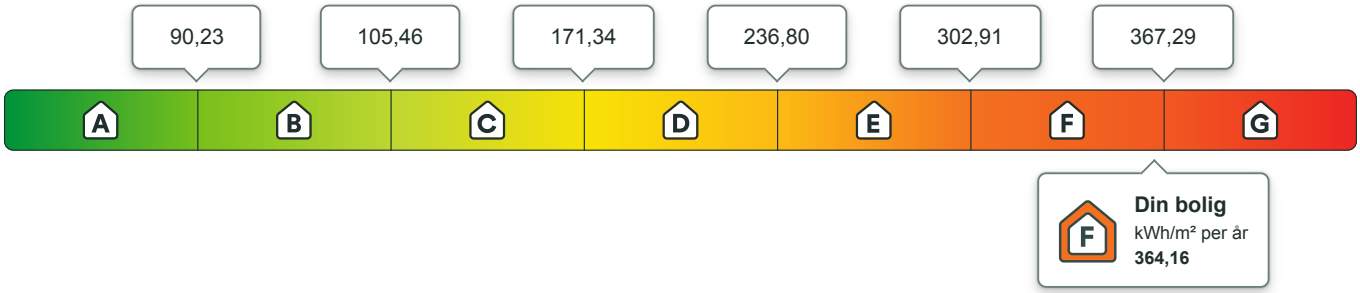
Bjerkealléen 50B, 0487 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 040,30	**364,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjerkealléen 50B, 0487 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bjerkealléen 50B, 0487 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Vedtekter for Sameiet
Bjerkealleen 50, Oslo
vedtatt den: 18.12.2024
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Sameiet omfatter eiendommen:
Bjerkealleen 50, gnr. 76, bnr. 200 Snr. 1-3 i Oslo kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet Bjerkealleen 50**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 3 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal og parkeringsplasser ihht situasjonskart til egen bruk. Denne bruken er eksklusiv for den enkelte seksjon, men vil vike der Sameiet har behov for tilgang over arealet for bruk, drift og vedlikehold av fellesanlegg.

§ 3. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en fra hver seksjon.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

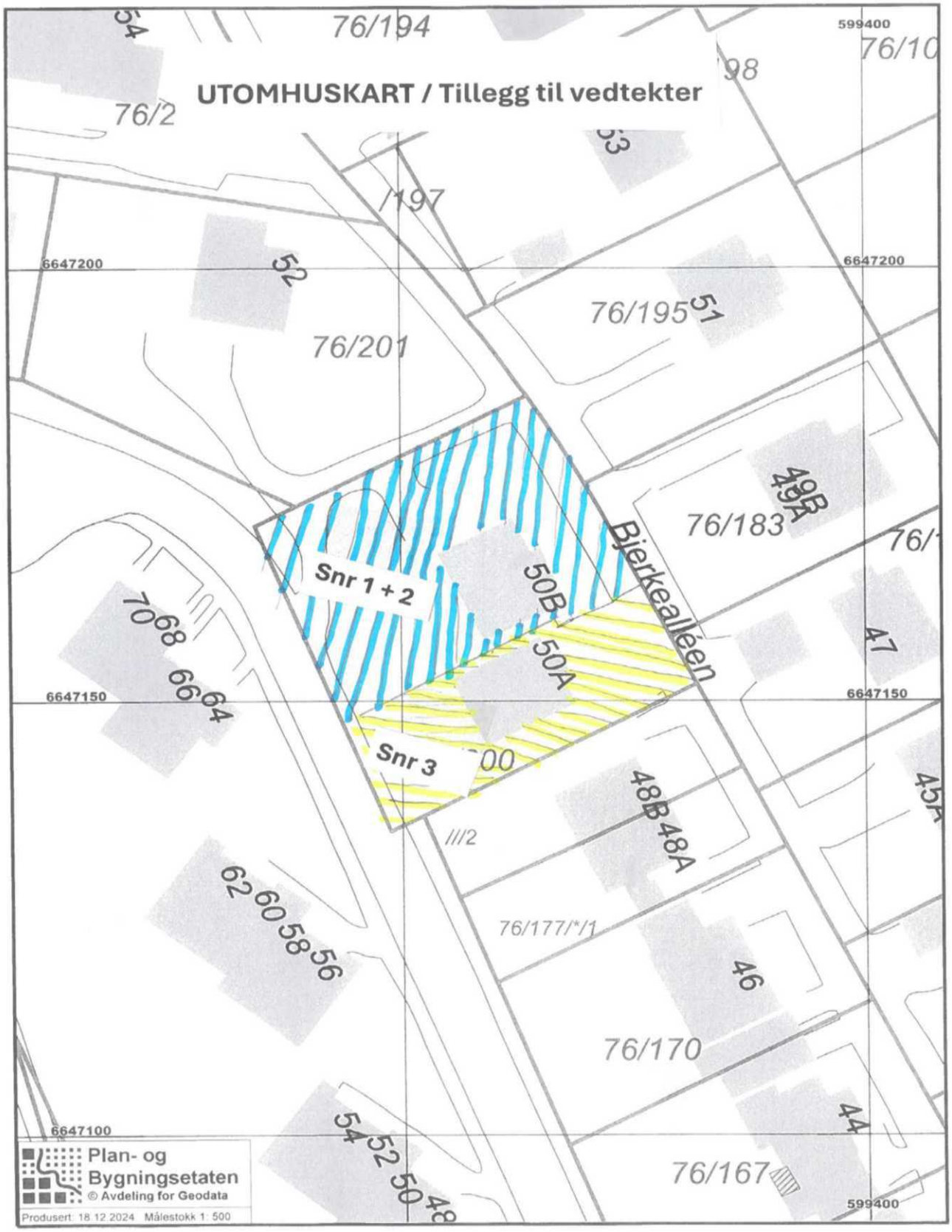
§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

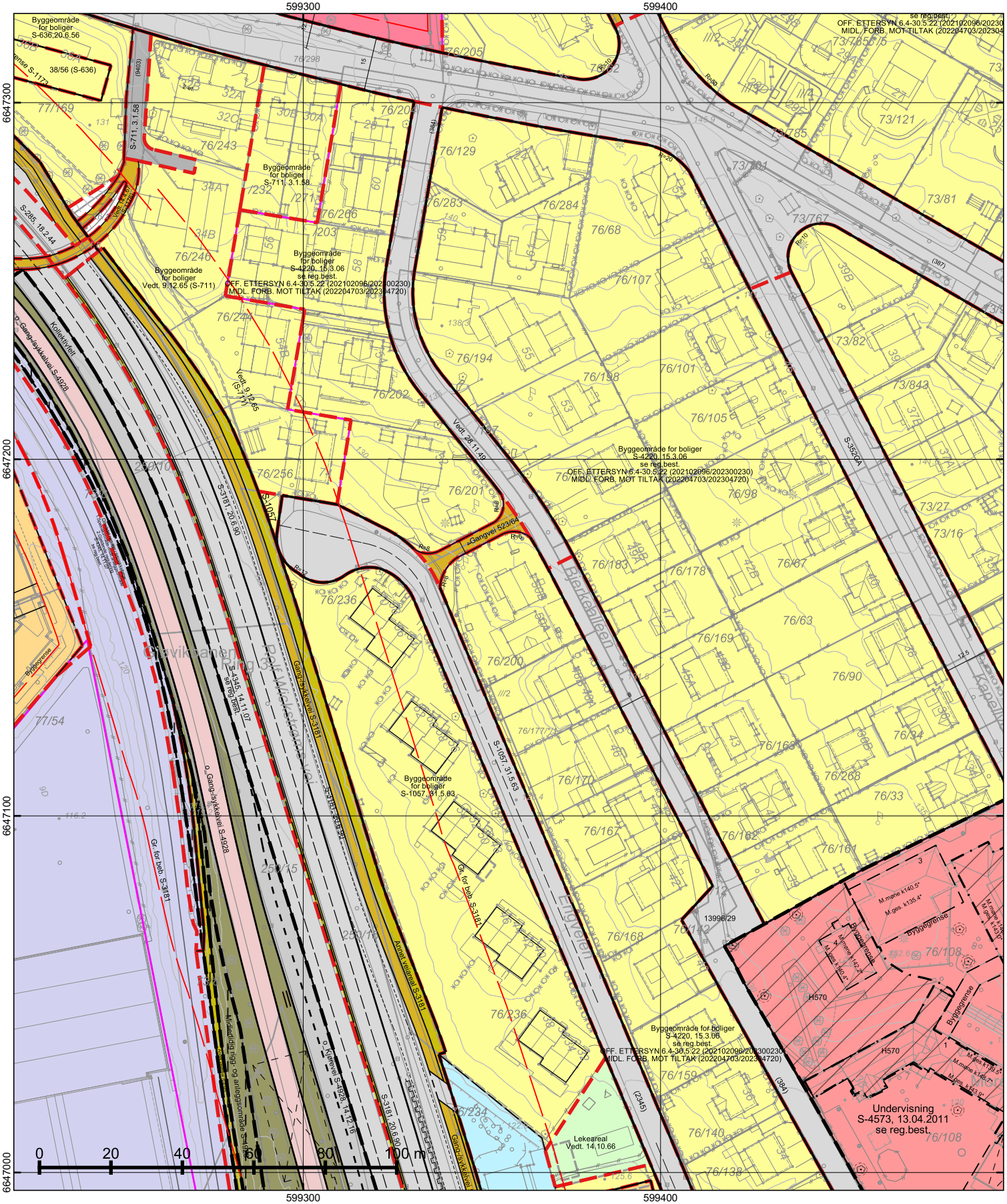
Inn- og utvendig vedlikehold ev egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt tilleggsdeler og terrasser/ balkonger. Samme gjelder også garasjer/p-plasser.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet. Ledig BYA (utnyttelsesgrad) på eiendommen skal fordeles likt mellom seksjonene.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene etter nærmere avtale.

Oslo den:18.12.2024


UTOMHUSKART / Tillegg til vedtekter
76/194
76/2
76/197
76/201
76/195
76/183
76/177/*/1
76/170
76/167
599400
6647200
6647150
6647100
Snr 1 + 2
Snr 3
Bjerkealléen
52
51
49B
49A
50B
50A
47
70
68
66
64
62
60
58
56
48B
48A
46
44
54
52
50
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.12.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

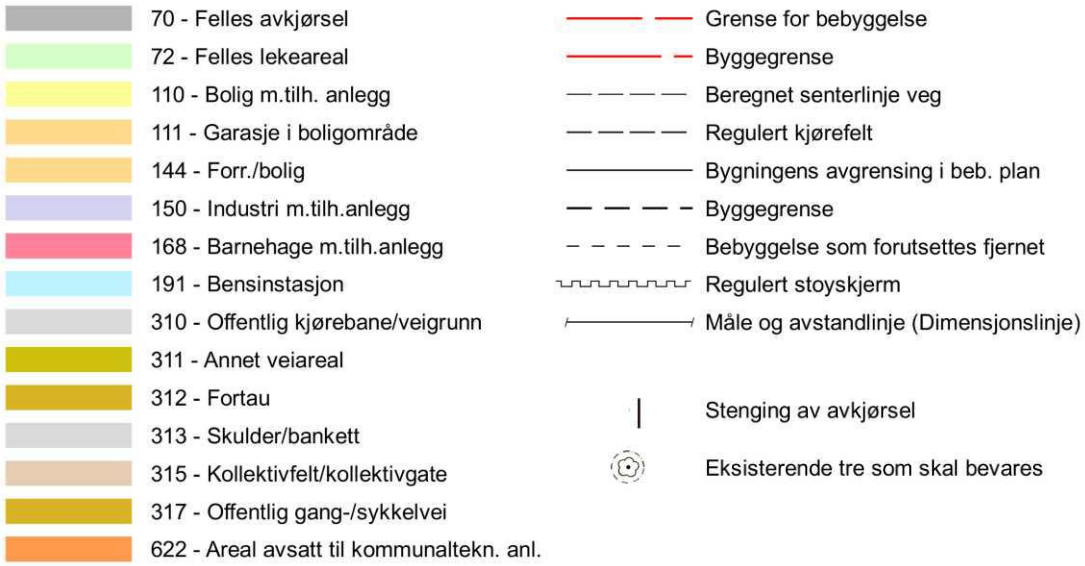
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163957/ 86541200
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/200

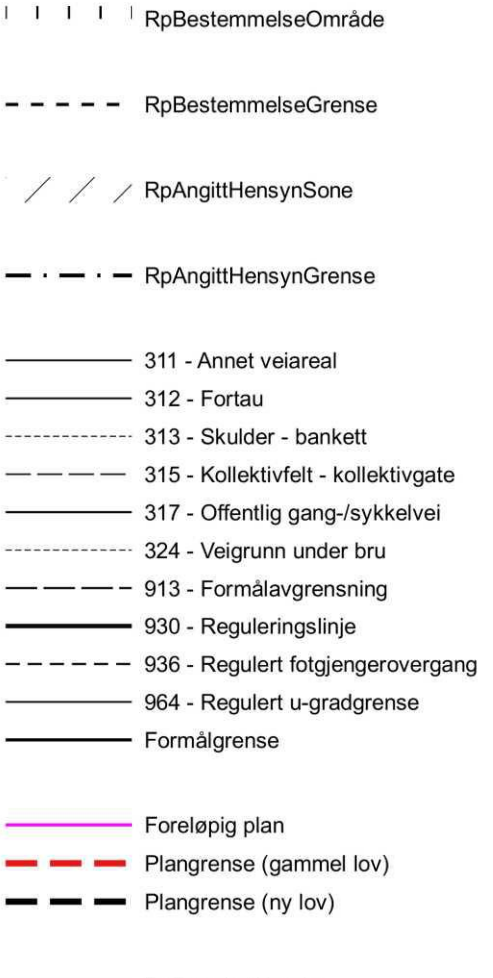
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163957/86541200
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Berørte hjemmelshavere m.fl.

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

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

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

Bakgrunn

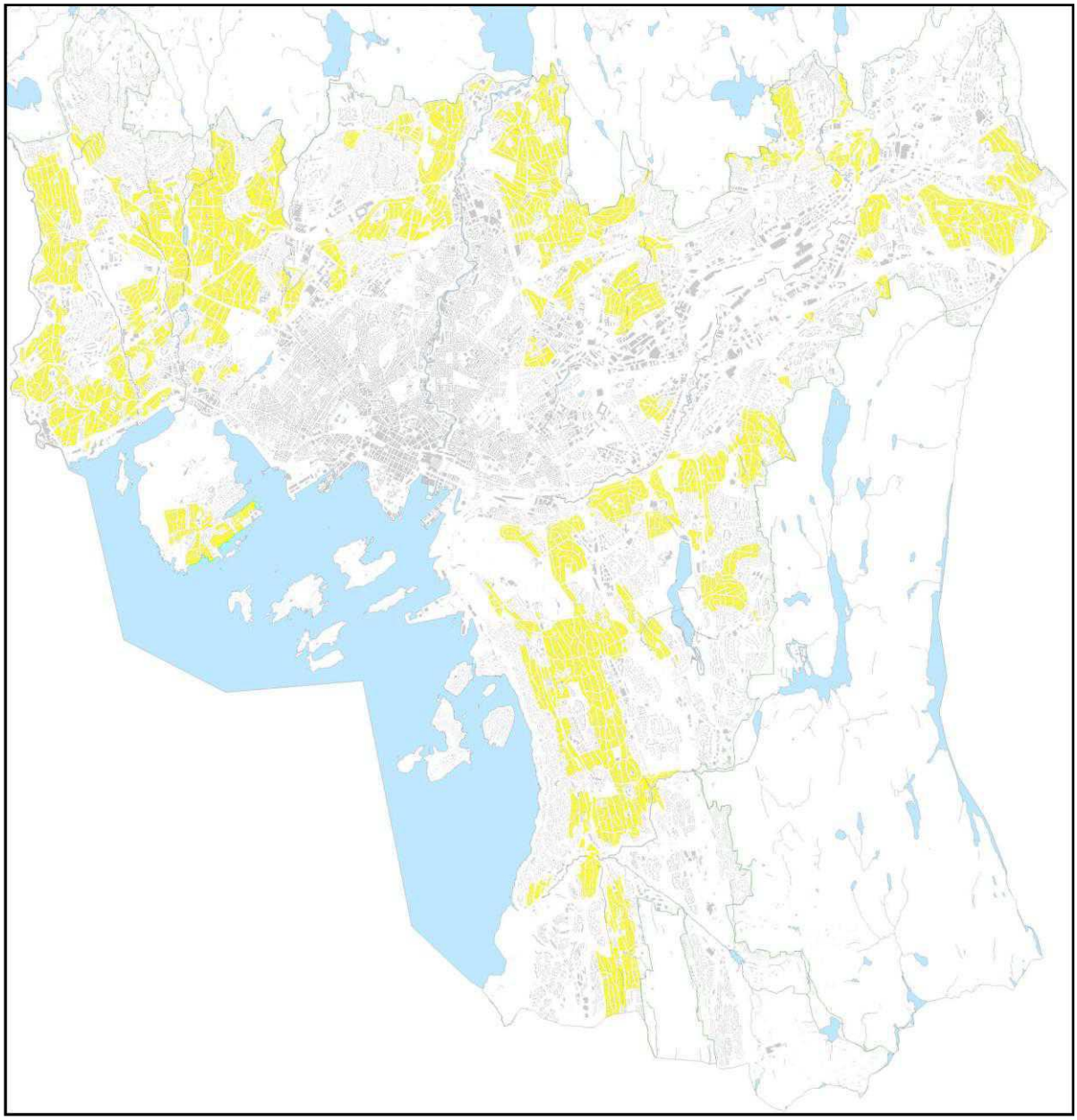
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse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

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

Avgrensning

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

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



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

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

Innspill til forslaget

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

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

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

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

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

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

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

Forbudet er nødvendig:

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

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

Innspill om å løse opp:

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

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

Innspill om å stramme inn:

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

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

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

Annet

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

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

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

Tiltak som er omfattet av forbudet

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

Unntak fra forbudet

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

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

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

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

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

Oppføring og riving av

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

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

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

Andre tiltak

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

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

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

Begrunnelse for unntakene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknader som er omfattet av forbudet

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

Begrunnelse for frist

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

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

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

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

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

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

Veiledningsplikt og klagerett

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

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

Forutsigbarhet

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

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

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

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

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

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

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

Andre innspill

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Hva skjer videre?

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

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

Arbeid med ny plan

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

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

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

Pågående og fremtidige byggesaker

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

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

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

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

Lovgrunnlag

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 76, Bruksnr 200, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Bjerkealléen 50 B, gatenr 10646	**Grunnkrets:**	4414	Nordre Grefsen
(fra bruksenhet)	0487 Oslo	**Valgkrets:**	808	Morellbakken skole
		Kirkesogn:	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.06.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/3
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 345,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkealléen 50 B	H0201	Bolig	73,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	30.12.1953
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	244,0	Igangset.till.:	

Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	26.11.1956
Oppvarming:		BRA totalt:	265,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80194994			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			78,0	19,0	97,0				
H01	1		86,0	2,0	88,0				
H02	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



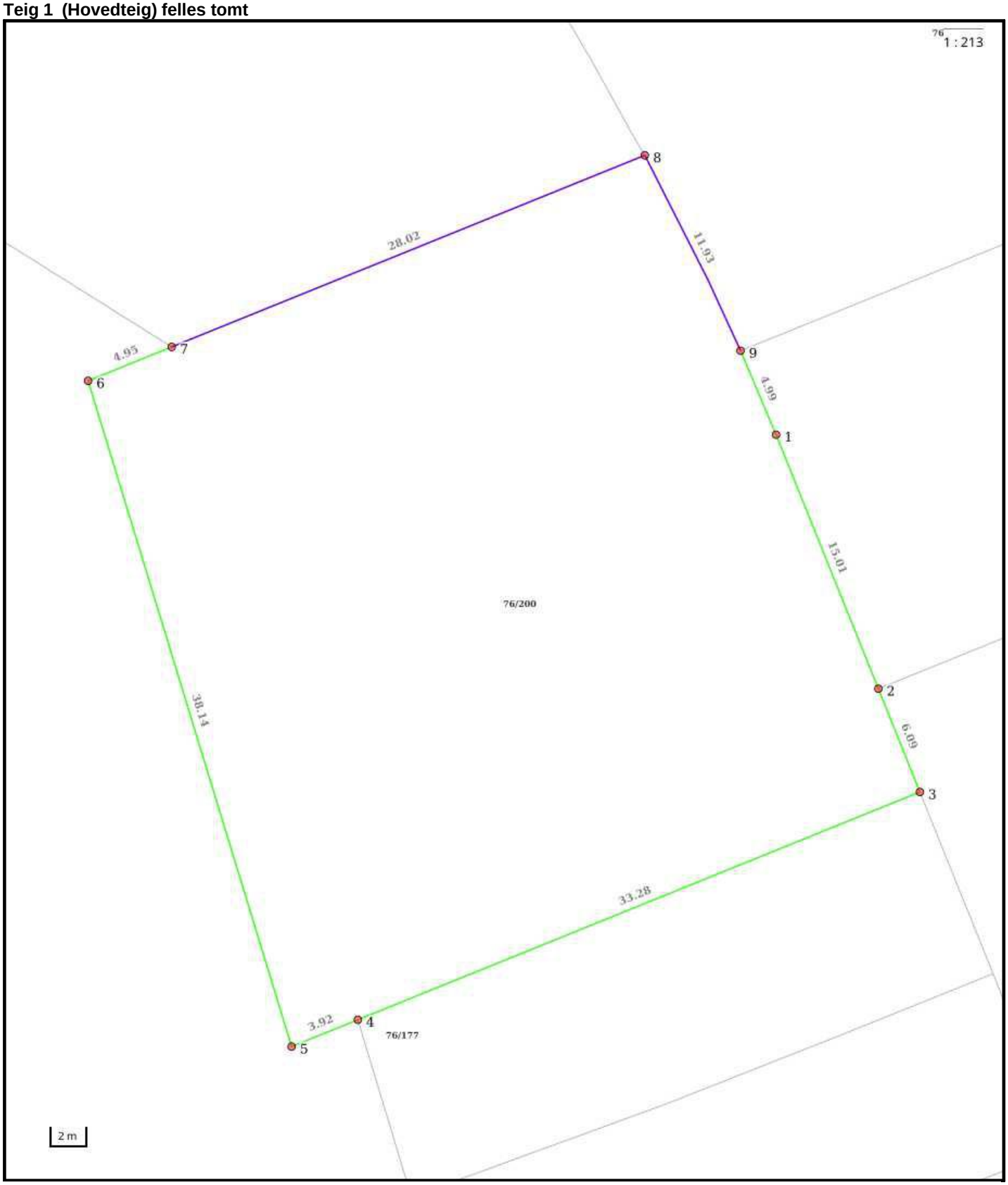
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 345,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 170,72	599 372,17	15,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 157,37	599 379,03	6,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 151,95	599 381,81	33,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 647 136,73	599 352,21	3,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 134,94	599 348,72	38,14m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 170,24	599 334,29	4,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 647 172,50	599 338,69	28,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 185,31	599 363,61	11,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	149,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 175,12	599 369,81	4,99m	Terrengmålt	8	149,90	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

A P P R O B A S J O N

J.nr. 4218/53. RT/RB.

Ad: gnr. 76, bnr. 200, Bjerkealleen 50.

Anmelder: Eier.

Eier: Herr Thorvald Rødland, Olav Schousvei 7, Oslo.

Arbeidets art: Tomannsbolig med garasje.

Byggemelding med vedlagte stk.tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Høyden fra terreng til 2. etasjes vindusbrett må ikke overstige 5 meter. Entreene må ha en minstebredde på 1,20 m. 2. etasjes gulv må være flytende.

Vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser må overholdes og en viser særlig til punktene 7, 8, 10 og 21.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold.

Adkomst til og plassering av feierdører må godkjennes av Oslo brannvesen ved stedets feiermester.

For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2, 3, 4, 7, 11, 12 og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material-og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

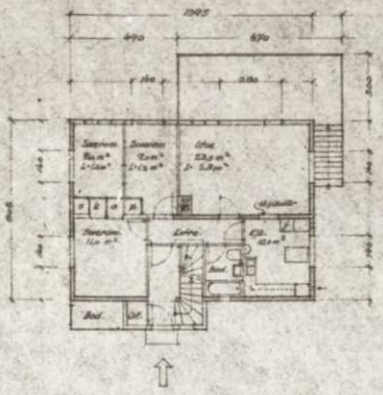
Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heisekontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

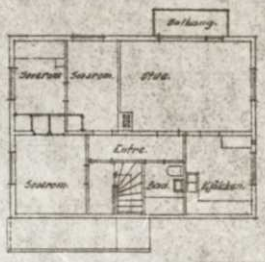
Bygningssjefen i Oslo, den 30. desember 1953.

Harald Wildhagen. Rolf Rønsager.

4213



Plan 1. etasje.

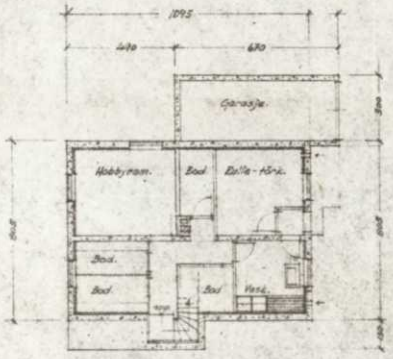


Plan 2. etasje.

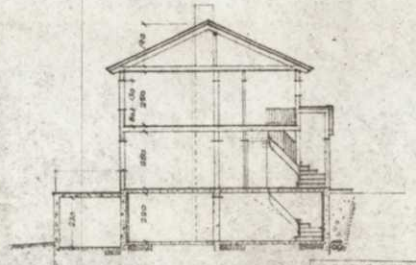
APPROBERT
18 DEC 1953

Hr. lærer Rødland.
Tomannsbolig.
Erling Bakke arkitekt m.n.a.i.
M. 1:100 | 15.
OSLO 3/12-53

4213



Plan av kjeller.

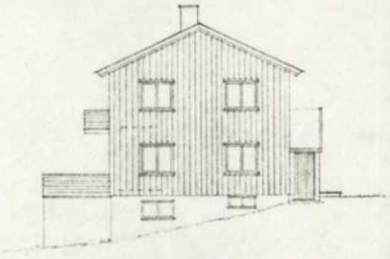


Snitt.

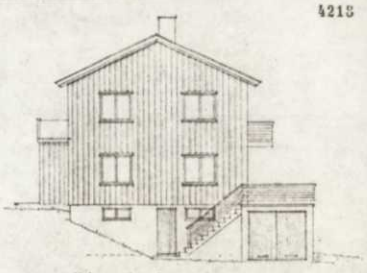
APPROBERT
18 DEC 1953

Hr. lærer Rødland.
Tomannsbolig.
Erling Bakke arkitekt m.n.a.i.
M. 1:100 | 14.
OSLO 3/12-53

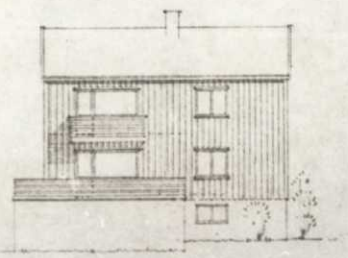
4213



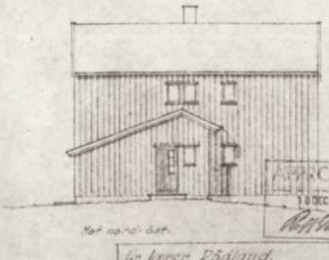
Mot syd-øst.



Mot nord-vest.



Mot syd-vest.



Mot nord-øst.

74

APPROBERT
18 DEC 1953

Hr. lærer Rødland.
Tomannsbolig.
Erling Bakke arkitekt m.n.a.i.
M. 1:100 | 15.
OSLO 3/12-53

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 76 Bnr.: 200 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjerkealléen 50 B
Gatenr:	10646
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0487 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:08.10.2026 kl. 15.19

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/37149-4/105 04.06.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1054158-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

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

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

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2012/323594-1/200 25.04.2012	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 9 000 000 Panthaver: KLP BANKEN AS ORG.NR: 993 821 837
2026/1054158-1/200 14.09.2026 14:14	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 8 750 000 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/1054158-2/200 14.09.2026 14:14	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1953/919862-1/105 06.07.1953	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 200
1954/13079-1/105 13.10.1954	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 200

1954/15491-1/105 24.11.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 200

1968/17462-1/105 12.11.1968 BESTEMMELSE OM GJERDE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 200

2003/40476-1/105 02.07.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.Bjerkeallen godkjennes inntil videre.
Plikt til å overdra nødv. veggrunn til Oslo komm.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 200

2004/37149-2/105 04.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2004/37149-1/105 04.06.2004	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/3 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1-3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/9037/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 10:23

9037
Dagbokført 6-JUL 1953
9037
Stempelmrk. Kr. 190-
Kassert den 6/7-53 av

Skjøte.

Undertegnede Tannlege Øistein Taugbøl, f. 27/1 1902 overdrar og skjøter herved til Lærer Thorvald Rødland, f. 26/9 1902

gr.nr.76 br.nr.2oo av Storo gård i Vestre Akers Oslo.

Tomten er 1346 m2. Pristaksten kr. 18.1o1.25. Kjøpesummen er oppgjort på omforenet måte.

Tomten selges med de samme heftelser og klausuler som er tatt inn i bygselskontrakt av 2/6-5o mellom selger og fru Ida Iversen Storo v/verge H.r.advokat Baard Frøen.

Tomten overtas som den er idag med de rettigheter og forpliktelser til vei, vann og kloakk som er tilført tomten etter selgerens overtagelse 15/1-51.

Oslo, den 3o. juni 1953.

Øist. H. Taugbøl
(s)

Undertegnede bevitner herved at Tannlege Øistein Taugbøl har undertegnet dette skjøte personlig i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Oslo, den 3o. juni 1953.

O. A. Bang
(s)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/13079/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-08 15:48

Dgbg. 13/10 54. 13079.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 76 bnr. 200 ..... Bjerkaaleen 50. ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 13./10.-19.54

Thorvald Rödland
Skjøteinnehaver.

Thorvald Rödland
Eier

Thorvald Rödland, Olaf Schous vei 7, Oslo.

Erklæring.

24 NOV 1954 15491

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

8. september 1954.

«Gn.-nr. 76, br.-nr. 200 parsell nr. 10 av bnr. 12

Bjerkealleen 50.

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

1. Bjerkealleen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjörebane.-
Vei nr. 2345 opparbeides med 5 meter bred kjörebane + 1.5 meter brede flatgröfter.-
Krav om kloakk og erklæring for kloakk i Vei nr. 2345 frafalles.-

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

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

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 11/9 19 54.

Thorvald Rödland (s)

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

....., den ..... 19 .....

.....

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/17462/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-08 15:48

Verdi 100.-

17462

12 NOV. 1968

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Bjerkealleen 50 g.nr. 76 b.nr. 200 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 12-1-66 for overtagelse av

vei nr. 2345, Engveien fra Morells vei og østover til og med snuplass ca. 380 l.m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

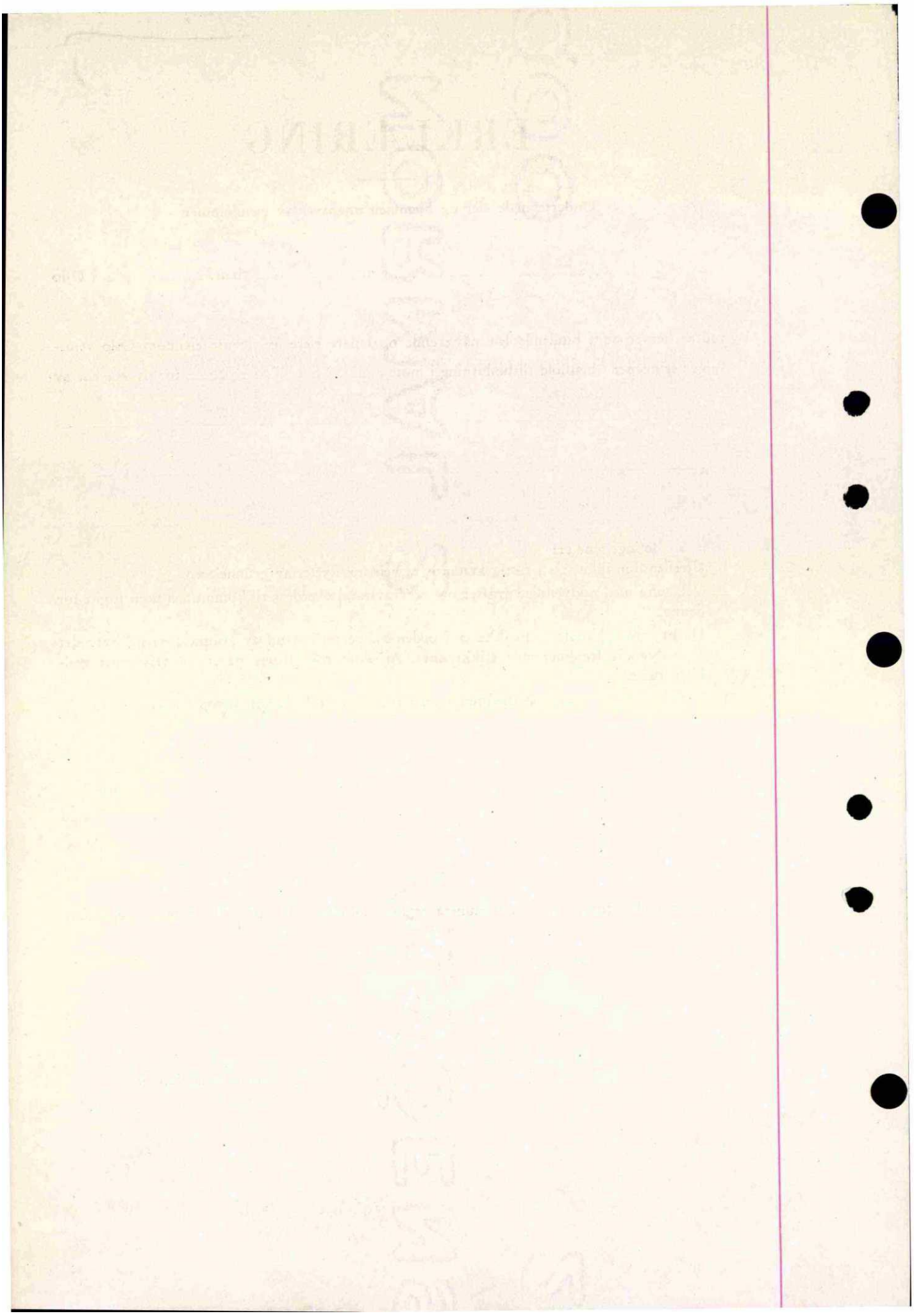
Oslo, den 26/11 19 67

eier.

Thorvald Rødland (sign.)
hjemmelsinnehaver.

Avskriftens riktighet bekrettes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.



TINGLYST
DAGBOKNR.: 40476
02 JUL 2003
OSLO SKIFTERETT
GRUNNBOKSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 76 bnr 200 Bjerkealleen 50 Snr.: 200112620

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Bjerkealleen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 24/9 2002

Ellen Hansen Fødselsnr. 0[1]0[4]4[4]6[redacted]

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

Oslo, den 24/9 20 02

Tor Rødland Fødselsnr. 1[6]0[9]9[9]3[redacted]

Doknr: 40476 Tinglyst: 02.07.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 37149
4 JUN 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERE'MBETET

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	76	200		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
16.09.43 [redacted]	Tor Rødland	1/2
01.04.46 [redacted]	Ellen Hansen	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 37149 Tinglyst: 04.06.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet etter avtale med Tor Rødland
Anne Synnøve Fon

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 19/4-2004	Tor Rydland Ellen Hansen	Knut S Hansen

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
76	200		1-3	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
28/5-2004	Bent Daniel Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

«HJEMMELSERKLÆRING» TIL BRUK VED OPPLØSNING AV SAMEIER

Blankett nr **62-1540**

OPPLØSNING AV SAMEIE

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede
Tor Rødland
Ellen Hansen

som sammen eier eiendommen gnr. 76 bnr. 200 snr. i Oslo

bestemmer at sameiet oppløses slik at :

A. Tor Rødland blir eneeier av ~~reg.nr.~~ snr. 1

B. Ellen Hansen blir eneeier av ~~reg.nr.~~ snr. 2

C. Tor Rødland / Ellen Hansen blir eneeier av ~~reg.nr.~~ snr. 3

D. _____ blir eneeier av reg.nr. _____

Ved oppløsningene av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 19/4 2004

A Tor Rødland 160943 [redacted] underskrift (fødselsnr. 11 siffer) ektefelle (fødselsnr. 11 siffer)	**B** Ellen Hansen 010446 [redacted] underskrift (fødselsnr. 11 siffer) Knut S Hansen 190343 [redacted] ektefelle (fødselsnr. 11 siffer)
C underskrift (fødselsnr. 11 siffer) ektefelle (fødselsnr. 11 siffer)	**D** underskrift (fødselsnr. 11 siffer) ektefelle (fødselsnr. 11 siffer)

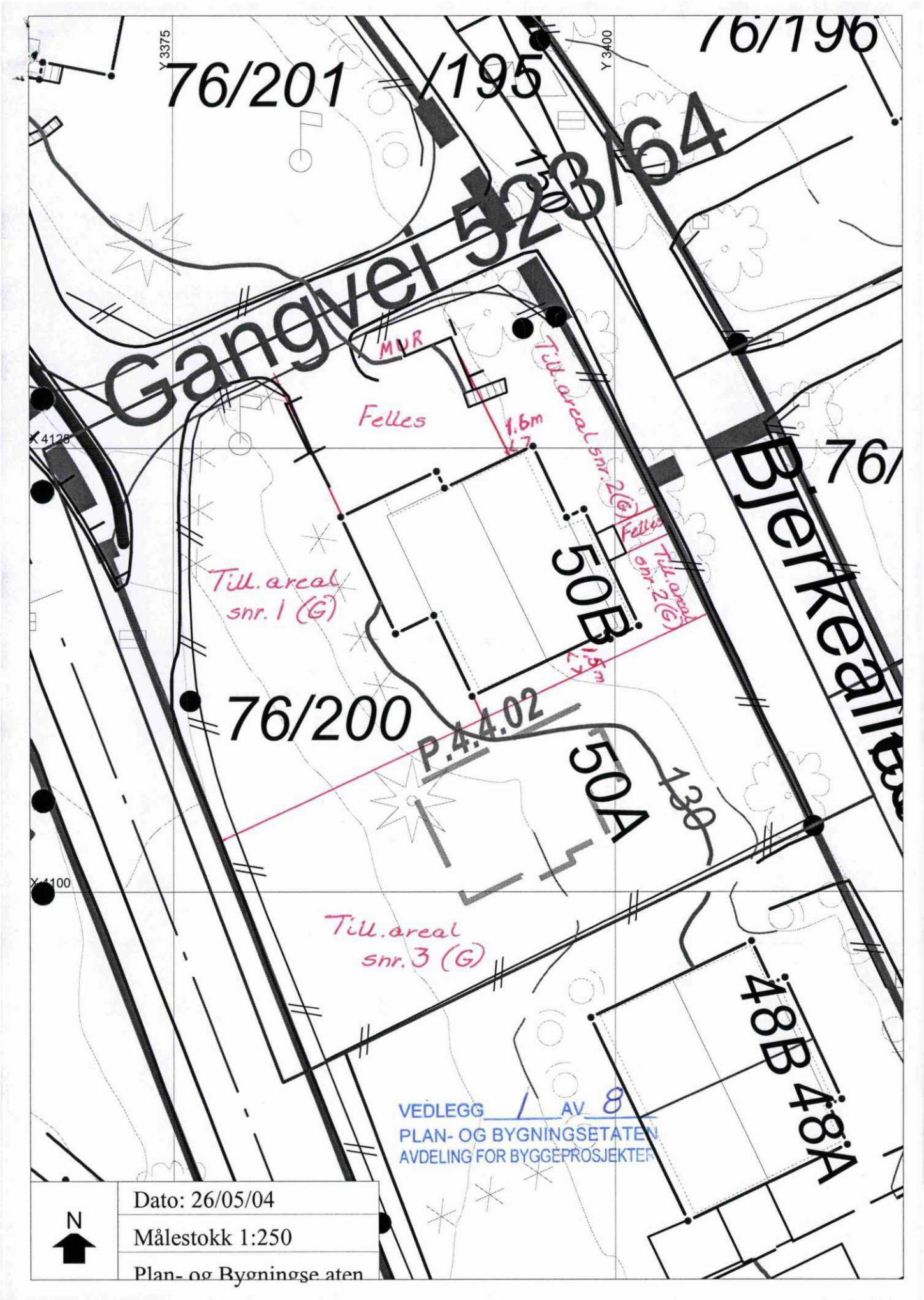
A	B	C	D	
☒	☐	☐	☐	Jeg er ugift
☐	☒	☐	☐	Jeg er gift, og ektefellen samtykker i oppløsningen

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

Anne-Lise Aspengren 160445 [redacted] Vitne 1 (fødselsnr. 11 siffer) ANNE-LISE ASPENGREN Vitnets navn med blokkbokstaver	Remi Ugleviken 050262 [redacted] Vitne 2 (fødselsnr. 11 siffer) REMI UGLEVIKEN Vitnets navn med blokkbokstaver

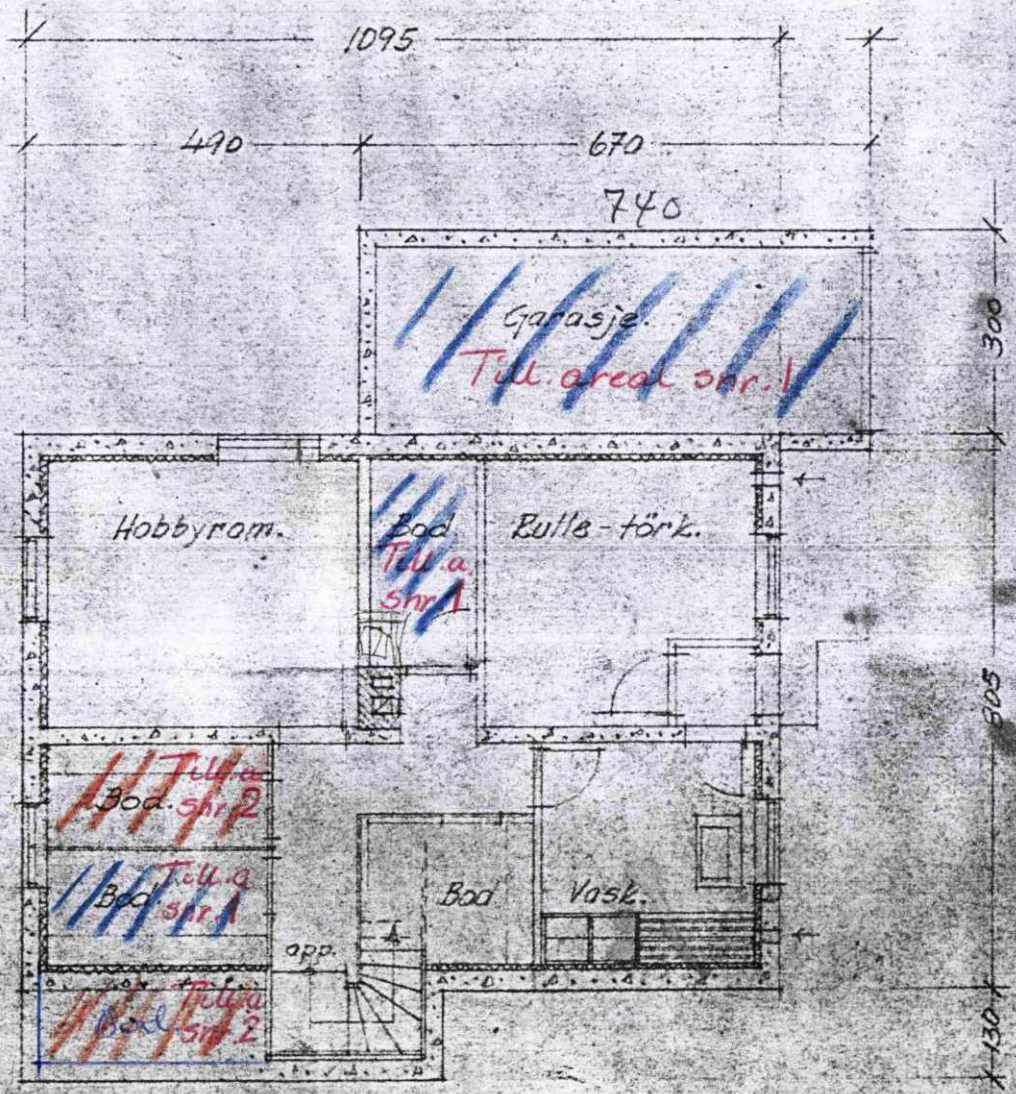
Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


76/201
/195
76/196
Gangvei 523/64
Bjerkealléen
76/
MUR
Felles
1.6m
Till.areal snr.2(G)
Felles
Till.areal snr.2(G)
50B
1.5m
Till.areal snr.1 (G)
76/200
P.4.4.02
50A
130
Till.areal snr.3 (G)
48B
48A
Y 3375
Y 3400
X 4125
X 4100
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
N
Dato: 26/05/04
Målestokk 1:250
Plan- og Bygningsetaten

~~Vedlegg 3~~

740
620
70



Plan av kjeller.

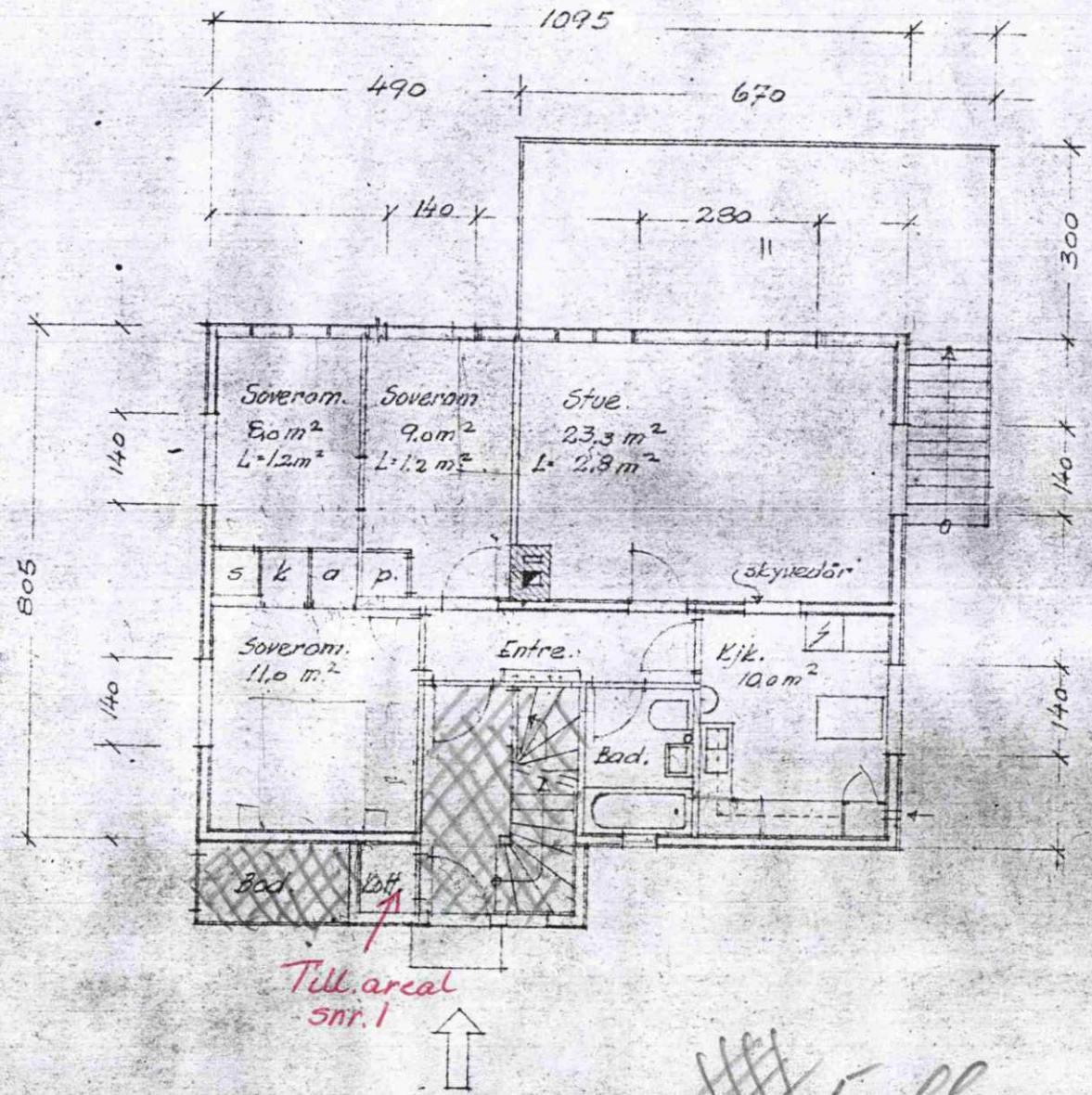
TD. 1

TD 2.

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

~~Vedlegg 4~~



Fellesareal

Plan. 1. etasje. = Anr. 1

Bebygget areal: 90,0 m²
„Amerikansk" bindingsverk
Lys = min. 1/10 av golvflaten.

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

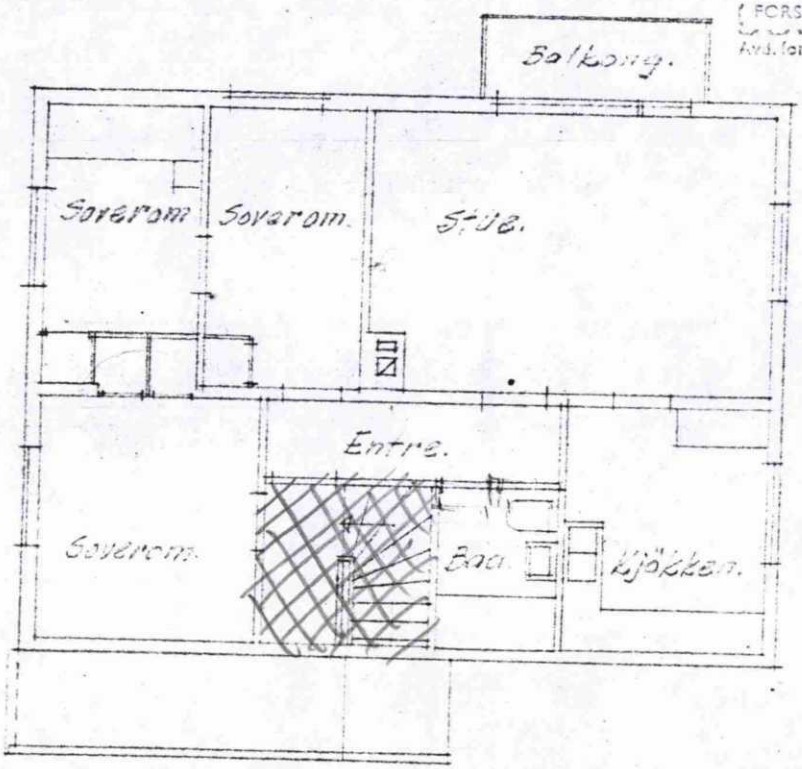
4218

~~Vedlegg 5~~

~ 107/54

OSLO
699
FORSYNINGSNEMND
Avd. for bygningsmaterialer

24/4 54



Plan 2. etasje. = snr. 2

Felles

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
30 DEC 1953

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Hr. lærer Bøland.
Enebolig.

OSLO
13/10-53

Enebolig Bakke.
arkitekt m.n.a.l.

Mål 1:100

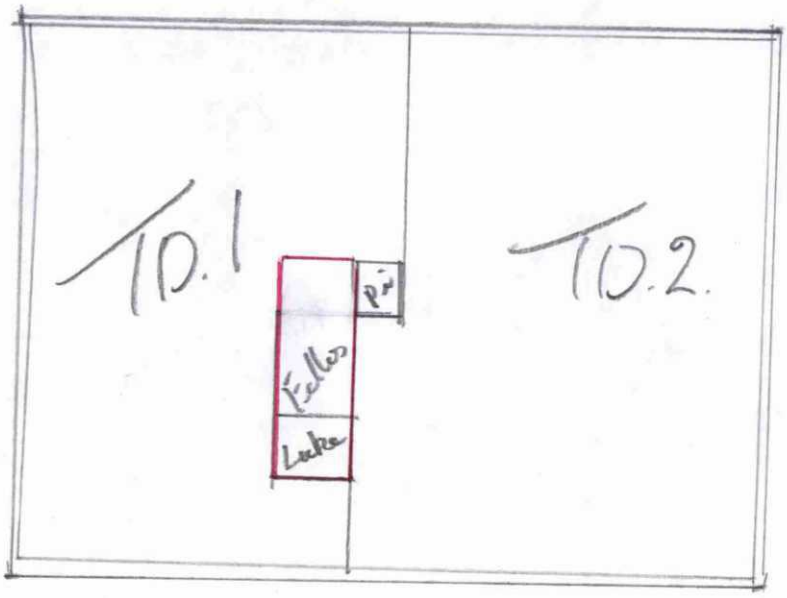
15.

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

~~Vedlegg 6~~

0301 76/200

Loft



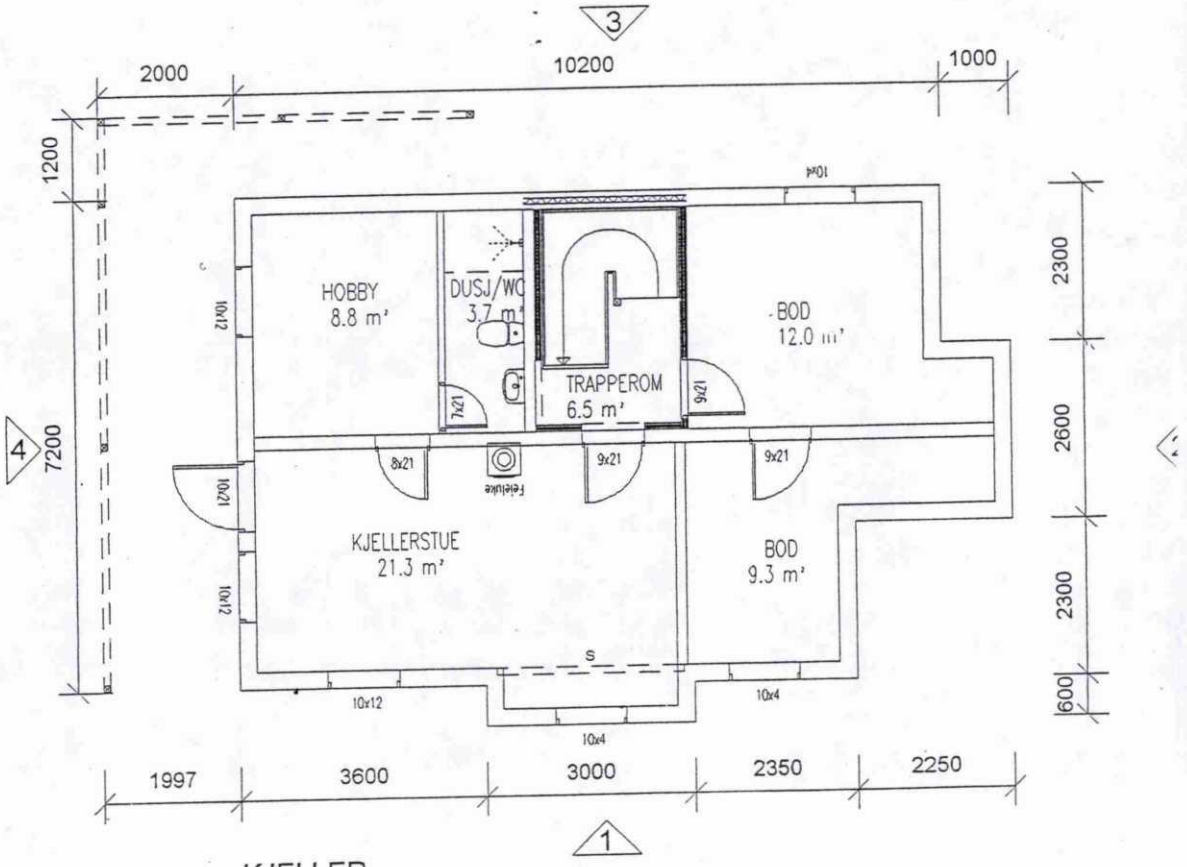
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Snr. 3

~~Vedlegg 7~~

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



KJELLER

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

AREAL	BRA	BA	BRA-K	BYA
KJELLER	65,7 m²	13,1 m²		
H.PLAN	68,9 m²	68,9 m²	68,9 m²	
LOFT	60,0 m²	36,0 m²	60,0 m²	
SUM	194,6 m²	118,0 m²	128,9 m²	98,8 m²

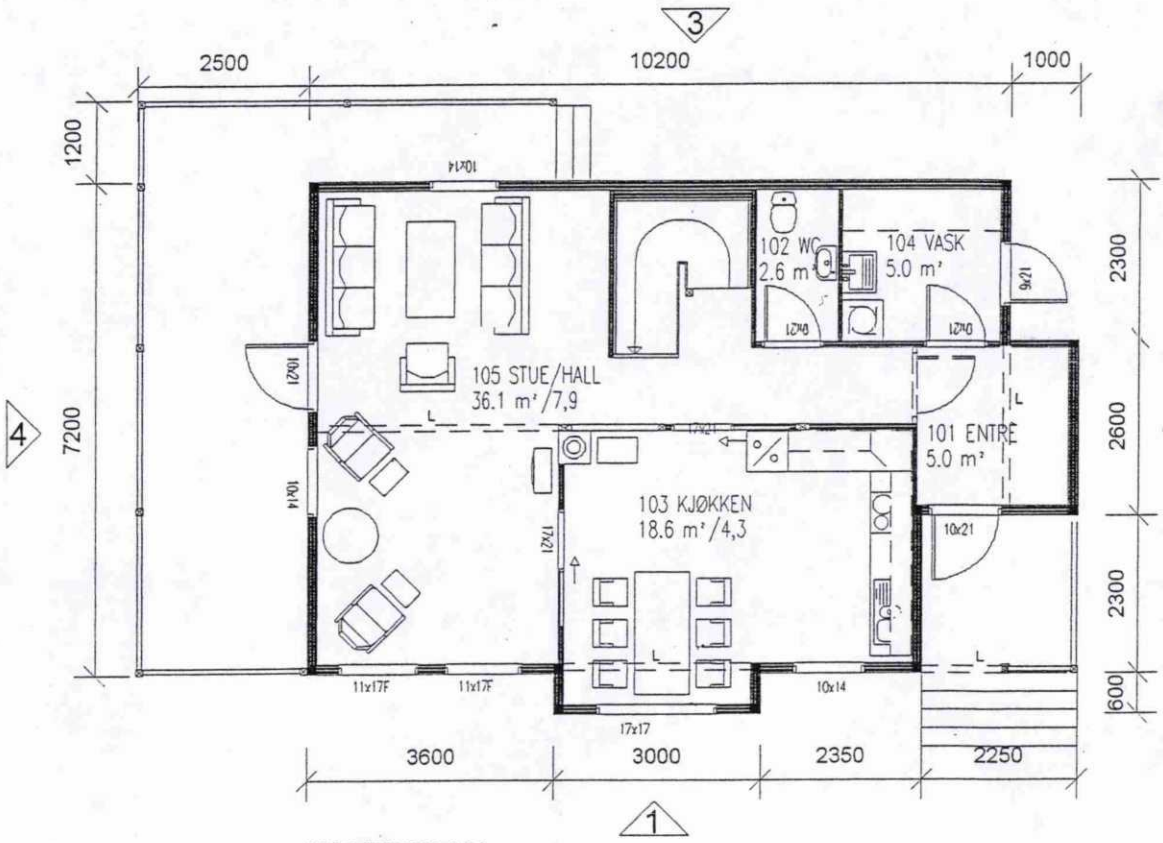
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
	13.11.01	DIVERSE	AGR

MESTERHUS

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Snr. 3

~~Vedlegg 8~~



HOVEDPLAN

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

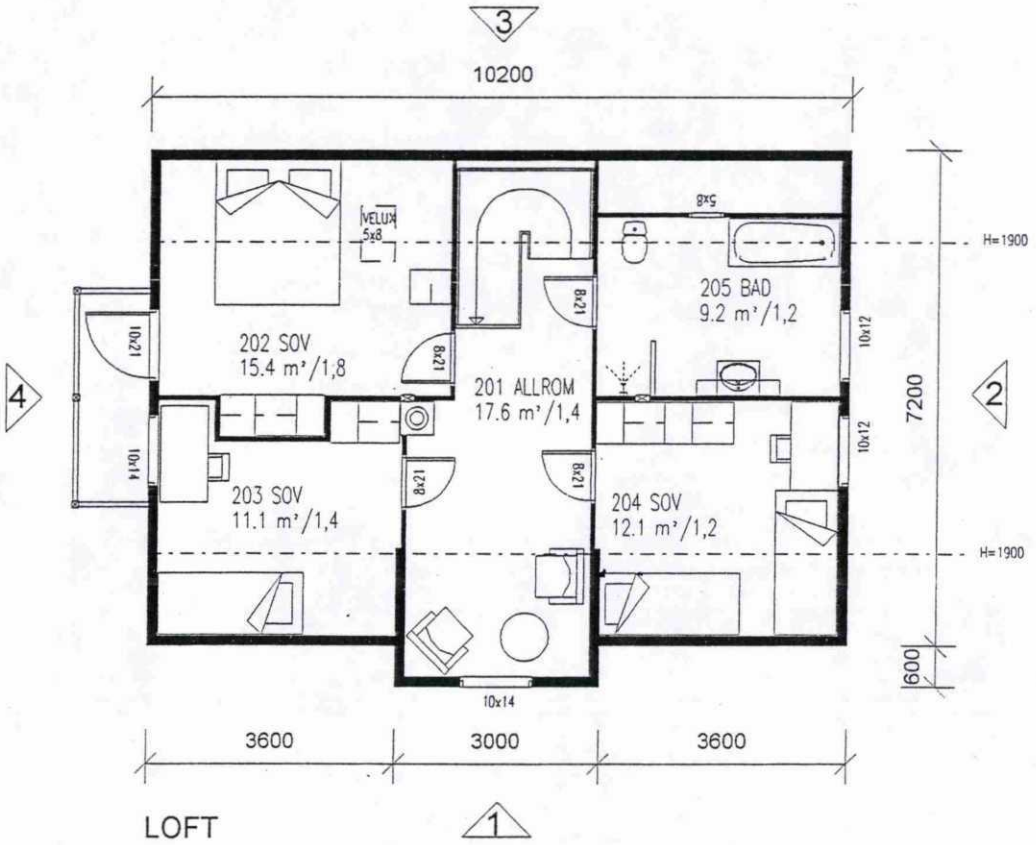
ANMERKNINGER:

-Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
-Areal i hvert rom angitt med romareal/lysareal.
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.

TAKSHAVER: STIG OG BENTE HAUG		TEGN. INNHOLD: PLANER	MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: Bjerkealleen 50, GNR. 76, BNR. 200	Utarbeidet av Unikus AS, Postboks 4104, Jensvoll, 8089 Bodø , tlf. 755 63 300, Email: post@unikus.no	PROSJEKT: MH106NS - NANNA	
KOMMUNE: 0487 OSLO		ARKITEKT: Kjell Reianes / DATO: 12.03.99 / SIGN: T.S.J / PROSJEKT NR: 10609	TEGN. NR:

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Snr. 3 ~~Vedlegg 9~~



LOFT

ANMERKNINGER:

-Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
-Areal i hvert rom angitt med romareal/lysareal.
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TAKSHAVER: STIG OG BENTE HAUG		TEGN. INNHOLD: PLAN, SNITT			MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: Bjerkealleen 50 GNR. 76, BNR. 200	Utarbeidet av Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø , tlf. 755 63 300 Email: post@unikus.no	PROSJEKT: MH106NS - NANNA			
KOMMUNE: 0487 OSLO		ARKITEKT: Kjell Reianes	DATO: 12.03.99	SIGN: T.S.J	PROSJEKT NR: 10609 / TEGN. NR:

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo

Utskriftsdato: 08.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 08.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-76/200 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bjerkealléen 50B 0487 OSLO
Fakturamottaker:	Hansen Ellen Bjerkealléen 50 B 0487 OSLO
Eiernavn:	Hansen Ellen

Kommunale avgifter	NOK 31 162,29
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 31 162,29

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	0,00
Renovasjonsgebyr	10 882,55
Vann- og avløpsgebyr	20 279,74
Totale avgifter	**31 162,29**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 08.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-76/200/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bjerkealléen 50B 0487 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 9 669,08
Fakturamottaker:	Hansen Ellen Bjerkealléen 50 B 0487 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 146,00
Eiernavn:	Hansen Ellen	Totalt	NOK 11 815,08

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**5 311,79**	**0,00**	26090000237694019	12243547	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**5 311,79**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 146,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	3 687,66
Vann- og avløpsgebyr	5 744,42
Totale avgifter	**11 815,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Bjerkealléen 50B

Nabolaget Nordre Grefsen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	11 min 0.8 km	
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km	
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km	
Storo Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km	
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.3 km	

BARNEHAGER

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	3 min 0.2 km	
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5... 63 barn	4 min 0.4 km	
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	7 min
Bunnpris Storo	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	12 min
Vitusapotek Storo	12 min
Storo Vinmonopol	12 min

SPORT

Grefsen skole	10 min
Nordre Åsen kunstgressbane	11 min
Fitness24Seven Storo	11 min
SATS Storo	12 min

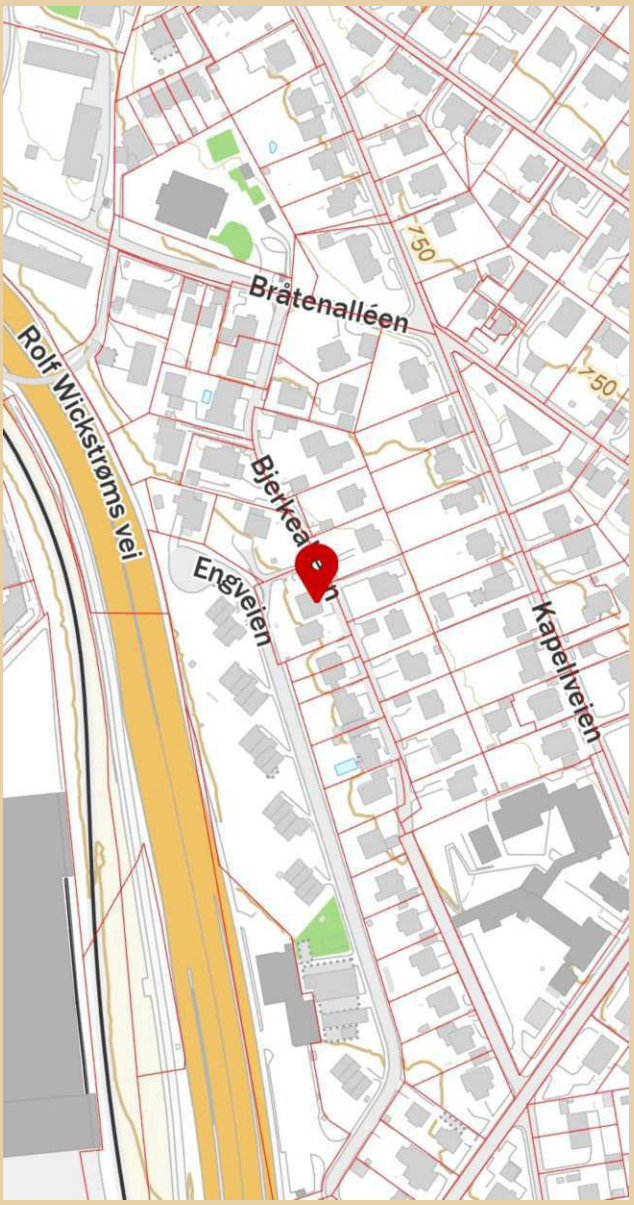
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerkealléen 50 B, 0487 Oslo
Gnr. 76, Bnr. 200, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
