PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

PLATÅVEIEN 3

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

Platåveien 3, 0489 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 3. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 14. august 2026
Referanse:	13748

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

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Drenering	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, o...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 350 000,-	Side 14
Ildsteder 2.etasje	Glassfelter i ildstedets front har stedvis løsnet og enkelte glassfelter mangler. Ildstedet bør ikke benyttes før forholdet er utbedret.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 15 000,-	Side 25
Gulv i våtrom i Kjeller Våtrom	Det er ikke registrert membran/tettesjikt på gulvet.	FRA kr. 75 000,- TIL kr. 150 000,-	Side 30
Helhetsvurdering bad kjeller Våtrom	Badet er opplyst å være fra 2004. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres, da dette ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.	FRA kr. 350 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 32
Ventilasjon bad i Kjeller Våtrom	Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Forholdet gir redusert ventilasjon og luftutskifting.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 15 000,-	Side 33
Helhetsvurdering bad 2. etasje Våtrom	Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Sluk fremstår som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annen fuktsikring. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydeli...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 350 000,-	Side 37

Totalt kostnadsestimat: 935 000kr - 1 330 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 15
Yttervegger	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige grunnmursvegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling/puss, samt generell kontroll av overflatene. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter ...	Side 15
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Malingen bobler og flasser av på enkelte punkter. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Stedvis er det register...	Side 16

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Takkonstruksjon	Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Ved inn...	Side 17
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av ...	Side 18
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 18
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 19
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 19
Terrasser/balkonger 2. etasje	2.etasje: Det er registrert fuktskader/råte i enkelte terrassebord på dekket.	Side 20
Gulv på grunn	Betonggulv i boder er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Høydeforskjell på gulver er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindr...	Side 21
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	Det er registrert malingsavflassing og løs puss på innvendige overflater, samt indikasjoner på fukt i vegger og gulv. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko, og det er derf...	Side 22
Piper	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det bør påregnes at eldre teglsteinspi...	Side 24
Innvendige trapper	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 25
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke...	Side 28
Ventilasjon Tekniske anlegg		Side 29
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 29

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kunne ikke kontrolleres.	Side 30
Dokumentasjon bad Våtrom	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kunne ikke kontrolleres.	Side 32
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 33
Fast inventar bad Våtrom	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 33
Dokumentasjon bad Våtrom	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kunne ikke kontrolleres.	Side 34
Gulv i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 34
Vegger i våtrom Våtrom	Det er sprekk i en veggflis under vegghengt klosett. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 35
Sanitærutstyr bad Våtrom	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Det er registrert krakelering i servanten.	Side 35
Fast inventar bad Våtrom	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 36
Ventilasjon bad Våtrom	Det mangler luftespalte under dørbladet.	Side 36
Ventilasjon bad Våtrom	Det er etablert elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg. Viftens alder er ikke kjent, men den fremstår som av eldre dato. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert.	Side 37
Gulvoverflater	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det er for øvrig registert noe knirk i enkelte gulver.	Side 38
Veggoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker/rifter, slitasje og løs puss (fukt kjeller).	Side 39
Himlingsoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 40
Kjøkkeninnredning 1.etasje	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. - det mangler filter/rist til ventilator.	Side 41

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Kjøkkeninnredning 2.etasje	Det er observert skader/slitasje på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 42
Fast inventar	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.	Side 42
Innvendige dører	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	Side 43
Utvendig solavskjeming	Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. Markiseduk på balkongen i 2.etasjen bærer preg av større slitasje.	Side 44

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
2017	Oppgradert sikringer i sikringsskapet i 1.etasjen
2025	Montering av elbil-lader på ny 20A kurs.

Konklusjon

Boligen bærer preg av alder, det er eldre standard. Flere bygningsdeler bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Kostnader knyttet til oppgraderinger og/utbedringer må påregnes.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Gunnar Nilsen & Anne Marie Nilsen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

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 grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 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 a 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.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	79				79
1. etasje	90	18		23	108
2. etasje	90			8	90
Loftetasje	43				96
Sum	**302**	**18**	**0**	**31**	**373**
Sum BRA	**320**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Fire boder, Bad, Gang, Vaskerom		
1. etasje	Kjøkken, To soverom, Stue, Trapperom, Bad, Gang	Garasjerom	
2. etasje	Wc-rom, Trapperom, Bad, Gang, Kjøkken, Soverom, Spisestue, Stue		
Loftetasje	Gang, Kott (6), To innredet rom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealberegningen er basert på en 3D-skanning av boligen. Loftetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Carport er åpent areal og derfor ikke medregnet i BRA.

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 (m²), 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:	Gunnar Nilsen
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Gunnar Nilsen Håkon Graff Annemarie Nilsen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Tomtebeskrivelse:	Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Plenarealer er opparbeidet med plenarealer, hekk, prydbusker, trær og annen beplantning. Tomten fremstår flat. m²
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei/gate.
Bygningsbeskrivelse:	Selveier tomannsbolig (hel) over fire etasjeplan, med hhv. kjeller, 1.etasje, 2.etasje og loftetasje.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 73 Bnr: 295
Tomteareal:	1041.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Gunnar Nilsen & Annemarie Nilsen
Eierform:	Eiet

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Støpt grunnmur.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Drenering

TG 3

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

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er av eldre dato. Eier opplyser at det ble gjort tiltak på 60-70 tallet men dette kan ikke dokumenteres.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 3 er gitt på grunn av høy alder og manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.
Årsak:	Årsaken til forholdet er normal aldersslitasje og manglende funksjon på drenering av bygningen.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.
Utbedring/Tiltak:	Det må graves opp rundt grunnmuren, legge nye fuktsikring, nye dreneringsrør i underkant av grunnmuren, terrenget fylles tilbake mot muren med drenerende masser og terrengforhold rundt grunnmuren etableres med korrekt fall.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 350 000,-

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av stein, jord og leire. Belegningsstein i gårdsplassen. Plenarealer for øvrig. Tomten er flat.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Årsak:	Terrenget rundt bygningen er i hovedsak flatt, men det er enkelte partier hvor terrengoverflaten har fall inn mot bygningen. Dette medfører at overflatevann kan ledes mot grunnmuren.
Konsekvens:	Fall mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmuren og økt risiko for fuktpåvirkning og fuktinntrenging, særlig ved større nedbørsmengder. Vurderingen må sees i sammenheng med "Drenering".

Yttervegger TG 2

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

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige grunnmursvegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling/puss, samt generell kontroll av overflatene. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Manglende vedlikehold medfører risiko for at murpuss løsner og faller av. Når pussen mangler, kan vann trenge direkte inn i muren og forårsake frostsprengning og sprekkdannelser i selve murkonstruksjonen.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel. Deler av ytterveggskonstruksjonen har liggende trepanel. Nyere trekledning med synlig lufting.
Vurdering:	Malingen bobler og flasser av på enkelte punkter. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Stedvis er det registert råte og slitasje i trekledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet på den originale trekledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet på trekledning som er luftet. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Tg 2 er gitt på grunn av slitasje/sprekkdannelser på panelet, i sammenheng med påviste avvik.
Årsak:	Når malingen har begynt å boble/flasse av på enkelte punkter, er det sannsynlig at dette vil utvikle seg over større områder som medfører at treverket bak malingen blir eksponert, som igjen kan føre til råte. Det må påregnes at noe eller større deler av maling skrapes av, og ny korrekt overflatebehandling utføres. Årsaken til manglende lufting er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet bygningen ble oppført. Avviket knyttet til manglende musesperre skyldes at dette ikke ble montert i henhold til kravene som var gjeldende på byggetidspunktet eller da panelet ble montert.
Konsekvens:	Når malingen har begynt å boble/flasse av på enkelte punkter, er det sannsynlig at dette vil utvikle seg over større områder som medfører at treverket bak malingen blir eksponert, som igjen kan føre til råte. Ved for kort avstand mellom trekledning og vannbrett medfører det begrenset lufting, økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet som igjen kan føre til sprekkdannelser og påfølgende redusert levetid. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det må påregnes at deler av panelet skiftes ut i nær fremtid. Dersom dette ikke gjøres blir risikoen større for at det kan oppstå råte lengre inn i selve veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Vurdering:	Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning.
Årsak:	Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Årsaken til vurderingen er at det kan være byggefeil, om det ikke er lufting mellom undertaket og innvendig isolering/kledning.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking* TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i betong. Taket er i følge eier tettet om, men det er ikke kjent hvilket årstall arbeidet ble gjennomført. Det bemerkes at taktekkingen er av eldre dato. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Takrenner og nedløp er av eldre dato og har overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Aldersrelatert slitasje og materialnedbrytning må derfor påregnes.
Konsekvens:	Alder og slitasje kan medføre redusert avledning av takvann, lekkasjer og lokale vannbelastninger på fasade og grunnmur. Det må påregnes vedlikehold og utskifting når funksjonen blir redusert.

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Nei, 1 eller flere er avsluttet uten utkast eller ledet til drensrør

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999. 2.etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003. Loft: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert 2007. 2.etasje: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2010, montert i bad.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk dørlås. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert 1999, montert i stuen. 2.etasje: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004, montert i stuen.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger 2. etasje

TG 2

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

Beskrivelse:	2.etasje: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 kvm. Heller av terrassebord lagt over membrantekking.
Vurdering:	2.etasje: Det er registrert fuktskader/råte i enkelte terrassebord på dekket.
Årsak:	Fuktskader og råtedannelse vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og aldersrelatert nedbrytning av treverket. Vanntett sjikt på balkongen er av noe eldre dato og har vært utsatt for normal bruk og belastning over tid. Alder tilsier redusert gjenværende brukstid.
Konsekvens:	Råteskadede terrassebord har redusert styrke og levetid. Det er risiko for videre utvikling av råte og ytterligere svekkelse av treverket dersom forholdet ikke utbedres. Alder og normal slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og lekkasjer. Eventuell svikt i det vanntette sjiktet kan medføre fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Terrasser/balkonger 1. etasje

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen og fra hagen, ca. 8 kvm. Flislagte overflater på dekket. Rekkverk i betong/mur med glassbyggerstein i øvre del på to sider.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Utvendig trapp i betongkonstruksjon belagt med fliser.

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. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og to boder.
Vurdering:	Betonggulv i boder er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Høydeforskjell på gulver er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.
Årsak:	Årsaken til ujevnhetene er at gulvet ikke ble støpt for annet enn å være en grov overflate i forbindelse med byggeprosessen. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Det er ingen konsekvenser annet enn at det må avrettes dersom det skal legges ny overflate på gulvet. Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

Er det observert sprekker i betonggulvet
Ja, mindre sprekker innenfor normale tørkesprekker

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 gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater og eller fliser på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren.
Vurdering:	Det er registrert malingsavflassing og løs puss på innvendige overflater, samt indikasjoner på fukt i vegger og gulv. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Fuktpåvirkningen vurderes å ha sammenheng med fuktvandring fra grunnen og/eller fuktbelastning fra terreng. Forholdet må også sees i sammenheng med alder og funksjon på drenering og utvendig fuktsikring.
Konsekvens:	Fuktbelastningen kan medføre videre avskalling av puss og maling, samt økt risiko for fuktrelaterte skader og utvikling av muggsopp.

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:	1.etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og et soverom. 2.etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, spisestue, kjøkken, gang og to soverom. Loft: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Innredet rom og gang.
Vurdering:	1.etasje: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. 2.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-20 mm. Loft: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i innredet rom og gang er målt til ca. 20-25 mm. Det er registrert høydeforskjeller i gulvene, men målte avvik ligger innenfor kriteriene for TG1 iht. NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.

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 pusset og malte overflater. Sotluke i gang i kjeller. Feieluke i bod på loft.
Vurdering:	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Årsak:	Pipen er delvis innkledd, og avstanden til brennbart materiale er mindre enn anbefalt/kravmessig avstand.
Konsekvens:	Innkledning av pipen vanskeliggjør visuell kontroll og kan medføre at eventuelle sprekkdannelser eller andre skader ikke oppdages. For liten avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for varmepåvirkning og i verste fall antennelse. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder 1.etasje

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Peisovn med skyvbare glassdører på flislagt marmorfelt i stue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ildsteder 2.etasje

TG 3

Beskrivelse:	2.etasje: Eldre vedkamin, montert i stuen. Flislagte overflater.
Vurdering:	Glassfelter i ildstedets front har stedvis løsnet og enkelte glassfelter mangler. Ildstedet bør ikke benyttes før forholdet er utbedret.
Årsak:	Skade på glassfelter i ildstedet, sannsynligvis som følge av mekanisk påvirkning og/eller aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Manglende eller løse glassfelter kan medføre utslipp av røyk og forbrenningsgasser til rommet, samt økt risiko for at gnister og varme partikler kommer ut av ildstedet. Dette kan medføre brannfare.
Utbedring/Tiltak:	Ildstedet må utbedres før videre bruk. Skadde/manglende glassfelter må erstattes og monteres korrekt. Det anbefales at arbeidet utføres av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimatet omfatter utskifting og montering av manglende/skadde glassfelter og tilhørende pakninger. Endelig kostnad avhenger av ildstedets modell og tilgjengelighet på reservedeler.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 15 000,-

Innvendige trapper

TG 2

Beskrivelse:	Vinkeltrapp i trekonstruksjon mellom etasjene.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Trappen er av eldre dato og har vært utsatt for bruk over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Alder og bruksslitasje kan medføre redusert overflate og funksjon over tid, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuell oppgradering.

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:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. 1.etasje: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen. 2.etasje: Sikringstavle med skrusikringer og én automatsikring, montert i gangen, Loft: Sikringstavle med skrusikringer (inntak), monter i en bod. Det elektriske anlegger ligger både skjult og åpent i konstruksjonen. - Elektrisk oppvarming - Kjeller: Varmekabler i gulvstøp i bad og i gang, 1.etasje: Varmekabler i gulvstøp i badet. Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg i stue, kjøkken, felles trappegang 2.etasje: Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg i stue, spisestue, et soverom og i bad. Loft: Ingen fastmonterte varmekilder. Samsvarserklæring signert og datert 17.09.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Montering av Defa Solid ladestasjon på ny 20A kurs.
Vurdering:	Eier opplyser at det har vært branntilløp/brann i en frittstående panelovn på loftet. Forholdet er opplyst å være utbedret og rettet. Det er ikke registrert synlige forhold etter hendelsen ved befaring. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.
Er det kursfortegnelse	*Ja*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:

Kjeller:
Røykvarsler montert.

1.etasje:
Røykvarsler montert i gangen.
Brannslukkingsapparat (2014), plassert i et soverom..

2.etasje:
Røykvarsler montert i gangen.
Brannslukkingsapparat (2014), plassert i trappegang.

Loft:
Røykvarsler montert i en bod.

Varme, ventilasjons, 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, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerstokk for rør i rør anlegget er montert over varmtvannsberedere i en bod. Avløpsrør i plast og støpejern. Hovedstoppekran er lokalisert i en bod. 1.etasje: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken og bad. Ledningsnett for vann i kobber med plastbelagt kappe i kjøkken. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. 2.etasje: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken og bad. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Loft: Avløpsrør i støpejern.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. - Fordelerstokk over varmtvannsberedere i kjeller er montert uten overløp til sluk.
Årsak:	Røroppleggene er av eldre dato og har vært i bruk over lang tid. Alder tilsier at rørene er kommet godt inn i forventet brukstid.
Konsekvens:	Alder og brukstid medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og behov for utskifting. Eventuelle lekkasjer i skjulte deler av røropplegget kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende overløp fra fordelerstokker i kjeller utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. 2.etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Loft: Friskluft via spalteventiler i vinduer i gavlvegger.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	To stykk varmtvannsberedere, montert i vaskerom i kjeller.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Produksjonsår for berederen
2003

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Våtrom

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

Vaskerom kjeller

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

Vaskerom kjeller - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kunne ikke kontrolleres.
Årsak:	Manglende dokumentasjon på utførelse og materialvalg.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand på skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Eventuelle feil eller mangler i utførelsen kan derfor ikke avkreftes.

Vaskerom kjeller - *Gulv i våtrom*

kjeller | Vaskerom

TG 3

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast plassert på opphøyd felt ved opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Det er ikke registrert membran/tettesjikt på gulvet.
Årsak:	Gulvet er utført uten dokumentert eller synlig membran/tettesjikt.
Konsekvens:	Manglende tettesjikt medfører økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Dette kan medføre fukt- og vannskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Utbedring/Tiltak:	Gulvet må bygges om slik at det etableres tilfredsstillende tettesjikt med korrekt tilslutning til sluk. Det må samtidig sikres tilfredsstillende fall til sluk og vanntett overgang ved opphøyet felt. Omfanget av eventuell skade i underliggende konstruksjoner bør avklares ved åpning.
Kostnadsestimat:	kr. 75 000,- til kr. 150 000,-

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Nei

Vaskerom kjeller - *Vegger i våtrom*

TG 1

Beskrivelse:	Vegger i pusset og malte overflater. MDF-veggplater.
Vurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt på vegger. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

Vaskerom kjeller - *Sanitærutstyr vaskerom*

TG 1

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskiner.

Vaskerom kjeller - *Hulltaking vaskerom*

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Bad kjeller

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

Beskrivelse:	Badet ble i følge eier etablert i 2004. Arbeider ble i følge eier i stor grad utført ved egeninnsats. Det ble for øvrig benyttet rørlegger og elektriker.

Bad kjeller - *Dokumentasjon bad*

TG 2

Beskrivelse:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kunne ikke kontrolleres.
Årsak:	Manglende dokumentasjon på utførelse og materialvalg.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand på skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Eventuelle feil eller mangler i utførelsen kan derfor ikke avkreftes.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Bad kjeller - *Helhetsvurdering bad kjeller*

TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. To sluk i plast.
Vurdering:	Badet er opplyst å være fra 2004. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres, da dette ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Årsak:	Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller materialvalg og eier opplyser at det ikke er lagt membran på gulv/vegg.
Konsekvens:	Manglende membran medfører økt risiko for fuktinntrenging i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid medføre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene. Alder og ukjent tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av badet.
Utbedring/Tiltak:	Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning.
Kostnadsestimat:	kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad kjeller - *Sanitærutstyr bad*

TG 2

Beskrivelse:	Dusjnisje med dusj på gulvet og vegg i glassbyggerstein, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og innebygget badekar.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad kjeller - *Fast inventar bad*

TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad kjeller - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad kjeller - *Ventilasjon bad*

kjeller | Bad

TG 3

Beskrivelse:	Ingen avtrekk i rommet.
Vurdering:	Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Forholdet gir redusert ventilasjon og luftutskifting.
Årsak:	Rommet er utført uten mekanisk avtrekk.
Konsekvens:	Manglende avtrekk gir redusert fjerning av fuktig luft og kan medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Dette kan over tid øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.
Utbedring/Tiltak:	Det må etableres tilfredsstillende avtrekk fra rommet for å sikre nødvendig ventilasjon og luftutskifting.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 15 000,-

Bad 1.etasje

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

Beskrivelse:	Bad ble i følge eier pusset opp rundt 2005. Det er gitt opplysninger om bruk av faglærte på membran, rørleggerarbeid, elektro og mur/flislegging.

Bad 1.etasje - *Dokumentasjon bad*

TG 2

Beskrivelse:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kunne ikke kontrolleres.
Årsak:	Manglende dokumentasjon på utførelse og materialvalg.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand på skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Eventuelle feil eller mangler i utførelsen kan derfor ikke avkreftes.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Bad 1.etasje - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

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

Bad 1.etasje - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er sprekk i en veggflis under vegghengt klosett. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

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

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 1.etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Malt trepanel.

Bad 1.etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjnisje med utfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, og vegghengt klosett med innebygd sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Det er registrert krakelering i servanten.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader. Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad 1.etasje - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Innfliset speil på vegg over servant.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad 1.etasje - *Ventilasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk styrt vifte i himlingen.
Vurdering:	Det mangler luftespalte under dørbladet.
Årsak:	Dørbladet er utført uten nødvendig luftespalte for tilluft til rommet.
Konsekvens:	Manglende tilluft kan redusere avtrekksfunksjonen og gi utilstrekkelig luftutskifting i rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning ved bruk av rommet.

Bad 1.etasje - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bad 2.etasje

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

Bad 2.etasje - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato.

Bad 2.etasje - *Helhetsvurdering bad 2. etasje* TG 3

Beskrivelse:	Vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Sluk i støpejern. Dusjkabinett og servant i helstøpt plate. Innredning med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Vurdering:	Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Sluk fremstår som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annen fuktsikring. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydelig oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3
Årsak:	Badet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens:	Høy alder på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av badet.
Utbedring/Tiltak:	Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 350 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad 2.etasje - *Ventilasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk styrt vifte på yttervegg (ukjent tilstand).
Vurdering:	Det er etablert elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg. Viftens alder er ikke kjent, men den fremstår som av eldre dato. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert.
Årsak:	Avtrekksviften er av eldre dato og har vært i bruk over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Alder og slitasje kan medføre redusert funksjon og gjenværende levetid. Ved redusert funksjon kan ventilasjonen bli utilstrekkelig og medføre økt fuktbelastning i rommet.

Bad 2.etasje - *Hulltaking bad* TG 0

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

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Flislagte overflater i gang og to boder. For øvrig betongoverflater i andre boder. 1.etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett. Flislagte overflater i felles trappegang. 2.etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett, laminat, vegg til vegg teppe og gulvbelegg. Loft: Heltre gulvbord malt og lakkert.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det er for øvrig registert noe knirk i enkelte gulver.
Årsak:	Gulvoverflatene er utsatt for normal bruk over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje og enkelte skader i overflatematerialet. Knirk i gulvet forårsakes vanligvis av ujevnheter og skjevheter i underlaget. Dette kan ofte skyldes eldre undergulv der festemidler som spiker har løsnet over tid.
Konsekvens:	Forholdet ved slitasje har i hovedsak estetisk betydning. Det må påregnes fortsatt slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting av gulvoverflater over tid. Selve gulvknirken har i hovedsak konsekvenser for bomiljøet. Den kan også skape usikkerhet ved et salg, da den underliggende årsaken er ukjent. Dersom problemet ikke utbedres, kan det utvikle seg videre, og festemidler og materialer kan løsne ytterligere.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Loft: Et rom har laminat og et annet har vegg-til-vegg teppe.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater i boder. 2.etasje: Malt glassfiberstrie og malt tapet/plater. Loft: Malt trepanel, tapet og glassfiberstrie.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker/rifter, slitasje og løs puss (fukt kjeller).
Årsak:	Slitasjen skyldes normal bruk over tid, samt aldersrelatert slitasje på overflatematerialene. Fktpåvirkningen kan skyldes fuktvandring fra grunnen, kapillært oppsug eller fuktbelastning utenfra som følge av redusert funksjon i drenering og utvendig fuktsikring.
Konsekvens:	Alder på overflatene medfører økt risiko for videre slitasje og behov for vedlikehold og overflatebehandling over tid.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Malte plater/tapet. Malt glassfiberstrie.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Malt og ubehandlet trepanel i boder. Himlingshøyden i én bod er målt til ca. 2,02 m. 2.etasje: Glatt malt duk. Malte plater med ruteinndeling. Himlingshøyden i gangen er målt til ca. 2,28m. Loft: Malt glassfiberstrie. Tapet og malt trepanel. Himlingshøyden (høyeste punkt) i en bod er målt til ca. 2,31 m.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Mdf-takpanel i gang og vaskerom. Malt trepanel i bad. Himlingshøyden i badet er målt til ca. 2,00 m. Himlingshøyden i gang er målt til ca. 1,98 m. 1.etasje: Malte plater. Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,42 m. 2.etasje: Mdf-takpanel i stue. Beiset trepanel i kjøkkenet. Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,39 m.

Kjøkkeninnredning 1.etasje

TG 2

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 vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. - det mangler filter/rist til ventilator.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Huseby

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Kjøkkeninnredning 1.etasje - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, og kjøleskap er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Kjøkkeninnredning 2.etasje

TG 2

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

Beskrivelse:	2.etasje: Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Heltre benkeplate på hver side av plass for komfyr. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Vurdering:	Det er observert skader/slitasje på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Kjøkkeninnredning 2.etasje - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Opplegg for oppvaskmaskin.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Plassbygde hyller og benker. 1.etasje: Skyvedørsgarderober med speilfronter og profilerte fronter, montert i gang. Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter, montert i et soverom. 2.etasje: Plassbygget garderobeskap fra byggeåret, montert i to soverom.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.
Årsak:	Fast inventar har vært i bruk over tid, og aldersrelatert slitasje må påregnes.
Konsekvens:	Alder og normal bruksslitasje kan medføre redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte deler over tid.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte malte innvendige dører. 2.etasje: Profilerte malte innvendige dører montert i entré, bad og wc-rom. Loft: Profilerte malte innvendige dører. Eldre finerte dører.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Årsak:	Innvendige dører er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk over tid. Dette medfører aldersrelatert slitasje og behov for justering/vedlikehold.
Konsekvens:	Alder og slitasje kan medføre redusert funksjon, blant annet at enkelte dører kan bli tregere eller ta i karm. Det må påregnes behov for justering og vedlikehold over tid.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Profilerte innvendige dører. Tofløyd dør med glassfelter, montert mellom stue og kjøkken. 2.etasje: Profilerte innvendige dører, montert to soverom.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Eier opplyser at det forekommer maur på tomten. Det er ikke registrert tegn til maur/skadedyr i boligen ved befaring.

Utvendig solavskjeming

TG 2

Beskrivelse:	Markiser er montert over vinduer på gavlvegg mot hagen (syd), og på et vindu i 1.- og 2. etasjen mot vest. Markise er montert tilknyttet verandaen i 1. etasjen og balkongen i 2.etasjen.
Vurdering:	Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. Markiseduk på balkongen i 2.etasjen bærer preg av større slitasje.
Årsak:	Årsaken til forholdet er normal aldring og påkjenning fra utvendig klima.
Konsekvens:	Mosedannelse og slitasje på markiseduken medfører økt risiko for videre materialnedbrytning, rifter og redusert funksjon.

Andre rom

Wc-rom 2.etasje

Beskrivelse:	Wc-rom i 2.etasjen bestående av følgende sanitærutstyr: Gulvstående klosett.

Wc-rom 2.etasje - *Sanitærutstyr Wc-rom 2.etasje*

TG 1

Beskrivelse:	Gulvstående klosett.

Badstue kjeller

TG 1

Beskrivelse:	Badstue med trepanel på vegger og himling, trebenker og elektrisk badstueovn. Gulv med gulvbelegg.
Vurdering:	Det er ikke registrert åpenbare skader eller avvik ved visuell kontroll. Badstuen er vurdert ut fra alder, synlige overflater og tilgjengelige deler.

Garasjerom

Byggeår
1955

Garasjerom - *Beskrivelse garasjerom*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:	Garasjerom med dekke i betong. Innvendige overflater bestående av ubehandlede gipsplater. Vippeport i enkel trekonstruksjon, for øvrig gangadkomst via dør på langvegg.
Vurdering:	Garasjerommet fremstår i hovedsak som normalt for alder, med aldersrelatert slitasje på overflater og konstruksjoner. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger som følge av alder.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Utvendig rekkverk: 1.etasje: - Rekkverk tilknyttet veranda. Rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 90 cm. 2.etasje: - Rekkverk tilknyttet balkong. Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 100 cm. Innvendig rekkverk: - Innvendig trapp og rekkverk.
Vurdering:	Utvendig rekkverk: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Innvendig rekkverk: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere i deler av trappen. For øvrig er det kun håndløper på en av sidene i trapp til kjeller. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning. Tegninger er datert og stemplet 03.06.1934. For øvrig foreligger det tegninger for innredning av loft datert og stemplet 05.12.1945.
Tilbygg m/ garasje er datert og stemplet 06.07.1955.

Følgende endringer og avvik er registert:
Kjeller:
- Rom som i dag er i bruk som et vaskerom er på godkjent tegning definert fyrrom.
- Badet er opprinnelig vært del av et vaskerom, og et i tillegg utvidet rom definert rulle- og tørkerom.
- For øvrig mindre endringer hvor det er flyttet på døråpninger og lettvegger.

1.etasje:
- En vegg i kjøkkenet er fjernet. Opprinnelig var det separat kjøkken og spisestuerom.
- Badet er utvidet fra opprinnelig løsning. Det var et separat wc-rom og garderoberom i del av dagens areal.

2.etasje:
- Ikke tegninger over 2.etasjen. Det bemerkes likevel at 1.- og 2.etasjen er bygget på samme måte.

Loftetasje:
- Rom i loftetasjen er innredet og i bruk som oppholdsrom. Det fremkommer ikke av godkjente tegninger om rommene er godkjent til varig opphold.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av enkelte rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å bruksendre rommene slik planløsningen er i dag. Dersom rommene skal godkjennes, må det rettes søknad til Plan- og bygningsetaten.

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:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Samsvarserklæring for montering av elbil-lader og ny kurs.

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:	Det er ifølge eier utført radonmåling i boligen, men det er ikke fremvist dokumentasjon. Eier opplyser at det ble utført målinger for en del år tilbake.
Vurdering:	Det er ikke fremvist dokumentasjon på målingen. Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav. Ved utleie av bolig er utleier ansvarlig for å dokumentere at radonnivået er innenfor gjeldende grenseverdier, jf. strålevernforskriften. Det anbefales derfor å utføre radonmåling.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Boligen fra 1935 er i bruk om en vertikaldelt tomannsbolig. Det er ikke montert dør med brannklassifisering mellom boenhetene og felles trappegang. Det er ikke gjort nærmere kontroll av skjulte konstruksjoner. Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn			Ikke mottatt
Eier	03-08-2026	Eierne var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	02-08-2026		Innhentet
Egenerklæring	03-08-2026		Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «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 beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. 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, 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. 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. 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, 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 § 1-5. 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. 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: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260131
Addresse	Platåveien 3		
Postnr.	0489	Sted	OSLO
Selgers navn	Annemarie Nilsen		
Selgers navn	Gunnar Nilsen		

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?

11/96

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

21160164

Våtrom

Initialer selger:
A N
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. etg, bad pusset opp i 2005. Bruk faglært på membran, rørleggerarbeid, elektro og mur/flislegging.Bad i kjeller, pusset opp i 2004: rørlegger og elektriker

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad i kjeller: flislegging og øvrige overfalte behandling.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Husker ikke

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, i bad 1.etg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Både i bad 1. etg og bad kjeller.

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

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

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

Varmekabler og stikkontakter i 1.etg og kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A N
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Husker ikke

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny hovedstopperkran i kjeller og frem til røranlegg opp til 2.etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

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

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

Taket er byttet av tidligere eier, samt at det er gjennomført tekking av tak rundt pipe i etterkant.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

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

Beskrivelse:

Det er noen sprekker i gammel grunnmur

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer og terrassedører er byttet og det er byttet noe kledning.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

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

Beskrivelse:

Fuktmerker/saltutslag

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

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

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

Av tidligere eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Fliser, gulv og vegger er gjort av egen innsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet sikringsskap (ca 2017). I forbindelse med oppussing i kjeller og 1.etg er det benyttet faglært arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

EBR Elektro byttet sikringsskap, øvrig arbeid husker vi ikke hvem som har utført

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Beskrivelse:

Boligen er i utgangspunktet en horisontal 2-mannsbolig, hvor 2.etg er utleid de siste år.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er leilighet i 2.etg

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forekommer svartsopp utvendigpanel garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forekommer maur på tomten

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Negative verdier

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vindu i garasje, samt deler av kledning carport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

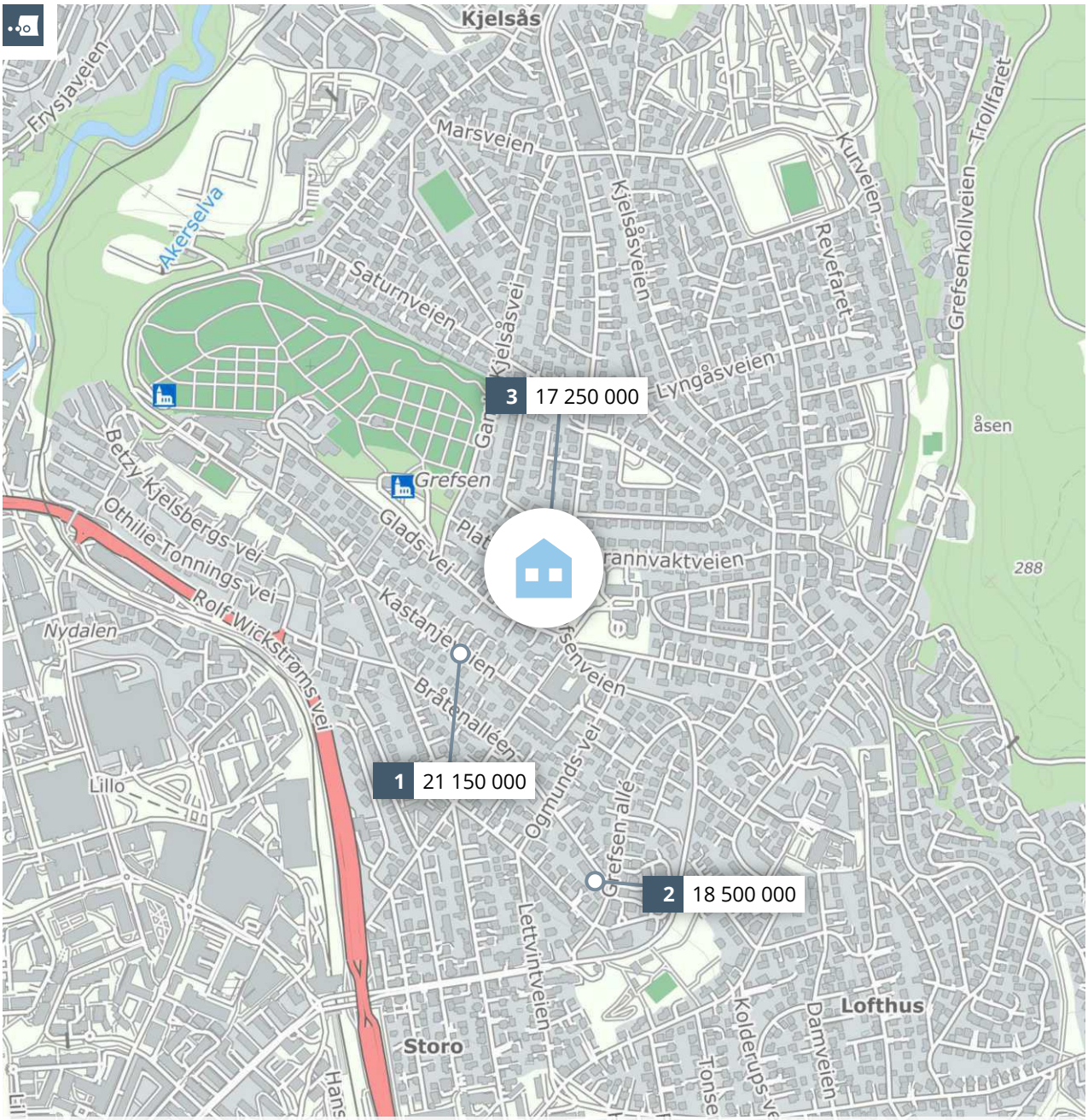
Dato 03.08.2026

Signert av *Annemarie Nilsen*

Signert av *Gunnar Nilsen*

Initialer selger:
A N
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

PLATÅVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 14.08.2026

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

Platåveien 3, 0489 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 73 BNR 295 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENPLATÅET

Verdivurdert til

17 900 000

-	17 900 000	59 272
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	302 m²	18 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt					1 043 m²	
Byggeår					1935	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kastanjeveien 9 C 242 m² 1994 687 m² 5 sov	11.09.2025	19 500 000	**21 150 000**	0	21 150 000	**87 397**
2 Bråtenalléen 2 B 237 m² 1912 908 m² 5 sov	20.09.2023	15 950 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**78 059**
3 Lilloe-Olsens vei 20 267 m² 1939 1 071 m² 4 sov	13.04.2026	15 950 000	**17 250 000**	0	17 250 000	**64 607**

Grefsen - en innholdsrik og romslig hel tomannsbolig som byr på svært gode muligheter for deg som ønsker en stor bolig med mange rom, fleksibel planløsning og en attraktiv tomt.

Boligen strekker seg over fire etasjeplan med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft, og har et samlet GUA på hele 96 kvm på loftet. De to hovedetasjene har hver sin stue og kjøkken, og boligen har flere soverom, to bad, separat WC, vaskerom, badstue og rikelig med bod- og lagringsplass. Den fleksible planløsningen gir mange muligheter for både familieliv, hjemmekontor, hobby og gjester.

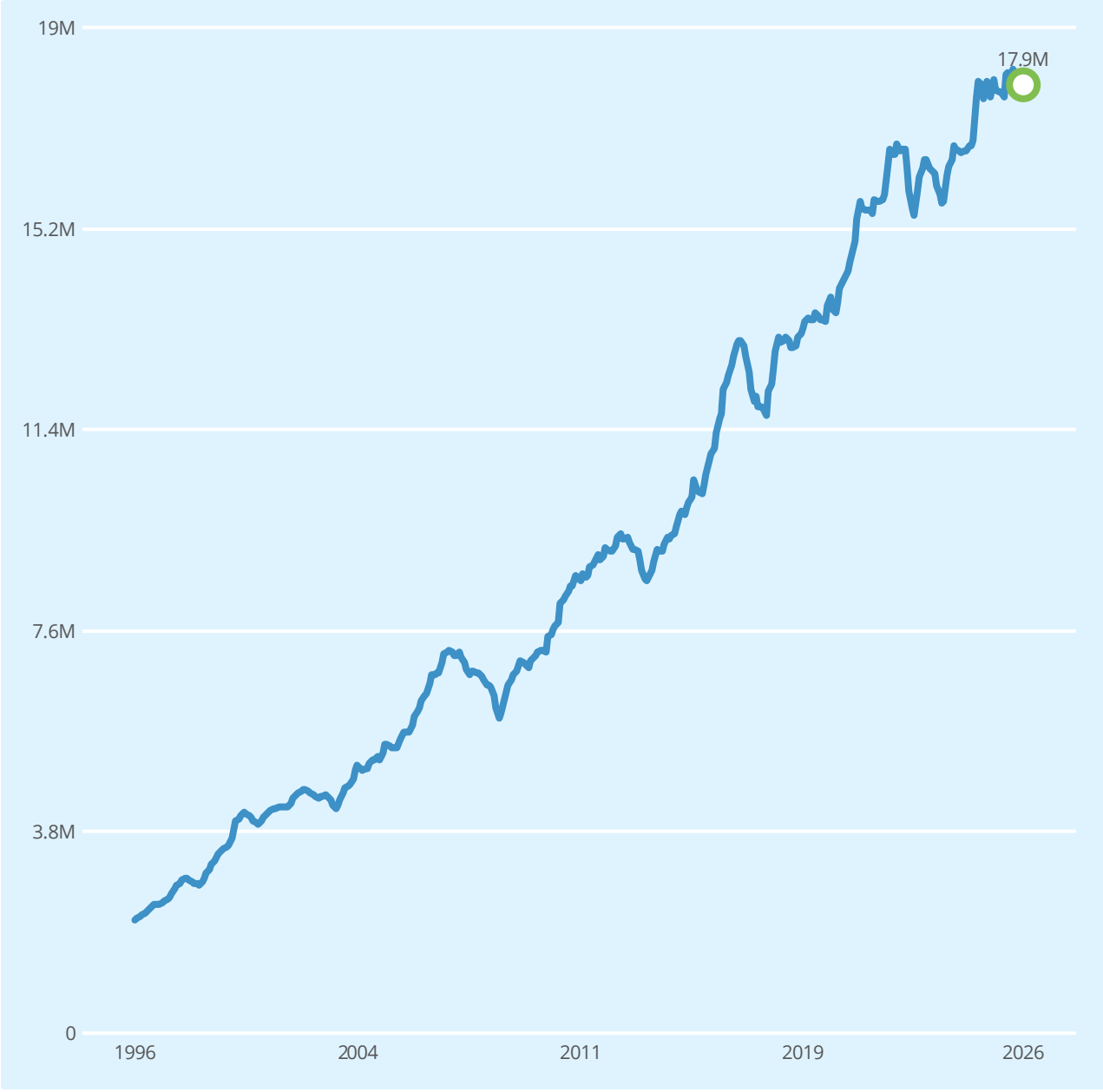
Eiendommen har gjennomgående gode lysforhold, sydvendt veranda og balkong på ca. 8 m² i hver av de to hovedetasjene, samt en flott og opparbeidet hage med plen, hekk, prydbusker og trær. Steinlagt gårdsplass, garasje med elbillader, carport og to biloppstillingsplasser gir svært gode parkeringsmuligheter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.1997		02.07.1997	-	850 000	-	850 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Tomannsboliger til salgs i GREFSENPLATÅET grunnkrets nå

5
tomannsboliger til salgs

13.5M
13.1M
12.7M
12 430 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Tomannsboliger solgt i GREFSENPLATÅET grunnkrets siste 12 mnd

13
tomannsboliger solgt

14.4M
14.0M
13 797 000 Salgspris i snitt
13 445 000 Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M
12.4M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

94 910 Nordre Aker bydel i snitt siste 12 mnd
88 187 GREFSENPLATÅET grunnkrets i snitt siste 12 mnd

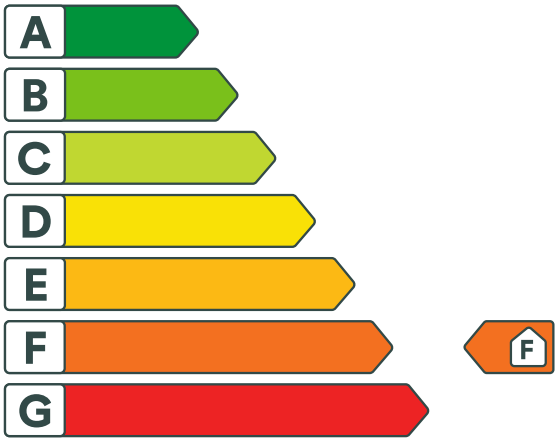
59 272 Platåveien 3 Totalpris 17 900 000

enova

Energiattest



Adresse **Platåveien 3, 0489 OSLO**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332847**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80173946**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **320,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **320,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **326,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **326,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **104 606 kWh**



Platåveien 3, 0489 OSLO

Detaljering

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

Platåveien 3, 0489 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

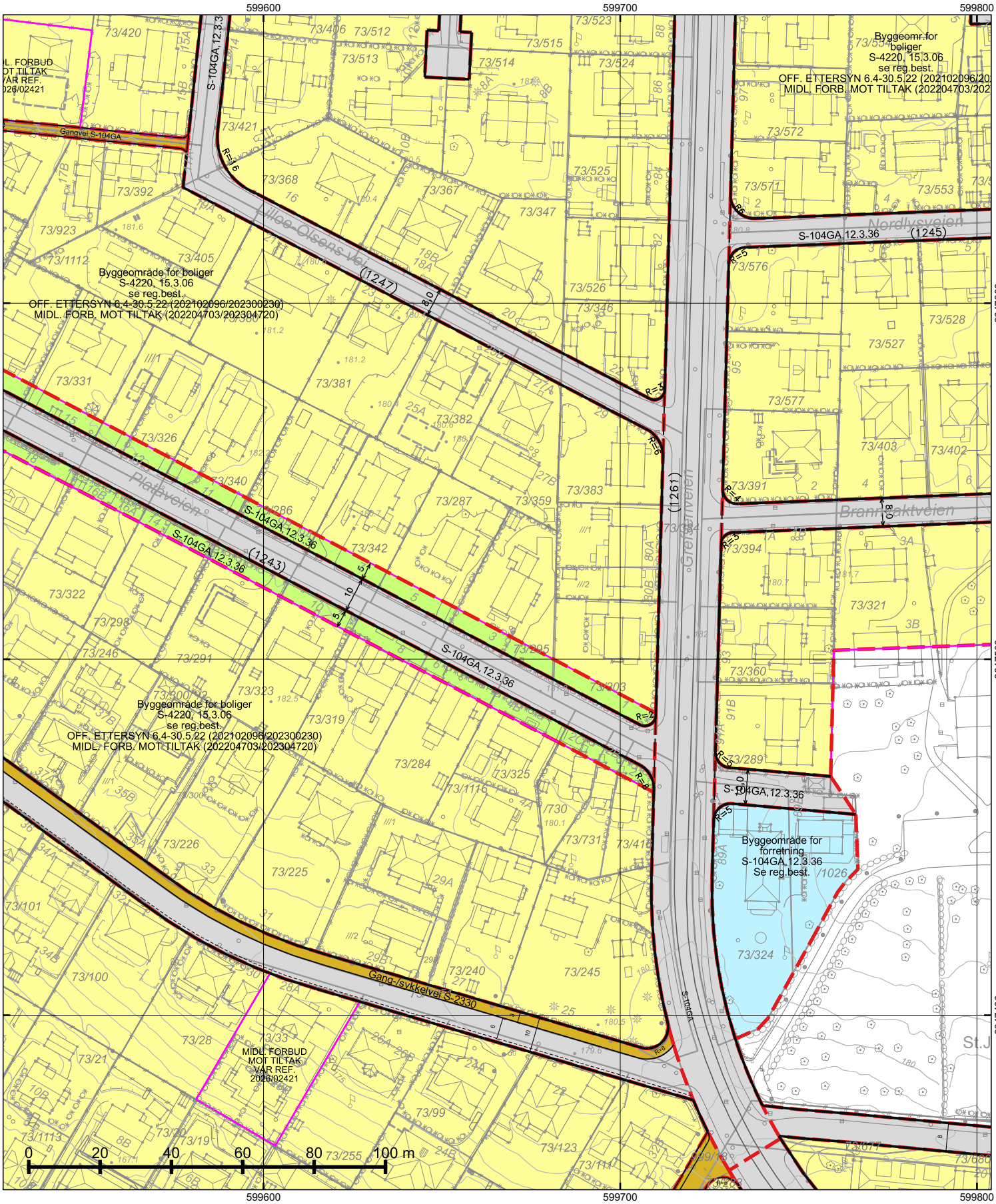
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

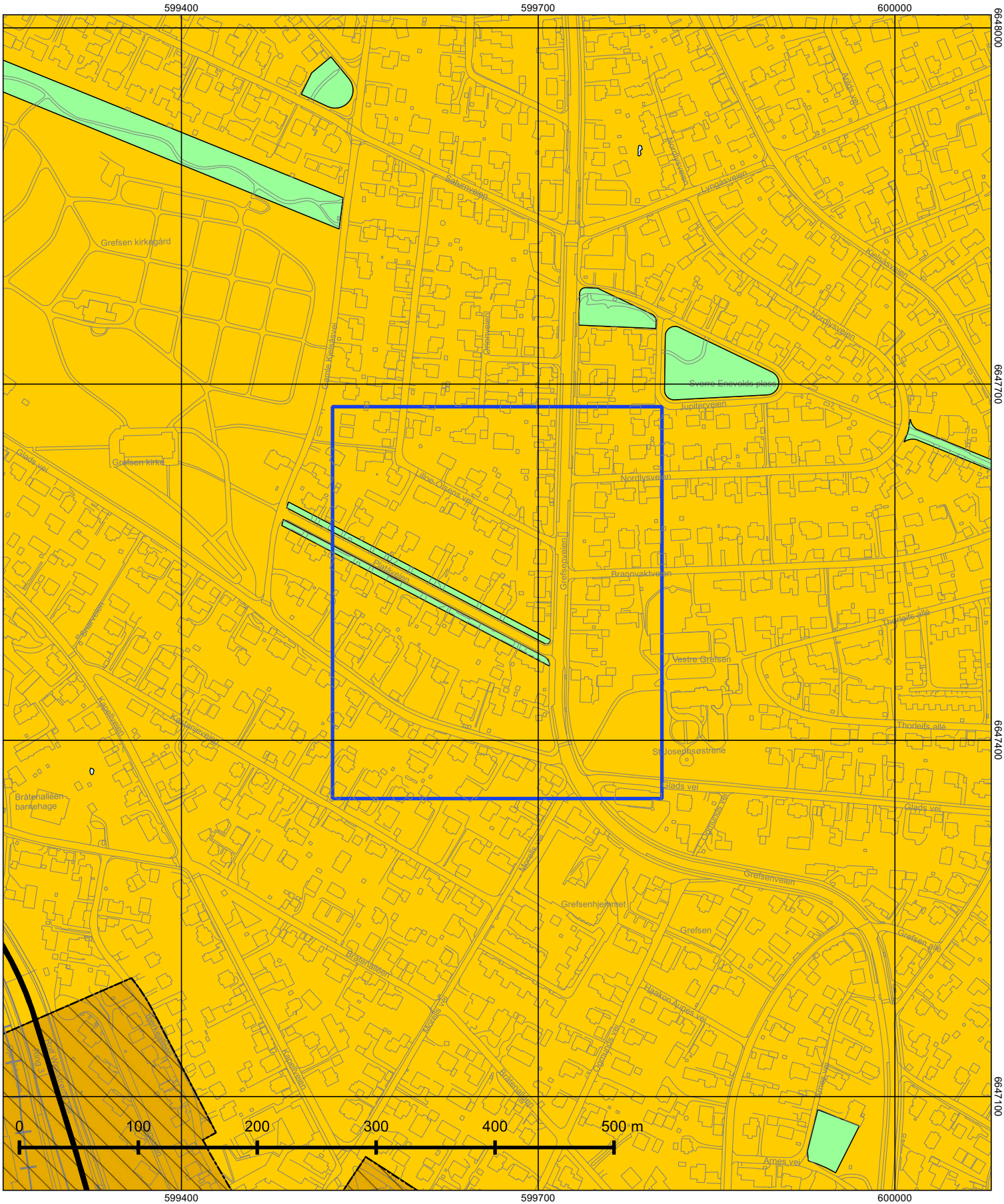
PlottID/Best.nr: 161252/ 86537491
Adresse: Platåveien 3
Gnr/Bnr: 73/295
Deres ref.:
Kommentar:

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: 07.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161252/86537491
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

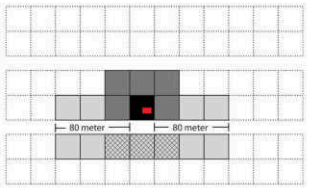
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

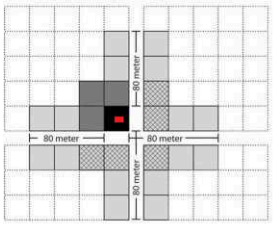
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

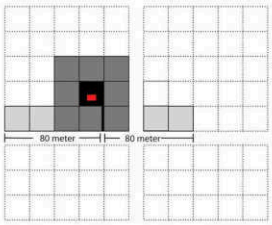
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



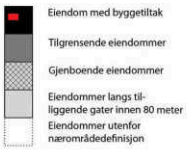
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

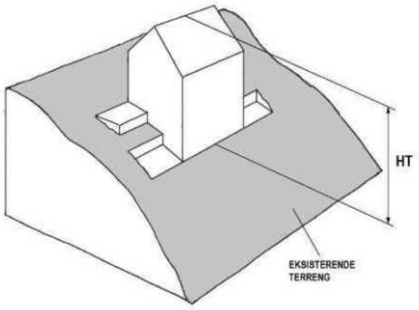
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

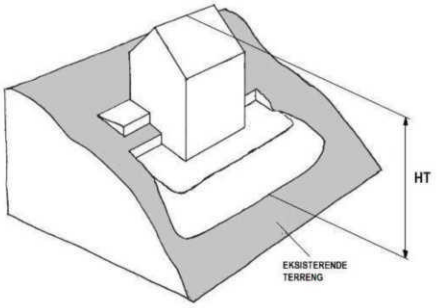
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Berørte hjemmelshavere m.fl.

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

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

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

Bakgrunn

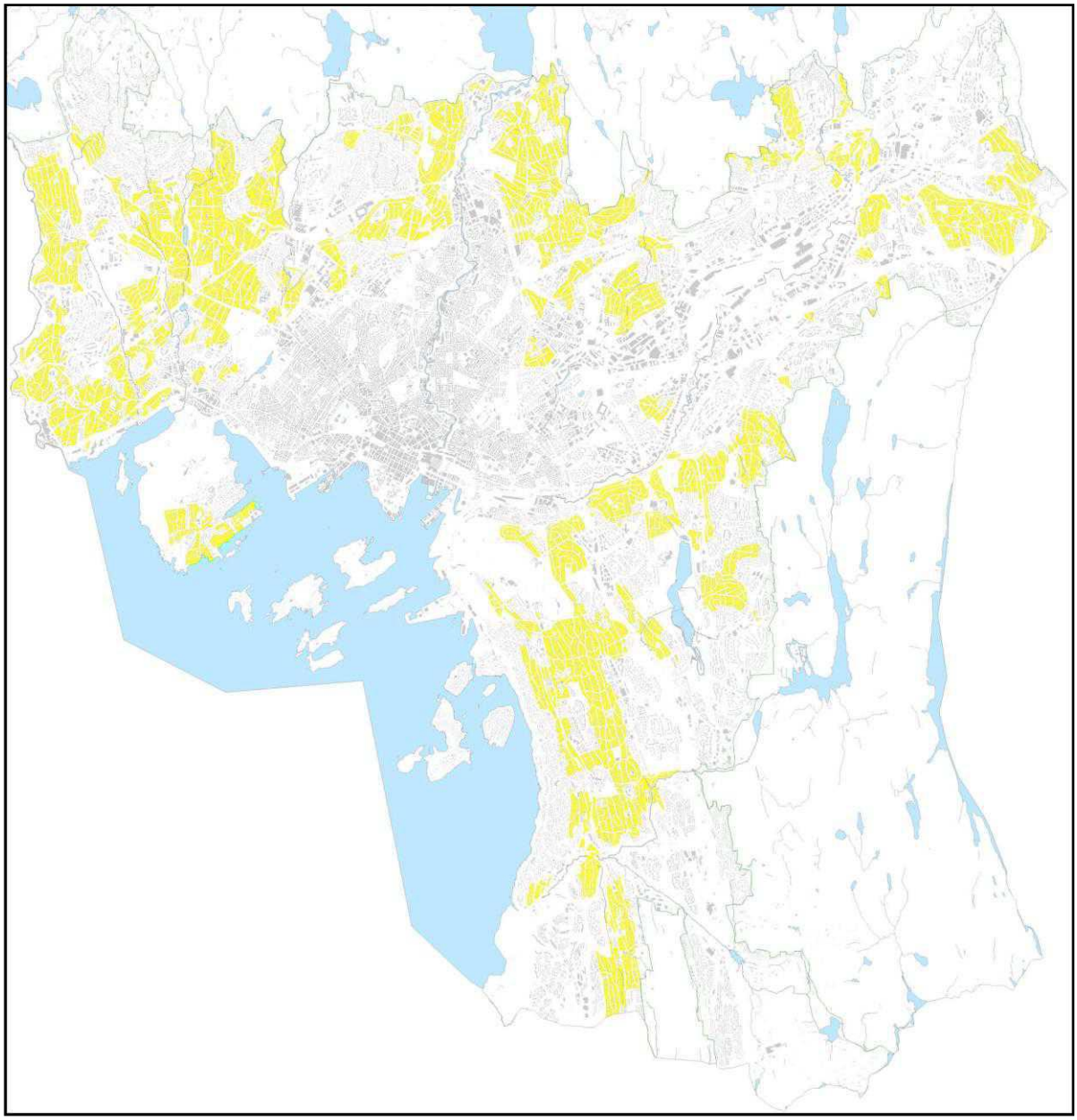
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse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

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

Avgrensning

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

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



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

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

Innspill til forslaget

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

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

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

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

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

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

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

Forbudet er nødvendig:

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

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

Innspill om å løse opp:

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

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

Innspill om å stramme inn:

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

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

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

Annet

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

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

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

Tiltak som er omfattet av forbudet

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

Unntak fra forbudet

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

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

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

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

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

Oppføring og riving av

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

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

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

Andre tiltak

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

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

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

Begrunnelse for unntakene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknader som er omfattet av forbudet

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

Begrunnelse for frist

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

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

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

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

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

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

Veiledningsplikt og klagerett

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

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

Forutsigbarhet

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

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

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

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

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

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

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

Andre innspill

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Hva skjer videre?

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

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

Arbeid med ny plan

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

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

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

Pågående og fremtidige byggesaker

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

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

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

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

Lovgrunnlag

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

Oslo

S-104GA

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

Vedtaksdato: 12.03.1936

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193601621

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Skrivelse fra Arbeidsdepartemenet av 12. mars 1936.

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

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

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

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

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

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

§ 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537491
Deres ref: 9386945

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 295.

Vi viser til bestilling av 07.08.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 295.

GNR. 73 BNR. 295

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1934.

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

1043 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

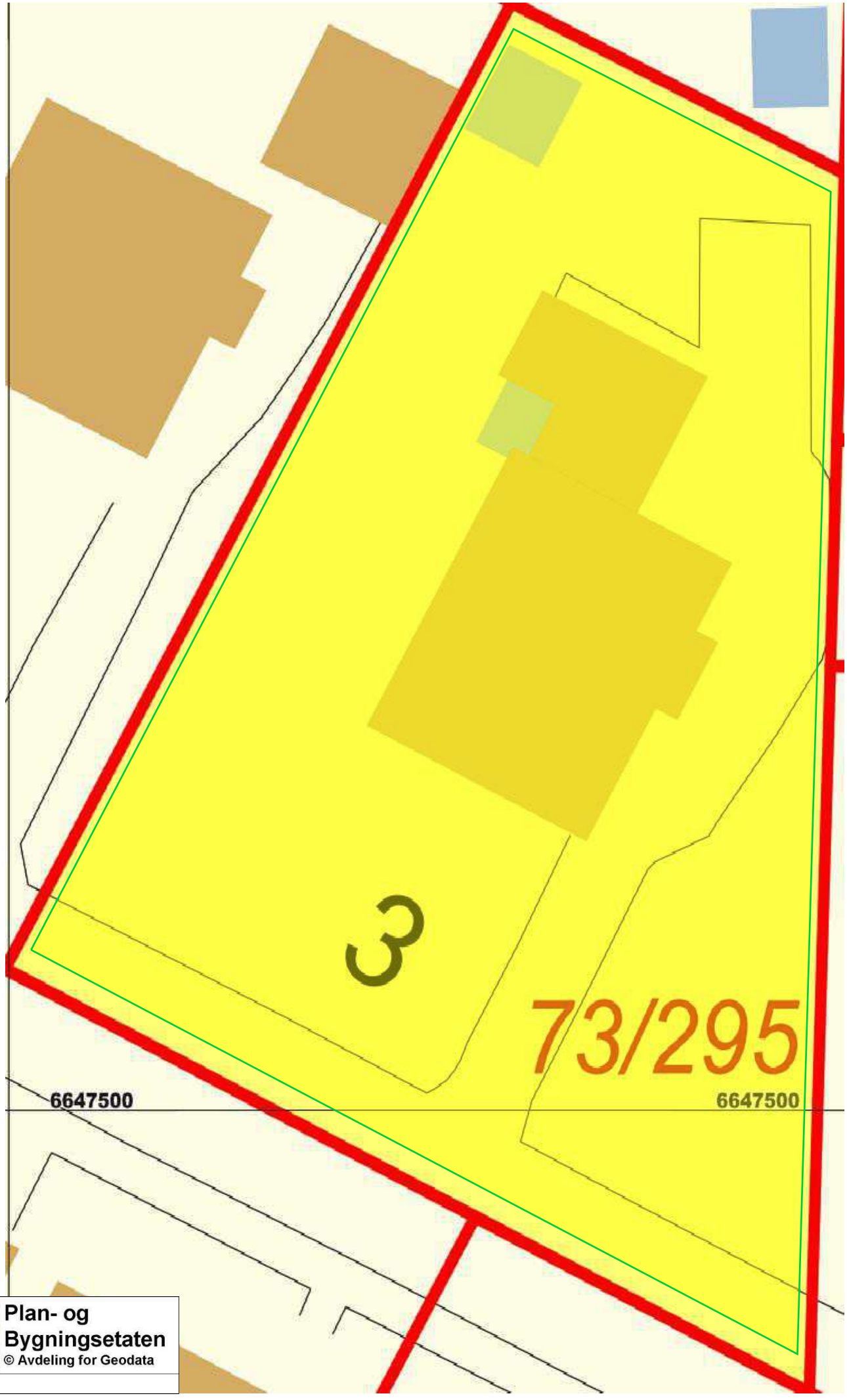
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

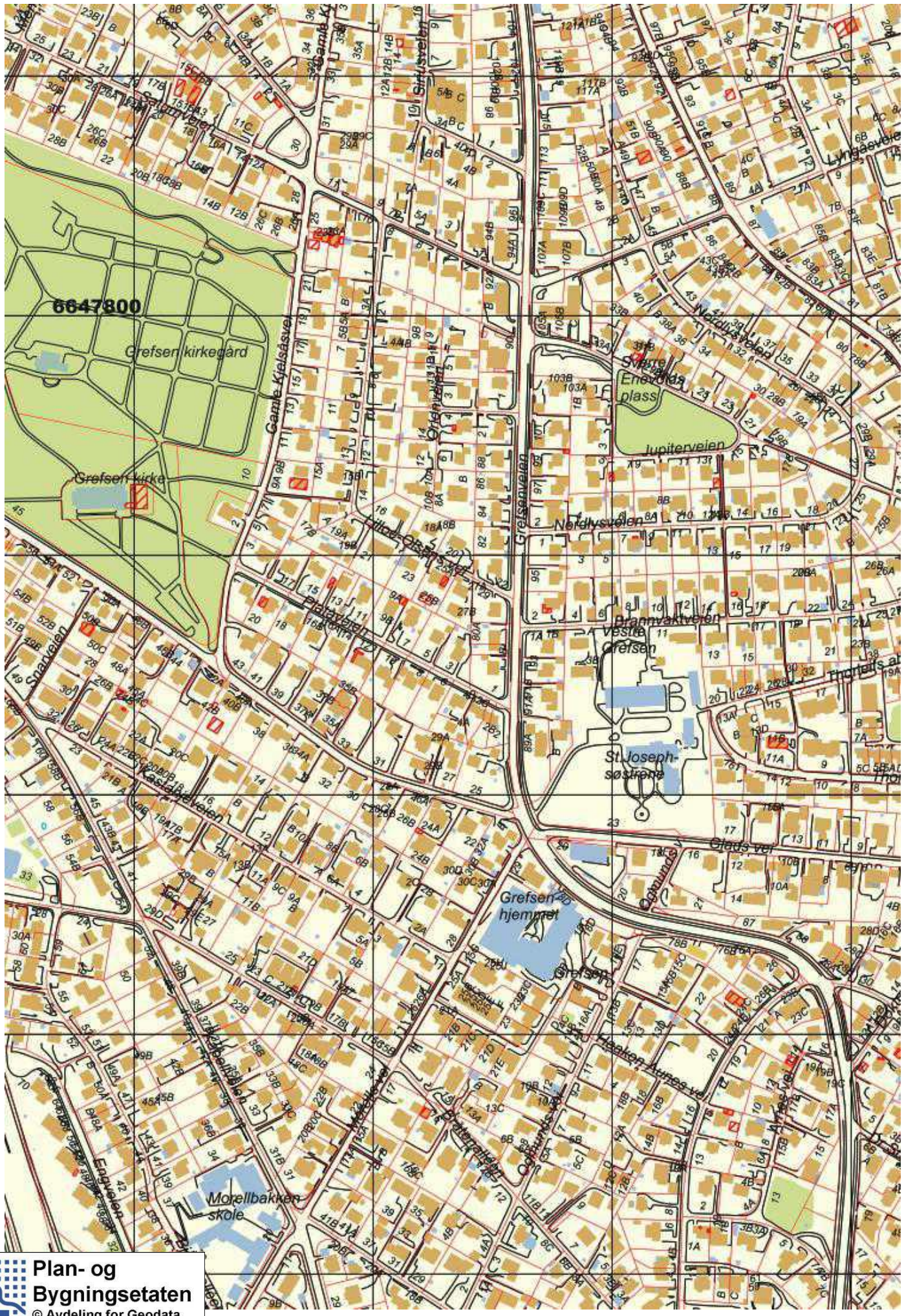
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

G.nr. 73	B.nr. 295
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

av 1.3.16

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1269-1932
Dat. 6/3
Antall bilag 11

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Murning av 1 i 2 etager - 2½" reisverk.

Eier:

K. Paulsrud

adr. Pilestredet 15 B III

Anmelder:

arkitekt Magnus Poulsson

adr. Storting. gaten 18.

Tekn. dir. vei 7/3 34

Sted:

Grefsen, V. Aker.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til vei 1243.

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) 18/4.34.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:

Tömmerm. K. Paulsrud,
Pilestredet 15. B.
Kort sendt 18/4.34

Adr.

Veierklæring innkommet: 19/3.34

Naboerklæring —

Gebyr: 11/4.34

Ferdigattest:

Forhåndstilladelse medd. 14/4.34.
Varslet opmålingschefen 14/4.34.

rådet No 82.

Fasader

6/3 34

168

GODKJENT AV FORMANNEN (rådet)

AKERS FASADERÅD, 15/3 1934

SEKRETÆR

Bilag nr. 3-4-5-6-7-8-9-10-11.

Hr. arkt. M a g n u s P o u l s s o n,

Stortingsgt.18.

Ad. våningshus på gnr. 73, parsell 16 av bnr. 1, Grefsen, V.Aker, tilhörende K. Paulsrud.

Den tekniske direktör har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles."

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet, bil.3 med vedtekter, bil.4.

Sokkelhöiden skal bestemmes på stedet av bygningsinspektören når salinger er opsatt.

I henhold hertil approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges samt at arbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Kloakkanlegg må særskilt anmeldes til Akers vann- og kloakkvesen.

Loftet må ikke innredes eller benyttes til beboelse.

Angående balkongkonstruksjoner m.v. må der konfereres med bygningsinspektören.

Forskrifter for veioparbeidelsen vedlegges.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Bygningssjefen i Aker, den 11. april 1934.

NB. Regning for bygningsgebyr m.v. er d.d. oversendt eieren og skal man gjöre opmerksom på at beløpet må være innbetalt hos herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

Overrundes med nye beg. bestemmelser 15-16

Akers formannskap 12/6.34

475

Skjema og beskrivelse.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 13/6 1934

AKERS FASADERÅD, 14/6 1934

SEKRETÆR

Skjema og beskrivelse må innsendes.

73,av 1, parsell 16. G. 15,16. 7. juli 1934.

Hr. arkitekt E s b e n P o u l s s o n,
Stortingsgt. 18.

Våningshus på gnr.73, parsell 16 av bnr.1, Grefsen, V. Aker, tilhørende K. Paulsrud.

De innsendte nye fasadetegninger - bilag 15 og 16 - godkjennes.

Der henvises forøvrig til approbasjon av 11. april 1934.

Annullerte tegninger tilbakesendes.

M.

73,av 1,parsell 16. RW. 18,19,2o. 23. juli 1934.

Hr. ingeniör L e i f H ö s t m a r k,
Tåsenveien 5o.B.

Våningshus på gnr.73,parsell 16 av bnr.1, Grefsen,V.Aker, tilhörende K. Paulsrud.

Til beregning med tegninger, bilag 18-2o, bemerkes :

Da der ikke er regnet med koncentrert trykk på D_1 må spendvidden for D_2 og D_3 settes lik D_1 = 2,7 m.

Bolter med tömmerbindere må anbringes i 6o cm. avstand som antydet med blått.

Dragerne må oplegges efter konferanse på stedet med byggningskontrollen.

Der må redegjöres for bjelkelagene over soveværelser.

Der henvises forövrig til approbasjon av 11/4.1934.

M.

73,av 1,parsell 16. RW. 18. august 1934.
22.

Hr. ingeniör L e i f H ö s t m a r k,

Tåsenveien 5o.B.

Våningshus på gnr. 73,parsell 16 av bnr.1, Grefsen,V.Aker, tilhörende K. Paulsrud.

Beregning av terrassegulv, bilag 22, kan godkjendes på betingelse av at fordelingsjern legges i höist 3o cm. c.t.c.

Forövrig efter approbasjon av 11. april 1934.

Akers Bygningskontroll
B. nr. 295
Kvartal
Tomt nr. 2

· 73 | B. nr. 295 av 1. Jg. 16

Byggeanmeldelse.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01269 ★ -6.MRS.1934
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds=nr. 73 bruks=nr. 1.
parsell av nr. 16 ved på Grefsenplatået
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger

2 planer, 4 fasader og 1 snitt

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 100 m² Uthus ... m² tilsammen 100 m²

Bygningens bestemmelse våningshus, tomannsbolig

Bygningens høide 9,25 m. til gavl og 6 m. til gesims

Etasjenes antall og høide 2 etasjer, 2,50 m. fri høide.

Grunnens beskaffenhet sandet berjord.

Kloakk og drenering efter forskriftene

Fundamentering og kjellermure utv. kjellermur støpes 40 cm. betong
innv. kjellerbærende murer støpes 25 cm. —

Isolasjon efter forskriftene.

Bygningsmateriale Reisverk, 2"/4" planker.

Bl. nr. 525. Rich. Andvord, Oslo.

Innredning i kjelleren ingen

Innredning på loft ingen

Trappeantall 1 trapp

Taktekning teglsten

Antall piper 1 pipe

Antall tilhørende ildsteder centralfyringsovn og bryggepanne i kjelleren

Trukne røkrør ingen.

Særegne konstruksjoner ingen

Lokum W. C.

Stall, fjøs, grisehus, hønsehus, etc.

Rabben hr. bygmester Claus Hansen vil bli varslet.

Aker den 6-3-34

Eierens navn:

H. Carlsrud
Pilestredet 15 b.

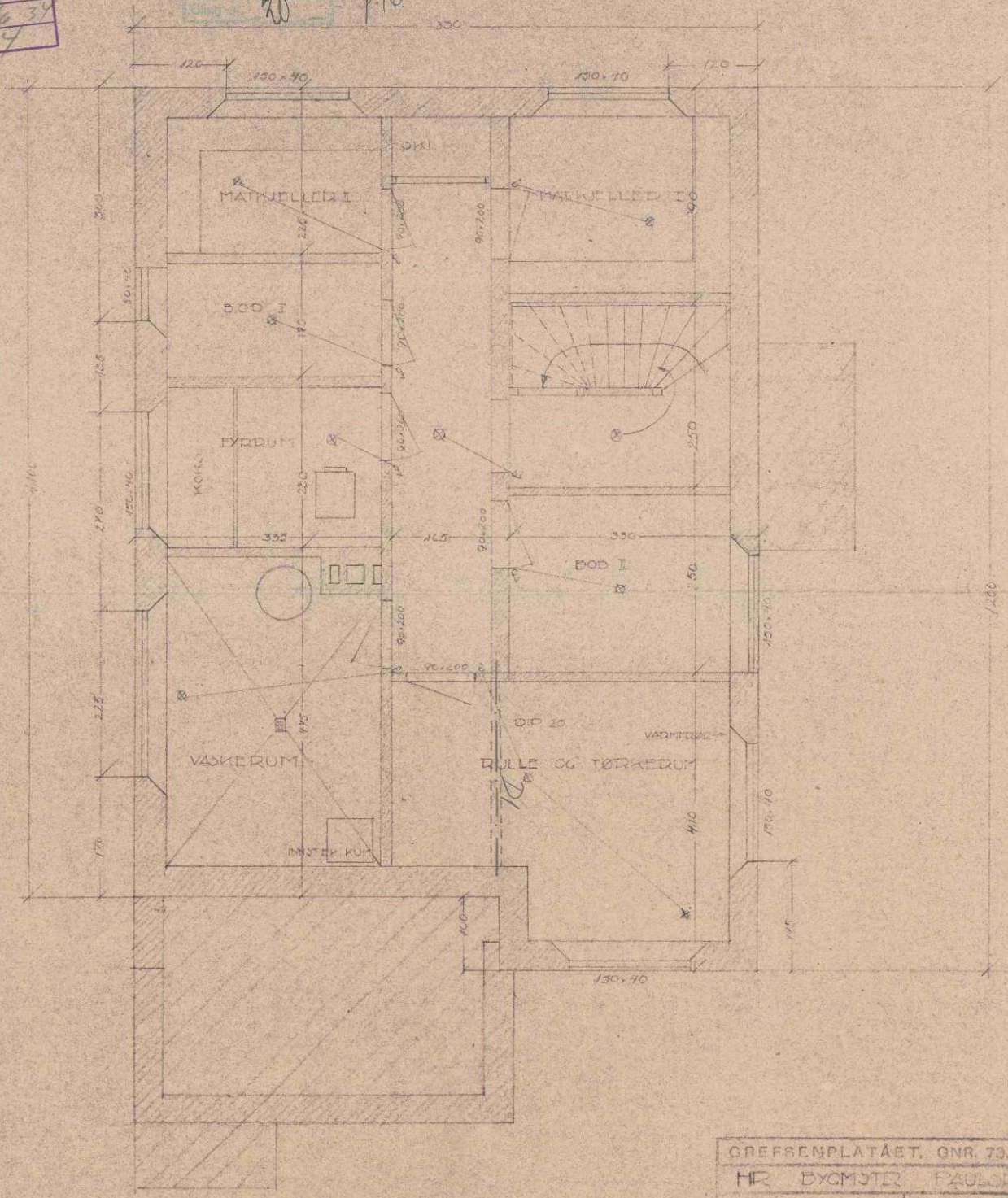
Anmelderens navn og adresse:

Magnus Larsen
Storbingsgt. 18

Ansvarshavende:

Akers Bygningsvesen
Jnr. 905 2-34
Dat. 30/6 34
Antal Bilag: 4

Bb 295 av 20 p.16



GREFSENPLATÅET. GNR. 73. BNR. 1.

HR. BYGMSTR. PAULSRUD

ARBEIDS NO: | TYPE NO:

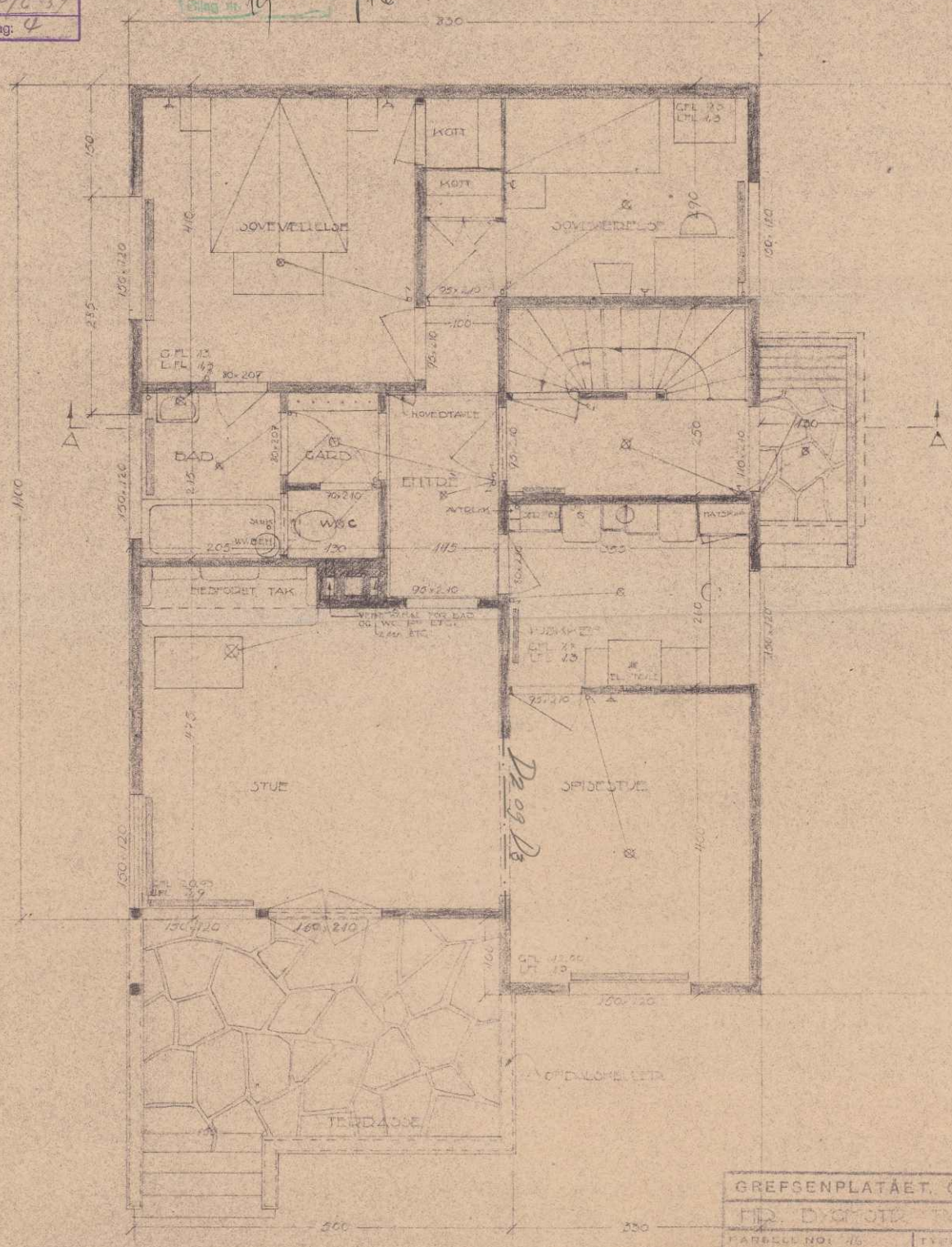
KJELLERPLAN

TEGN. AV:	DATO:	ESBEN POULSSON ARKITEKT M.N.A.L.
M. P.	13-2-34	

Aksers Bygningsvæsen
Jnr. 905 2:34
Dat. 30/6 34
Antal Bilag: 4

Kontor
Bilag nr. 19

295 ark.
p.16

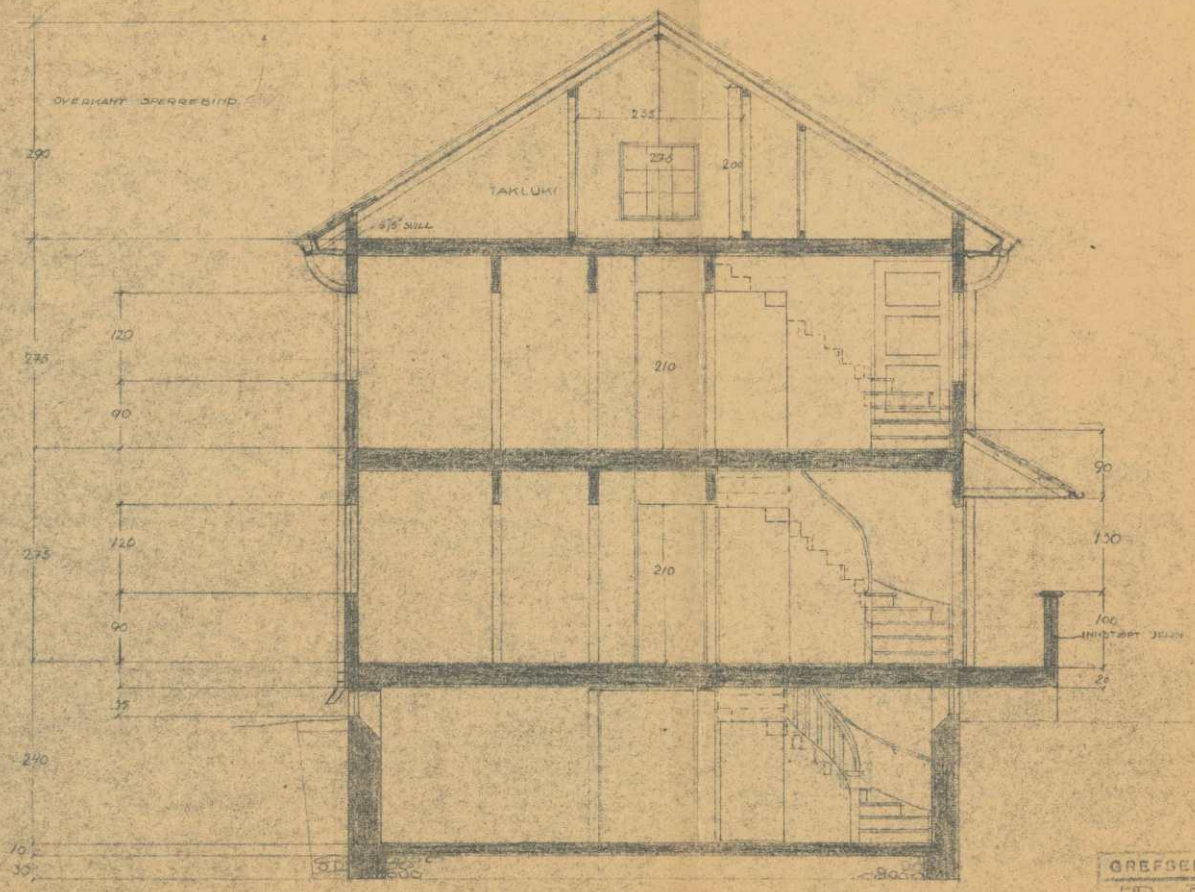


GREFSENPLATÅET. GNR. 73. BNR. 1.
HR. DYGTUDE. TRONDHEIM
PARCELL NO: 16 | TYPE NO: 2
ETASJEPLAN
TEGN. AV: K C | DATO: 10.4.34 | ESBEN POULSSON ARKITEKT M.N.A.L.

73 295 av 1.g.16

7

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01269 ★ -6 MRS. 1934
ANTAL BILAG



MÅL PÅ DØRER OG VINDUER BETEGNER UTV KARMMÅL

GREFSENPLATÅET. GNR 73 BR. 1
TILB. BYGMSTR. PAULSRUD
A.T.S.-LL. NOI JC | TYPE NOI 9
SNITT A-A
TEGN. AVI | DATO: | ESSEN FOULSSON ARKITEKT M.N.A.L.

73, 295. K/RW. 22.januar 1946.
3.

Herr E. Borgmann,
Platåveien 3,
Grefsen.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2nen etasje i våningshus av tre på gar.73,bnr.295,Grefsen, tilhørende E.Borgmann.

Hoslagt tillater man seg å oversende avskrift av bygningsrådets beslutning av 10/1.1946.

Man vedlegger skjema for tinglest erklæring. Bevidnelse fra herredsskriveren for at erklæringen er innlevert til tinglesning må innsendes hertil.

Ildsted tillates ikke. Rommene må oppvarmes ved elektrisitet eller centralvarme.

Vh.

Øverre Hurum.

Axel Kollerud.

Ref. Sendt kontr. 10/2 45

G.nr. 73	B.nr. 295
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	8021
Dat.	9/12-45
Antall bilag	

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

AKERS BRANDVESEN 9/91. 20/10 28 DES 1945

angående Innredning på loft

Eier:
Hr.
E. Borgmann.
adr. Platåvn 3
Grefsen.

Anmelder:
Do.-
adr.

Sted:
Grefsen
Parsell nr.
av
Tomt nr. 3
til Platåvn
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 22/1.46.
Ferdigattest:

Brannsjefen 18/12 45 k.

Oversendes brandvesenet Aker under henvisning til bilag nr. 1-3

Aker Kommunes bygningskontor den 28/12- 1945
Rolf Lofthus.

1000 4-45 F. as

9/9/1.20/70/45. Innredning av beboelsesrom på loft på gnr. 73 bnr. 295, Platåveien 3, Grefsen.

Sendes tilbake til Aker bygningskontroll.

På betingelse av at oppvarming skjer elektrisk eller ved sentralvarme og at det ikke innredes kjøkken, anbefales søknaden innvilget som midlertidig i henhold til vedtektenes § 6.

Branntau må oppsettes.

BRANNSJEFEN I AKER, den 5. januar 1946.

kst.

Byggesøk. 9/1.46 G

AKER BYGNINGSKONTROLL
0060 - 5 JAN. 1946

K/RW. 1o236.

73, 295. 1o/1. 46 19/1. 46.

Innredning av 2 beboelsesrom på loft over 2nen etasje i våningshus av tre på gnr.73,bnr.295, Grefsen, tilhörende E. Borgmann.

Der er foretatt besiktigelse og vil der kun oppnåes en gjennomsnittshöyde av 2,o1 i rommene.

Etter innhentede opplysninger skal elerens datter gifte seg og bo i loftsetasjen.

B e s l u t n i n g :

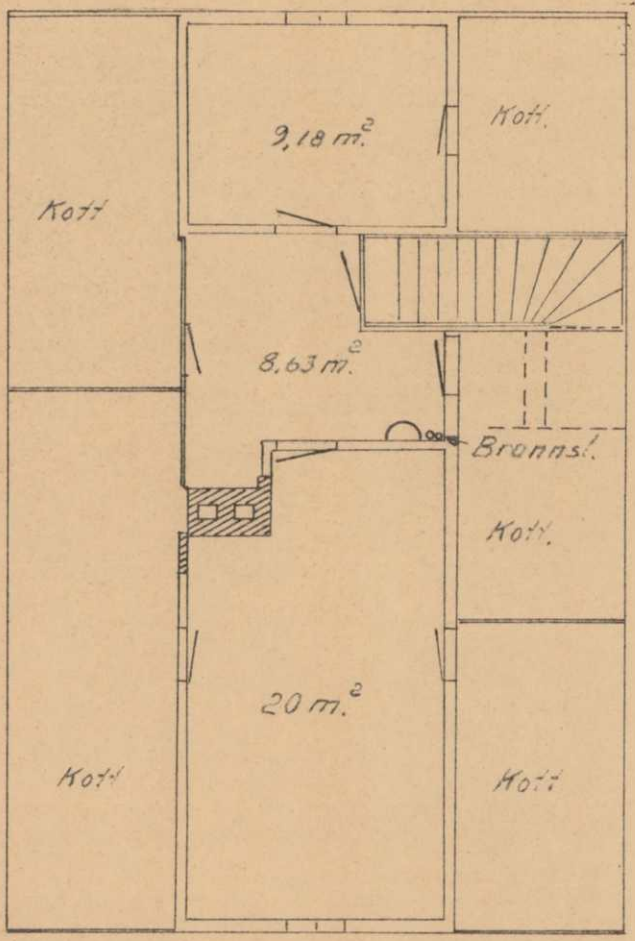
"Andragendet om innredning av 2 rom på loft kan innvilges som midlertidig mot tinglest erklæring om å opphöre med beboelse når det måtte bli krevet av Aker bygningsråd. Lysflaten må ökes. Redningstau må anbringes."

Aker bygningsråd, den 1o. januar 1946.

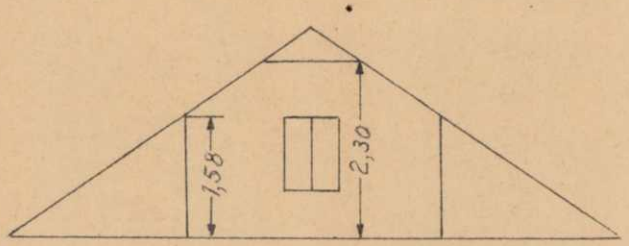
Sverre Hurum.

Axel Kollerud.

AKER BYGNINGSKONTROLL
8021 - 5 DEC. 1945
73 295
3



M = 1:10.



Glassfl. = 0,72 m²
(2 × 0,98 × 0,37)

Innredning av loft i villa „Thorandi"
G.nr. 73, B.nr. 295, Platåveien 3, Grefsen.
Eier stasjonsmester E. Borgmann,
Askim st.

Oslo, 4/12-45

A P P R O B A S J O N

Jnr. 5168/54/SA1/AB.

Ad: Gnr. 73, bnr. 295.

Anmelder: Arkitekt H. Mollö-Christensen, Nedre Slottsgt. 7, Oslo.

Eier: Fr. Thora Brenna og Randi Holter Nilsen, Platåveien 3, Grefsen.

Arbeidets art: Garasje for 1 bil.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Det vises spesielt til bestemmelser i byggeforskriftenes kap. 36, vedr. garasjer.
Forövrig vises til nedenstående punkter 1. 2. og 3.

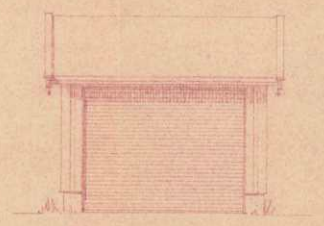
Før byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt og
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, ~~kfr. vedlagte rundskriv av 1/1.51.~~

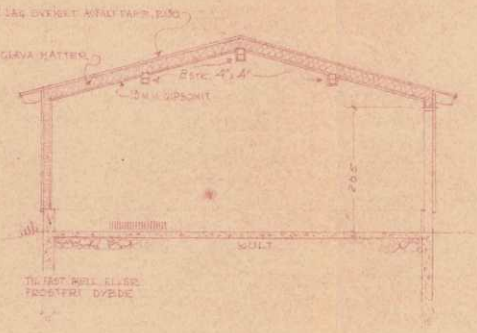
Bygningssjefen i Oslo, den 25. juli 1955.

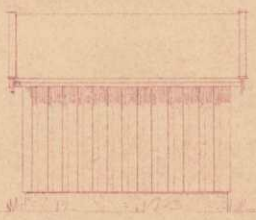
THOR BJØRNSETH
Sjefingeniør

Sigurd Salicath



ØST.

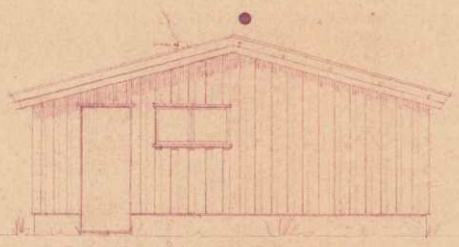




VEST.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 6/7 1955





SYD (MOT VÅNINGSHUS).

OSLO BYGNINGSKONTROLL
008275 10 MAI 55
Gnr. Bnr.

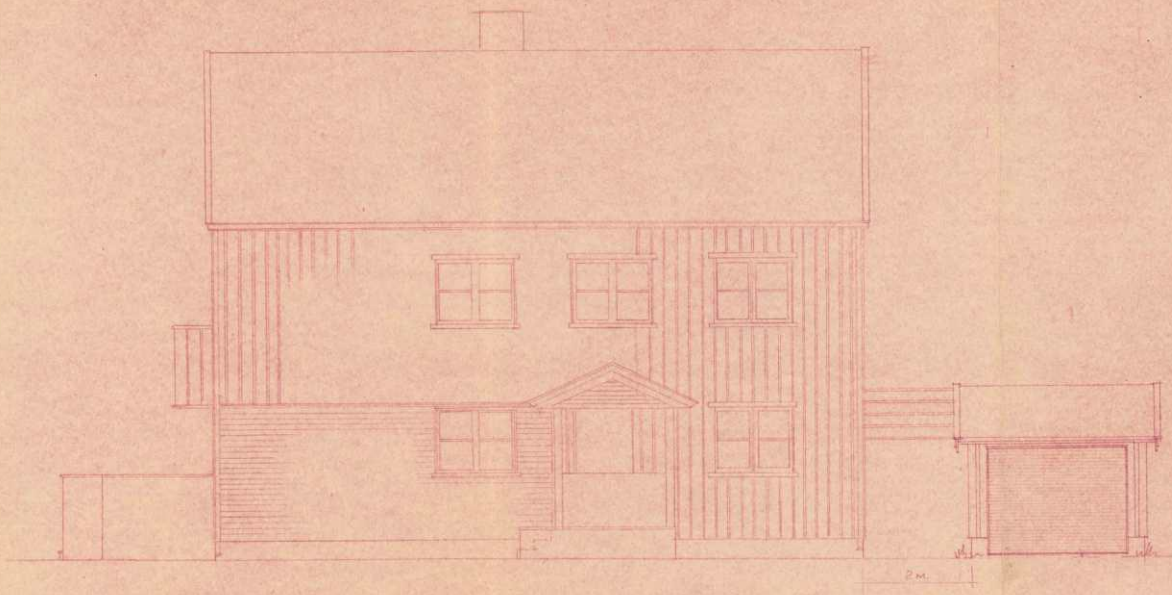
OSLO BYPLANKONTOR
002733 14 MAJ 55
BIL NR. 46

T. BRENNA & P. HOLTER NILSEN - PLATÅVN. 3.

GARASJE.

1570 01

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 6/7 1955

OSLO BYGNINGSKONTROLL
008275 10 MAI 55
Gnr. Bnr.

OSLO BYPLANKONTOR
002733 14 MAI 55

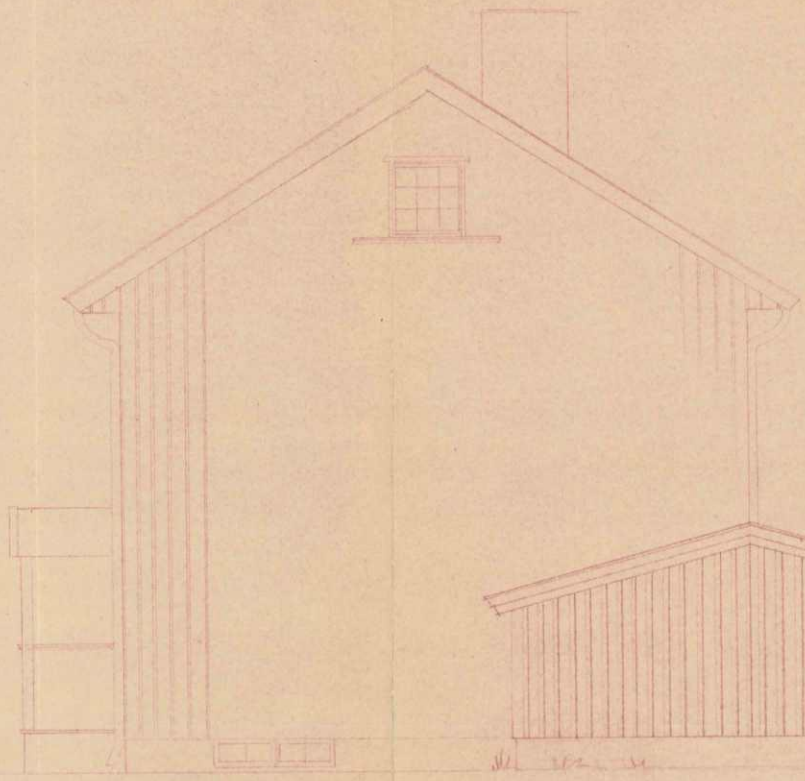
BRENNA PLÅVN. 3 OSLO

1:50

Garasje

1570-04

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 6/7 1955

OSLO BYGNINGSKONTROLL
008275 10.MAI 55
Gr Enr

OSLO BYPLANKONTOR
002733 14.MAJ 55
BIL.NR 3/6

BRENNA PLATAVN: S. GREFSEN

Garasje.

1:50 | 20.3.55
1570-03

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 295 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Platåveien 3
Gatenr:	15689
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0489 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:28.05.2026 kl. 16.22

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

1997/39827-1/105 02.07.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

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

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

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

2015/742896-1/200 17.08.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

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:
1946/712-1/105 02.02.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
ANG LOFTSROM

GRUNNDATA

1934/900762-1/105 04.05.1934 FRADELINGSDOKUMENT
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 73 BNR 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

ui.page_selector

Dagbokført
2. FEB. 1946

703. Erklæring. Arbeidsbrakke på gnr. 33, bnr. 1228 Voksenliveien. Som eier av ovennevnte bebyggelse forplikter jeg meg og evenelt senere eiere til å fjerne omhandlede bygning når Aker regulering eller bygningsråd forlanger det. Aker den 1-2-1946 ~~xxxxxxx~~ Eier : Gustav Pande. Skjøteinnehaver : Marie Piene

712. Erklæring . Innredning av beboelsesrom på loft over 2nen etasje i våningshus av tre på gnr. 73, bnr. 295 Grefsen. Undertegnede eier av gnr. 73, bnr. 295 forplikter seg til å opphøre med beboelse av loftsrom når dette måtte bli krevet av Aker bygningsråd. Aker den 1946 Eier : E. Borgmann, stasjonsmester.

Askim 4/2 1946

713. Erklæring. I våningshus på gnr. 102, bnr.367, Stovner er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig oppholdsrom eller nattophold. Kfr. bygningslovens § § 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Stovner den 1-2-1946 Eier: O. Skaugen. Skjøteinnehaver : Rolf Opsahl.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/295 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Platåveien 3 0489 OSLO
Fakturamottaker:	Nilsen Gunnar Platåveien 3 0489 OSLO
Eiernavn:	Nilsen Gunnar

Kommunale avgifter	NOK 39 156,84
Eiendomsskatt	NOK 3 181,00
Totalt	NOK 42 337,84

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**10 607,01**	**0,00**	26060001022264014	12148158	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**10 607,01**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 181,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	27 710,12
Totale avgifter	**42 337,84**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Platåveien 3

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 172 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glads vei Linje 11, 12	1 min 0.1 km
Glads vei Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.2 km
Storo Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.1 km

BARNEHAGER

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 41 barn	9 min 0.7 km
Bråtenalleen barnehage (1-6 år) 108 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	7 min
Rema 1000 Lillo	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	17 min
Vitusapotek Storo	17 min
Storo Vinmonopol	17 min

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	6 min
Grefsen skole	10 min
Fitness24Seven Storo	16 min
SATS Storo	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

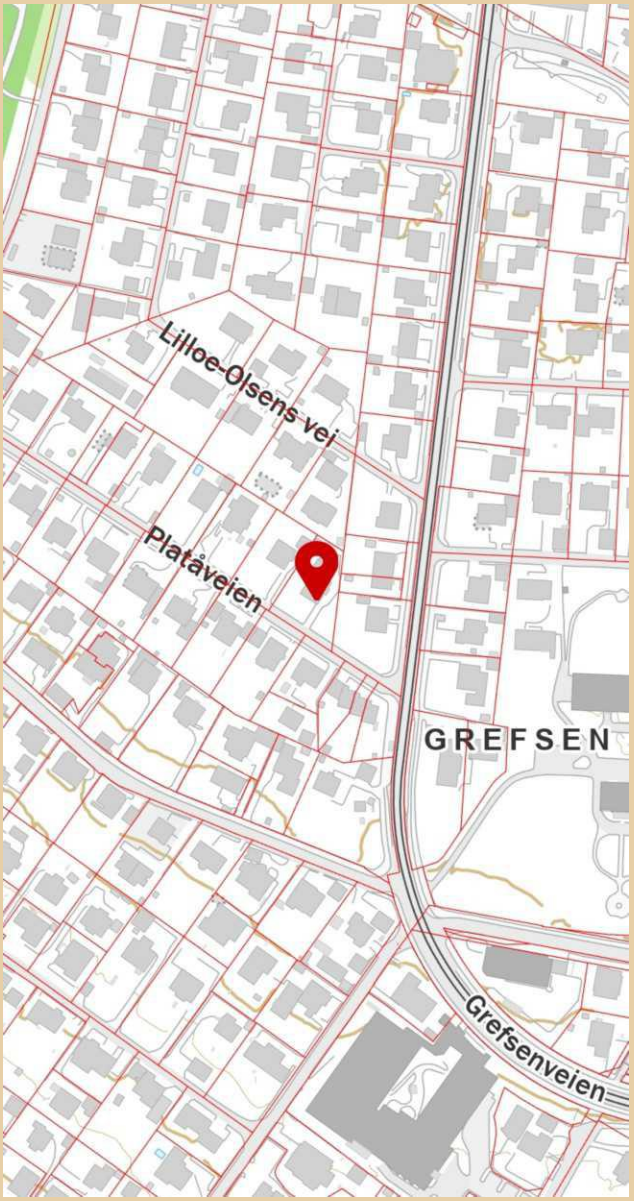
Gateparkering
Lett 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Platåveien 3, 0489 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 295, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260131

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.
