PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HANSEMYRVEIEN 23

Vedlegg

VTilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Vedtekter

Servitutter

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hansemyrveien 23, 0880 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 205 m²

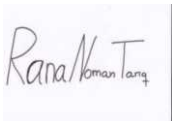


Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2457 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ5409

Foretak: Rana Taksering AS

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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten er utarbeidet som en tilstandsvurdering av boligen. Eiendommen er ikke seksjonert, og det foreligger en pågående seksjoneringsprosess. Boligen omfatter arealer over to plan, henholdsvis 1. etasje og kjelleretasje.

Undertegnede har ikke tatt stilling til om utførte eller pågående bygningsmessige endringer er i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser, krav eller lovverk, herunder om det foreligger ferdigattest eller andre relevante godkjenninger. Slike forhold ligger utenfor rammen av dette oppdraget og er ikke vurdert nærmere.

Rapportens vurderinger bygger derfor på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at manglende offentlig dokumentasjon, pågående arbeider og uavklarte forhold kan ha betydning for eiendommens formelle status og videre bruk.

Boligen har hovedsakelig eldre standard og utrustning, og det er registrert behov for oppussing, oppgradering og utbedringer for å heve den tekniske og estetiske kvaliteten til dagens forventninger. I tillegg er det et uferdig rom som er tiltenkt som et våtrom.

Tomannsbolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein som ble besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Betongsåle. Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Kombinasjon av vinduer og dører med isolerglass, samt doble/enkle glass (uten isolerglass). Karm og ramme i tre. Balkong/terrasse på ca. 24 kvm med adkomst fra stue, orientert mot syd.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av laminatgulv, parkettgulv og ubehandlede gulvflater. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og ubehandlede veggflater. Takflatene består av malte takflater, panel, plater og ubehandlede takflater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Kombinasjon av profilerte og glatte innvendige dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom: Gulvflatene består av betong. Vegg- og takflatene har malte overflater. Plass for vaskemaskin. Sluk i støpejern.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri benkebeslag med oppvaskkum og ventilator. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av kobber og plast. Hovedinntaket for vann er lokalisert i kjelleretasjen. Avløpsledningene er av støpejern og plast. Stakeluke i gulv er plassert i kjelleren. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler på ytterveggene. Sikringsskap er plassert i entre. Inntakskabel i luftstrekk. Peis i stue og ett soverom i 1. etasje. Elektrisk oppvarming.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp. Eiendommen har en forholdsvis flat og delvis skrånende tomt. Forstøtnings- og støttemurer av betong og blokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i gjeldende og godkjente tegninger. For ytterligere informasjon om eiendommen og den pågående seksjoneringsprosessen henvises det til Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202604592

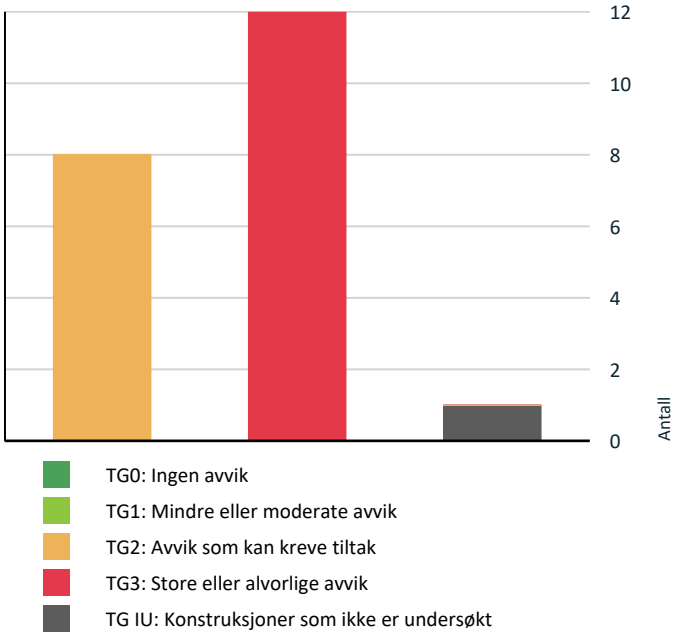
Garasje

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

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

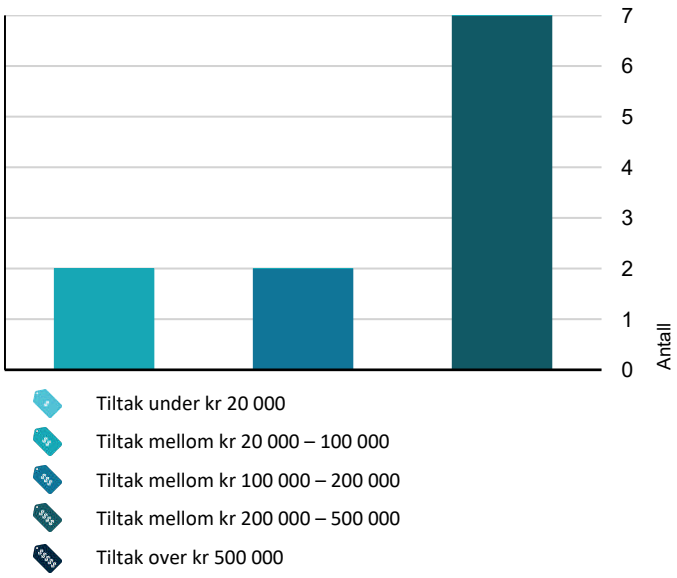
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter	Gå til side
Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Utvendig > Balkong og andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk deler av trappen.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Takstein er værslitt, og både taktekking og undertak har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Vanntett sjikt (takstein) vurderes å være eldre enn 18 år, og undertaket er eldre enn 13 år. Det foreligger ingen dokumentasjon, og eksakt alder er ukjent for undertegnede.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer, Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

• Renner, beslag og nedløp fremstår værslitte og har avflassing. Vindskiene viser tydelige sprekker og med svertesopp, og det kan ikke utelukkes at deler av treverket er påvirket av råteskader. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå, noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden. Taknedløp med korte utkast som fører til høy fuktbelastning mot grunnmuren.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå når dette vil være nødvendig. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren for å unngå ytterligere skader på grunnmuren.
• Det anbefales å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras og ivareta sikkerheten rundt bygningen. I tillegg anbefales det å etablere tilfredsstillende adkomst til pipen ved å installere stigetrinn og feieplattform, slik at feierens arbeid kan utføres på en trygg og forskriftsmessig måte.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle. Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det ble observert oppsprukne og vridde kledningsbord med tydelig værslitasje, malingsavflassing, svertesopp og enkelte bord med råteskader. Det er manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Grunnmuren fremstår værslitt med riss- og sprekkdannelser i horisontal, vertikal og diagonal retning, samt misfarging og pusskader. Sålen har svært begrenset synlighet, og vurdering av denne bygningsdelen er derfor forbundet med usikkerhet.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer, utskiftning og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Kombinasjon av vinduer og dører med isolerglass, samt doble/enkle glass (uten isolerglass). Karm og ramme i tre. Doble/enkle glass vurderes å være fra byggeperioden. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for samtlige isolerglass. Det ble imidlertid registrert ulike produksjonsår på enkelte av dem. Basert på merking ble årstallene 1980, 1987 og 1994 registrert. Ytterdør fra 2026.

Vurdering av avvik:

• Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket, utettheter og treg funksjon. Det ble registrert flere sprukne glassruter. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Sprukne glass må skiftes ut. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Balkong og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Balkong/terrasse i 1. etasje på ca. 24 kvm med adkomst fra stue, orientert mot syd. Overbygg ved boligens inngangsparti. Utvendige trapper i betong og tre. Eiendommen har en forholdsvis flat og delvis skrånende tomt. Forstøtnings- og støttemurer av betong og blokker.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse har konstruksjonsskjevheter og råteskader. Markisene er værslitte. Forstøtnings- og støttemurer samt gjerder har større skjevheter. Det ble registrert motfall på terrenget inntil grunnmuren. Trappen ved inngangspartiet har konstruksjonsskjevheter og er oppført uten tilstrekkelig avstand til terreng, slik at treverket står i direkte kontakt med bakken. Trappen er også oppført uten tilstrekkelig fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Det ble registrert en kum på eiendommen, men formålet med denne er ikke kjent for undertegnede. Undertegnede har ikke kunnet avklare om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv, parkettgulv og ubehandlede gulvflater. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og ubehandlede veggflater. Takflatene består av malte takflater, panel, plater og ubehandlede takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er registrert generelt høy alder og tydelig slitasje på flere innvendige overflater. Enkelte av de eldre overflatene viser i tillegg heksesot/støvkondens. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Oppussing, oppgradering og utbedringer må påregnes ved et eierskifte. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Kjellerdekke med riss- og sprekkdannelser, synlig saltutslag og med fukt.
Punktet må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'

Konsekvens/tiltak
• Utbedringer er påregnelig. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspiper i boligen. Peis i stue og ett soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker/riss i pipeløpet, og pipevanger er ikke synlige. Eldre værslitte piper med misfarging, og med rennemerker på pipene i kjelleretasjen. Deler av pipene er flislagt/tapetsert. Alle yttersidene av pipa skal være frie, slik at ettersyn kan foretas. Dette for å kunne oppdage setningsskader og sprekkdannelser. Eldre ilsteder med sprekker på flisene.
Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering vurderes å nærme seg. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må påregnes utbedringer knyttet til pipe og ildsted. Det anbefales at feievesenet gjennomfører en grundig kontroll av pipens og ildstedets tilstand. For å sikre trygg bruk og avdekke eventuelle skjulte avvik, anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Det understrekes at de nevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da veggene består av synlig, fritt eksponert betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging både i kjellergulv og inn i kjellermur. Det ble registrert visuelle tegn til fukt, saltutslag og lukt i kjelleretasjen. Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på både gulv- og veggflatene, samt på bærende innervegger i kjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne kapillært fuktpress fra gulv, nedre del av grunnmur og bærende innervegger. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, da dette ikke var vanlig på tidspunktet bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Utbedringer må påregnes. Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering foretatt av undertegnede. Det understrekes at de nevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning tas. Bruken av kjelleretasjen vil være avgjørende for omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Trapp med knirk, og med en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
• Det er ikke montert rekkverk deler av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Trappen har et betydelig vedlikeholdsbehov, og både lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid må påregnes.
• Det anbefales å montere rekkverk på hele trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av profilerte og glatte innvendige dører i boligen.

Vurdering av avvik:
• Dørene er av eldre dato og har oppnådd en betydelig alder, med synlige tegn til normal bruksslitasje. Enkelte av dørene har nedsatt funksjon og fremstår som trege i bruk.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting eller utbedring av dørene må påregnes ved eierskifte.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av betong. Vegg- og takflatene har malte overflater. Plass for vaskemaskin. Sluk i støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre vaskerom med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av mur eller betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert lukt i vaskerommet, samt visuelle tegn til fukt. Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene i våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Renovering er påregnelig. Kostnadsestimatet er innlemmet i den generelle vurderingen av våtrommet. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri benkebeslag med oppvaskkum og ventilator. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning med slitasje, fuktskjolder, muggsopp og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Ventilatoren lot seg ikke starte.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av kjøkkenet må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

• NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør monteres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av kobber og plast. Hovedinntaket for vann er lokalisert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

• Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Funksjonstest av vanntrykket kunne ikke gjennomføres, da vannet var avstengt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskiftning av vannrørene. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å gjennomføre rørutskiftning. Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som må utføre eventuelle nødvendige tiltak. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejern og plast. Stakeluke i gulv er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i støpejern er oppbrukt, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsrør med rust. Eldre stakeluke i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrøranlegget må skiftes. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å gjennomføre rørutskiftning. Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som må utføre eventuelle nødvendige tiltak. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Kostnadsestimatet er basert på en skjønnsmessig vurdering foretatt av undertegnede. Det understrekes at de nevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventiler på ytterveggene.

Vurdering av avvik:
• Flere oppholdsrom og rom i kjelleretasjen mangler friskluftstilførsel og har kun vindu/dør som ventilasjonsmulighet. Det foreligger eldre ventilasjonskanaler. Undertegnede har ikke kunnet stadfeste type materiale på de innvendige kanalene, men det var tidligere vanlig å benytte asbestholdige materialer. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som gjelder i dag. Dagens krav er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle rom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Boligen var uten varmtvannsbereder på befaringstidspunktet. Eksisterende bereder var frakoblet og demontert, og bygningsdelen er derfor ikke vurdert. Montering av ny varmtvannsbereder må påregnes ved et eierskifte.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre. Inntakskabel i luftstrekk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det ble registrert eldre elektrisk anlegg med behov for oppgraderinger og utbedringer. Det ble registrert enkelte løse stikkontakter og ledninger. Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster og behov. Det ble registrert flere eldre stikkontakter og brytere, samt eldre ujordede stikkontakter. Ujordede og jordede stikkontakter er registrert i samme rom. Slitte eldre panelovner ble også registrert. Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlig fuktsikring på bygningen.

Vurdering av avvik:

• Rutinemessig fuktkontroll av grunnmuren indikerer dreneringen og fuktsikringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Taknedløp med korte utkast/uten utkast, som fører til høy fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert motfall på terrenget inntil grunnmur.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Ny drenering er påregnelig. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren for å unngå ytterligere skader på grunnmuren. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

• Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales, og det utelukkes ikke at utskiftning må påregnes. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke montert rekkverk deler av trappen.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras og ivareta sikkerheten rundt bygningen. I tillegg anbefales det å etablere tilfredsstillende adkomst til pipen ved å installere stigetrinn og feieplattform, slik at feierens arbeid kan utføres på en trygg og forskriftsmessig måte.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere rekkverk på hele trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Det ble registrert eldre elektrisk anlegg med behov for oppgraderinger og utbedringer. Det ble registrert enkelte løse stikkontakter og ledninger. Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster og behov. Det ble registrert flere eldre stikkontakter og brytere, samt eldre ujordede stikkontakter. Ujordede og jordede stikkontakter er registrert i samme rom. Slitte eldre panelovner ble også registrert. Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600, og beskrivelsen baserer seg derfor på visuell observasjon.

Støpt betongdekke. Grunnmur og yttervegger av lettbetong og bindingsverk, utvendig kledd med trepanel samt pusset og malt fasade. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Automatiske garasjeportåpnere. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er behov for utbedringer. Det ble registrert saltutslag i underetasjen, samt fuktsikring med manglende kantlist. Kledningen fremstår værslitt med svertesopp, og vindskiene har også svertesopp. Grunnmuren har malingsavflassing. Yttertaket er slitt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

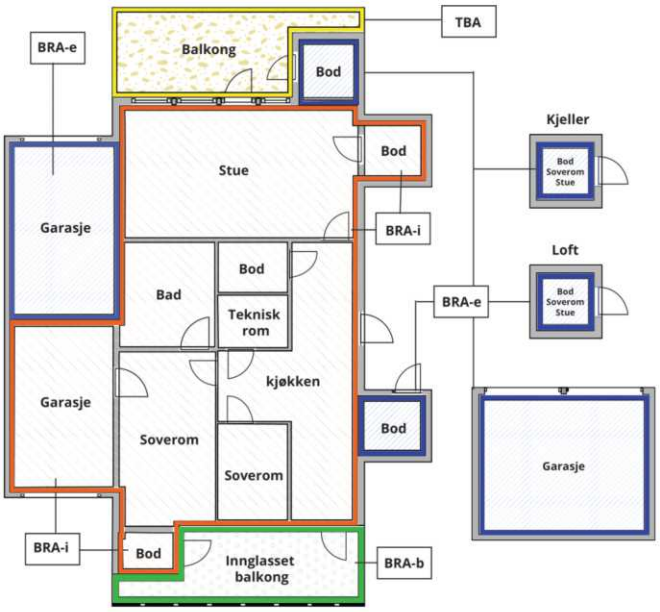
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	104			104	24
Kjeller	101			101	
SUM	**205**				**24**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, uferdig våtrom		
Kjeller	Kjellerrom m/trapp, kjellerrom 2, kjellerrom 3, vaskerom		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasje varier fra ca. 2,36 - 2,58 meter. Takhøyden i kjelleretasjen varier fra ca. 2,02 - 2,17 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i gjeldende og godkjente tegninger. For ytterligere informasjon om eiendommen og den pågående seksjoneringsprosessen henvises det til Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202604592

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje på ca. 63 kvm med plass til fire biler i underetasjen, og med en takhøyde på ca. 2,75 meter. Det opplyses at halve garasjen vil bli disponert av denne boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Omær Ali Khan	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	179		0	1258.5 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Hansemyrveien 23

Hjemmelshaver
Khan Uzair Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Korsvoll i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen skjer fra Hansemyrveien og inn på egen grunn. Det er barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd. Kort vei til Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, ulike forretninger og servicetilbud. Kort avstand til Akerselva og Nordmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter – turveier, lysløype og badeplasser som Frysja badeplass, Brekkedammen (Stilla) og Nydalsdammen.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Kombinasjon av vinduer og dører med isolerglass, samt doble/enkle glass (uten isolerglass). Karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av rekvirenten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Signert 27.07.2026.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten er utarbeidet som en tilstandsvurdering av boligen.

Forutsetninger

Eiendommen er ikke seksjonert, og det foreligger en pågående seksjoneringsprosess. Boligen omfatter arealer over to plan, henholdsvis 1. etasje og kjelleretasje.

Undertegnede har ikke tatt stilling til om utførte eller pågående bygningsmessige endringer er i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser, krav eller lovverk, herunder om det foreligger ferdigattest eller andre relevante godkjenninger. Slike forhold ligger utenfor rammen av dette oppdraget og er ikke vurdert nærmere.

Rapportens vurderinger bygger derfor på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at manglende offentlig dokumentasjon, pågående arbeider og uavklarte forhold kan ha betydning for eiendommens formelle status og videre bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260212
Addresse	Hansemyrveien 23		
Postnr.	0880	Sted	OSLO
Selgers navn	Uzair Ali Khan		
Selgers navn	Omær Ali Khan		

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

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se dokumentasjon fra SG VVS for deres arbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Se dokumentasjon fra SG VVS for deres arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Se dok fra SG VVS og SG Elektriker for deres arbeid knyttet til boligen. Selger har ikke bebodd eiendommen og interessenter bes derfor om å lese salgsoppgave/ dokumenter nøye. Bol

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

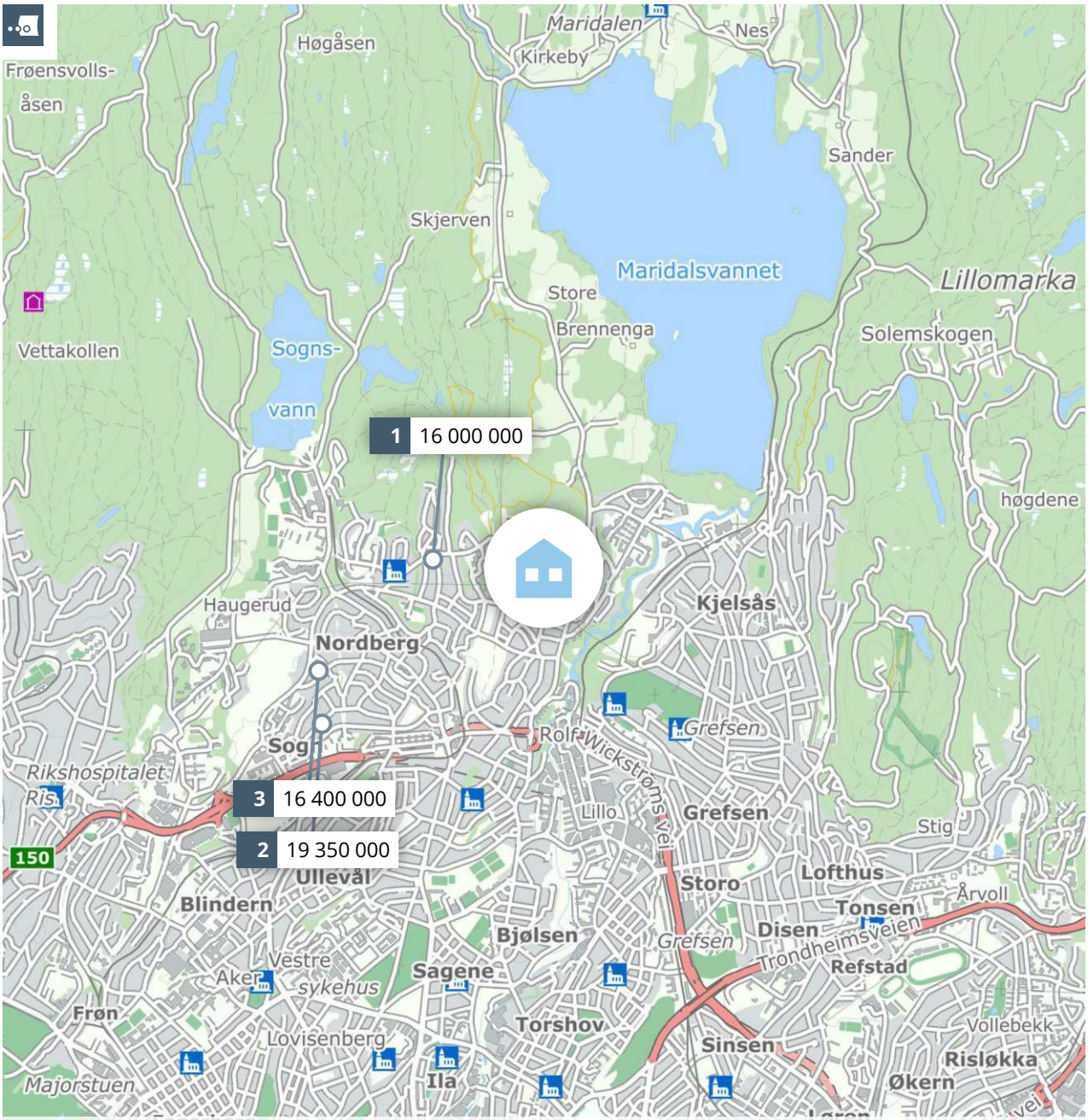
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Uzair Ali Khan*

Initialer selger:
U K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HANSEMYRVEIEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 03.08.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hansemyrveien 23, 0880 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 59 BNR 179 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KORSVOLL

Verdivurdert til

11 900 000

-	11 900 000	58 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	205 m²	131 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nilserudkleiva 30				05.02.2024	16 000 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**94 675**
	169 m²	1960	471 m²	4 sov						
2	Konvallveien 17				24.09.2025	19 800 000	**19 350 000**	0	19 350 000	**87 162**
	222 m²	1955	1 081 m²	5 sov						
3	Bregneveien 37				09.07.2025	-	**16 400 000**	-	16 400 000	**-**
	0 m²	1937	0 m²	- sov						

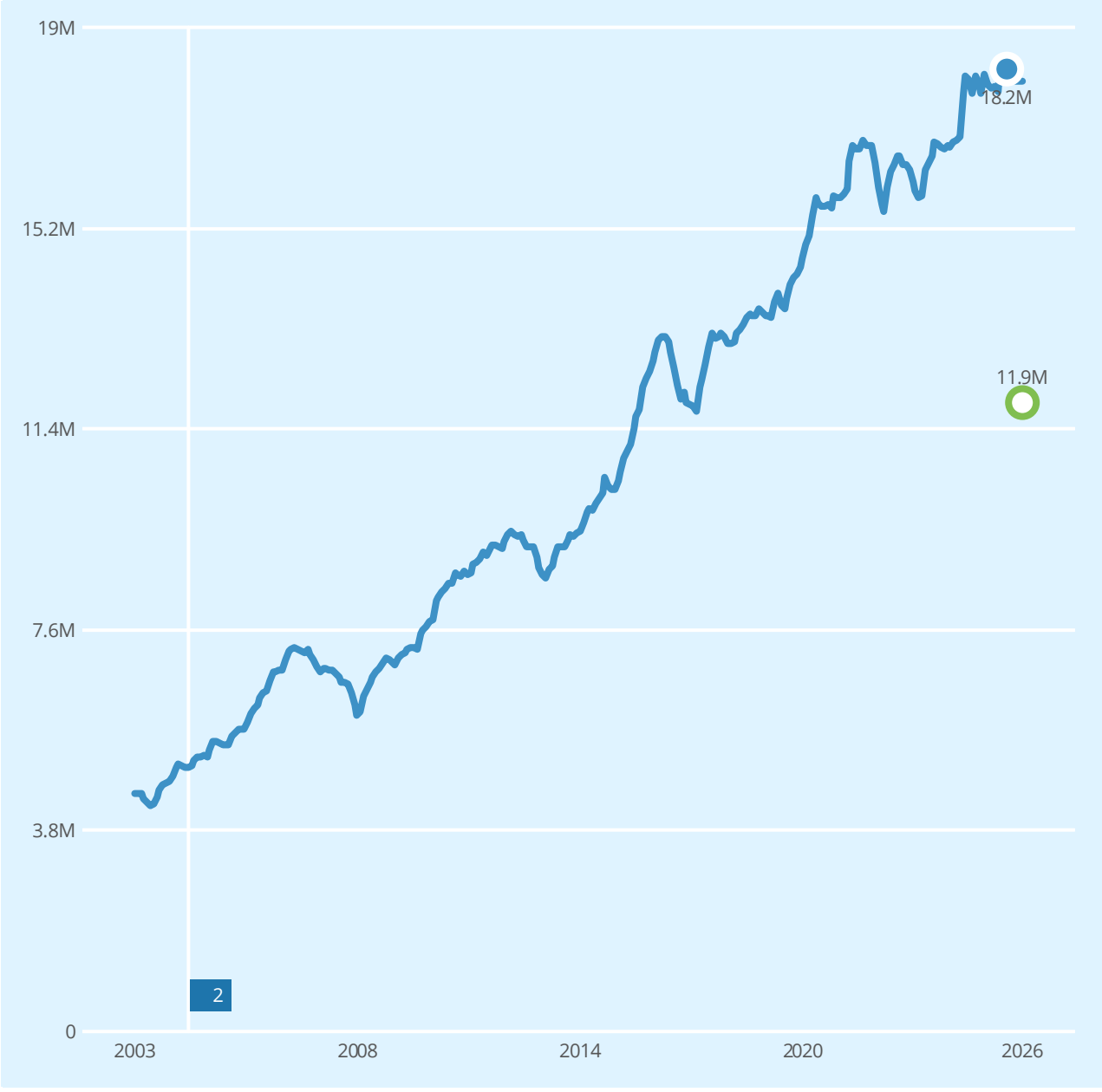
Stor del av horisontaltdelt tomannsbolig (1.etasje og kjeller) på tilsammen 205 kvm innvendig bruksareal
- Renoveringsobjekt med stort potensial
- Syd-og vestvendt terrasse på 24 kvm (utgang fra stue)
- Solrik hage utgang fra stue/soverom
- 2 garasjeplasser i frittstående garasjebygg fra 2005 (dobbel automatisk port til garasjene)
- 1.etg er 104 kvm, luftig takhøyde opptil 2,58 m, og er innredet med gang, kjøkken, 2 stuer (ikke skillevegg imellom), 2 store soverom, opplegg for bad (røropplegg er klart), trapp til kjellerplan
- Kjelleretasjen er 101 kvm, takhøyde opptil 2,17 m og er innredet med store boder
- Boligen ligger vis-a-vis Hansemyrparken med kort gange til Korsvoll skole, Korsvollbanen og marka (nær Grinda)
- Svært attraktiv beliggenhet - rolig, trafikkstille og barnevennlig på Korsvoll

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

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

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.03.2026	19.03.2026	13.07.2026	19 500 000	18 200 000	0	18 200 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Seksjonert, halve boligen selges her

Tomannsboliger til salgs i KORSVOLL grunnkrets nå

2
tomannsboliger til salgs

15.9M
15.5M
15.1M
14 650 000 Prisantydning i snitt
14.3M
13.9M
13.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Tomannsboliger solgt i KORSVOLL grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

16.5M
16.2M
15.9M
15 559 000 Prisantydning i snitt
15 290 000 Salgspris i snitt
15.0M
14.7M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 600 KORSVOLL grunnkrets i snitt siste 12 mnd
94 307 Nordre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

58 049 Hansemyrveien 23
Totalpris 11 900 000

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HANSEMYRVEIEN 23

(Sist endret: 01.07.2026)

. Eierseksjonssameiet:

Sameiets navn er: Boligsameiet HANSEMYRVEIEN 23

1.1 Eiendommen:

Sameiet består av eiendommen G. nr.: 59, B.nr.: 179 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 eierseksjoner, som begge er boligseksjoner. Samt garasje/parkering anlegg som er eksklusive bruksretter. (ikke tinglyst)

1.2 Eierbrøk:

Samtlige 2 seksjonseiere har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

Sameiets formål skal være å ivareta medlemmenes interesser med hensyn til disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, herunder minirenseanlegg, snøbrøyting, belysning, kabelanlegg til TV osv. Sameiets hjemmelshavere er automatisk med i sameiet.

2. Diskriminering:

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte:

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett:

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Etter ekstraordinært årsmøte avholdt den 03.07.2026 er det enstemmig vedtatt eksklusiv(enerett) til bruk av deler av sameiets utearealer for seksjon nr. 1 og nr. 2

i tråd med vedlegg 1 til sameiets vedtekter datert 01.07.2026, gjeldende frem til 25.05.2056, jf. eierseksjonsloven § 25, jf. § 27.

5. Vedlikehold:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Ellers reguleres seksjonseierens vedlikeholdsplikt av eierseksjonsloven § 32. Sameiets vedlikeholdsplikt for fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 33. Seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til del av sameiets uteareal, har ansvar for ordinært løpende vedlikehold av arealet, mens sameiet har ansvar for større og strukturelt vedlikehold av fellesarealet med mindre annet følger av skade eller forhold seksjonseieren svarer for.

6. Parkering og veg:

En seksjonseier kan i samsvar med eierseksjonsloven § 25, første ledd tredje setning med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke

en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett:

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader:

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med like deler på alle seksjoner med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til lading av elbil/ladbar hybrid skal dekkes av den enkelte seksjonseier som benytter ladning. Den enkelte seksjonseier skal betale á-kontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

9. Seksjonseiernes ansvar utad:

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet:

10.1 Årsmøtets myndighet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet:

Hver seksjon gir en stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves et flertall på minst to

tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven§ 20 annet ledd annet punktum

f) Endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler

av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet

c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig

av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet:

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til åta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte:

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes

behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet,

skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle:

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

a) Behandle styrets årsberetning,

b) Behandle og godkjenne årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår,

c) Velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll:

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret:

11.1. Valg av styre:

Sameiet skal ha et styre. Styret kan ha inntil 3 medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet velger også varamedlemmene til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder og varamedlemmer

velges hvert år. Når særlige forhold

foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter:

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styrets faste fremmøtte medlemmer. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver:

Styret handler med ansvar fra de øvrige medlemmer som i årsmøtet kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet:

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Inhabilitet:

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg

om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19. Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad:

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder

gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

14. Mindretallsvern:

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser:

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

17. Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

18. Pålegg om salg og krav om fravikelse:

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

19. Forholdet til Eierseksjonsloven:

Ved motstrid mellom bestemmelser i disse vedtektene og bestemmelsene i eierseksjonsloven av 1.1.2018, går eierseksjonslovens bestemmelser foran.

Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2026

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: 28.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/179 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hansemyrveien 23 0880 OSLO
Fakturamottaker:	Khan Uzair Ali Mellomåsveien 154 1414 TROLLÅSEN
Eiernavn:	Khan Uzair Ali

Kommunale avgifter	NOK 41 161,68
Eiendomsskatt	NOK 4 262,00
Totalt	NOK 45 423,68

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 262,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	29 714,96
Totale avgifter	**45 423,68**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna J. Tverberg Eide
HANSEMYRVEIEN 23

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527482
9017224

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 179

Vi viser til bestilling av 20260225 for HANSEMYRVEIEN 23.

GNR. 59 BNR. 179

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.09.1939.

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

1259 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

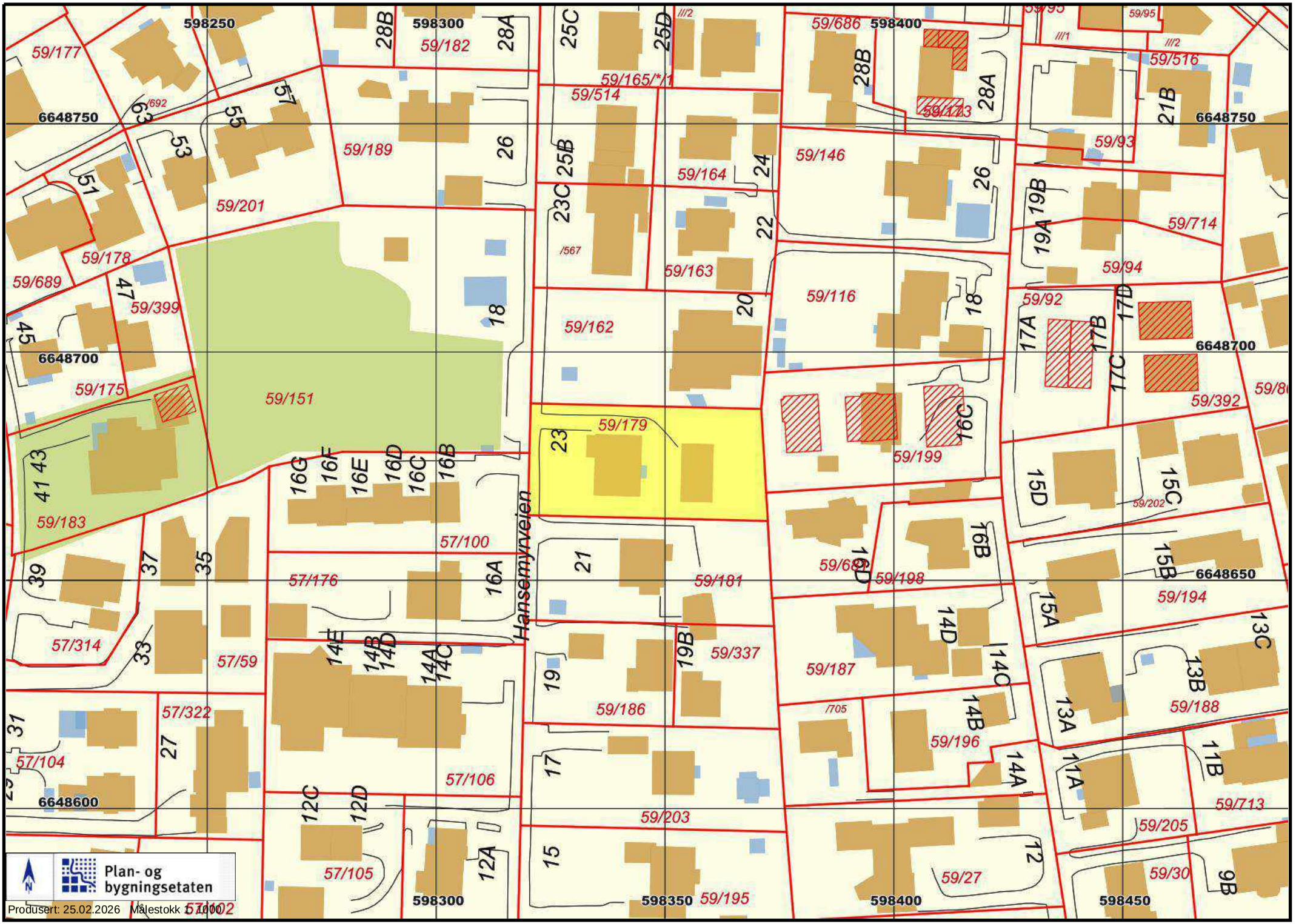
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598250
598300
598400
598350
598450
6648750
6648700
6648650
6648600
59/177
59/182
59/165/*/1
59/514
59/686
59/516
59/189
59/201
59/146
59/164
59/93
59/714
59/178
59/689
59/399
59/163
59/116
59/94
59/92
59/175
59/151
59/162
59/179
59/199
59/392
59/183
59/100
59/176
59/181
59/198
59/194
59/314
59/59
59/337
59/187
59/322
59/186
59/188
59/104
59/106
59/196
59/203
59/713
59/205
59/105
59/195
59/27
59/30
Hansemyrveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.02.2026 Målestokk 1:1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
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: 153678/ 86527482
Adresse: Hansemyrveien 23
Gnr/Bnr: 59/179

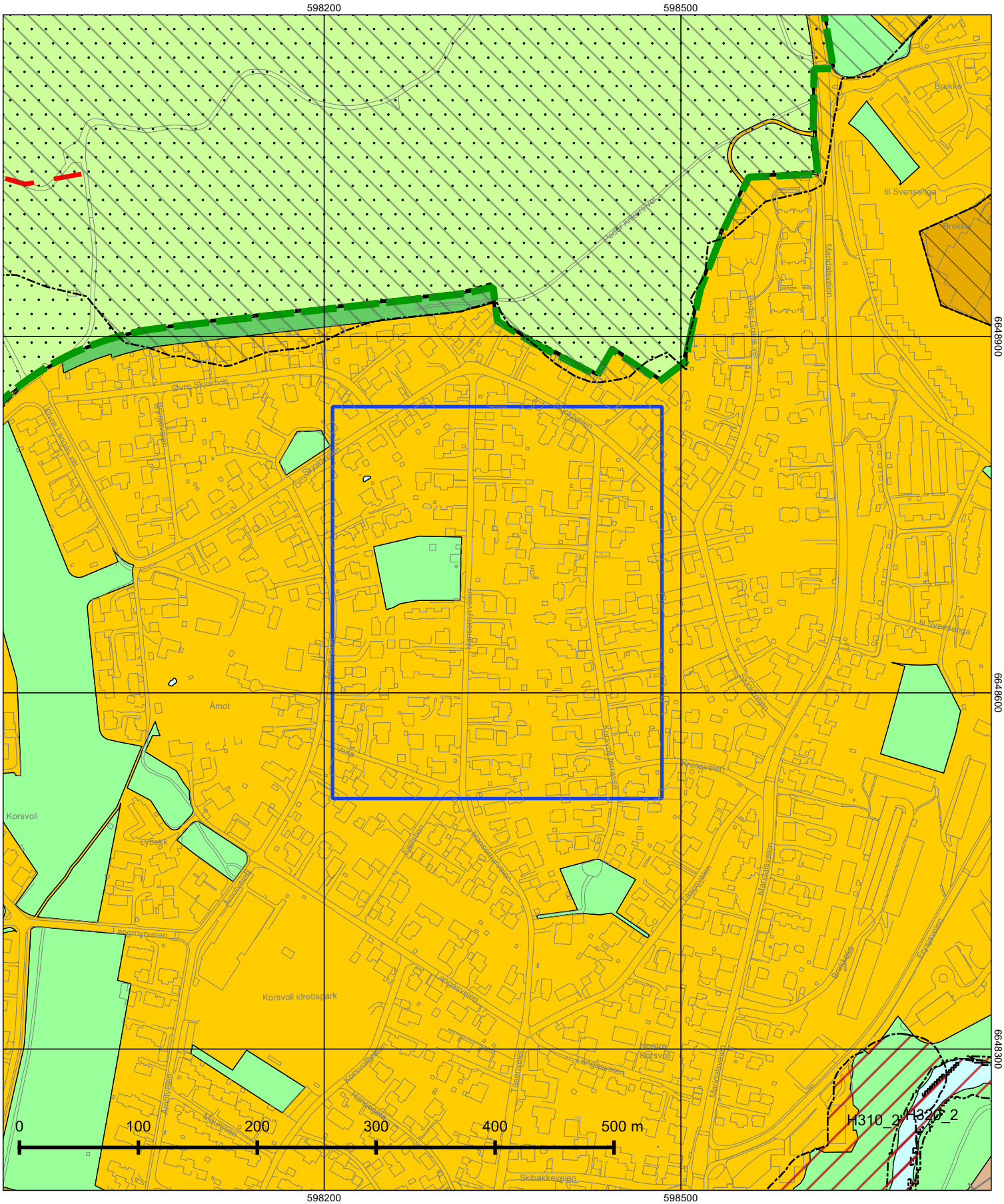
Deres ref.:
Kommentar:

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: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153678/86527482
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.

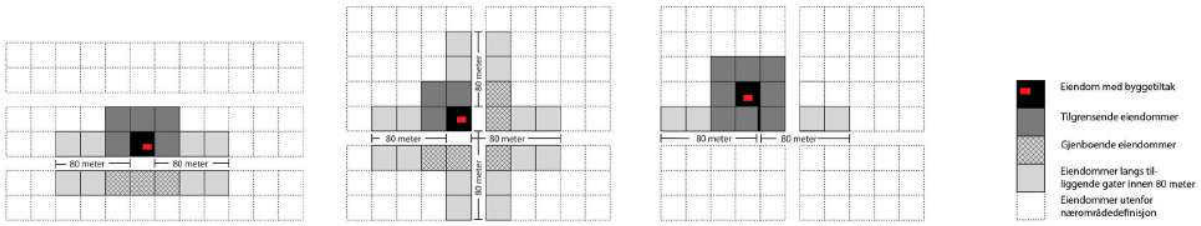
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

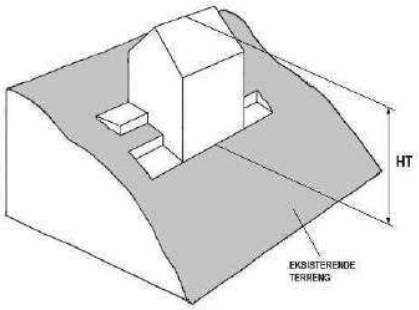
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

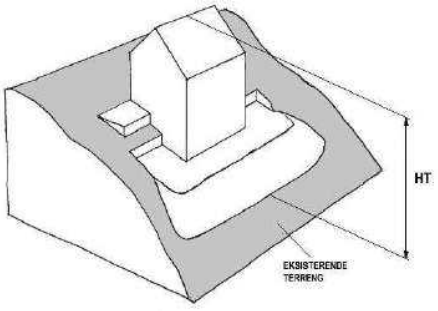
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

S-41GA

Regulering av Hansemyrveien. (vei 1191) ved Korsvold.

S-41GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.1932
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193201149
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V210508

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

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: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/179 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hansemyrveien 23 0880 OSLO
Fakturamottaker:	Djøseland Alvhild Sandven Ingrid Bø Lædre, Refsnesskogen 48b 1512 MOSS
Eiernavn:	Djøseland Alvhild Sandven

Kommunale avgifter	NOK 41 159,68
Eiendomsskatt	NOK 4 262,00
Totalt	NOK 45 421,68

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	29 714,96
Feie- og tilsynsgebyr	472,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Eiendomsskatt	4 262,00
Totale avgifter	**45 421,68**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 59, Bruksnummer 179 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.03.2026 kl. 15.54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.03.2026 kl. 15.53

Adresse(r):

Gateadresse: **Hansemyrveien 23**
Gatenr: **12668**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0880 OSLO**
Bydel: **8 NORDRE AKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/8208-1/105 12.04.1976 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
DJØSELAND ALVHILD SANDVEN
FØDT: 03.08.1932 IDEELL: 1/4
DJØSELAND OLE
FØDT: 18.07.1936 IDEELL: 3/4

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1939/14068-2/105 05.10.1939 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1940/3101-1/105 01.04.1940 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1941/2033-1/105 26.02.1941 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde

1943/7914-1/105 20.10.1943 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

GRUNNDATA

1939/13502-1/105 25.09.1939	**FRADELINGSDOKUMENT** DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 59 BNR 37 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

277 739 **ui.page_selector**

Gå til bilde

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1939, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0036

25. SEP. 1939 DAGB. NR 13502 1939 AVSKRIFT. AKER

305

J.nr. 1046 - 1938/39.

År 1939 den 19. august ble holdt en lovlig kart- og oppmålingsforretning med skylddeling over parsell 50 a av gårdsnr. 59, bruksnr. 37, Brekke.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene: A. Svendsen og A. Gleditsch.

Ved forretningen møtte kjøperen K. Sandbæk.

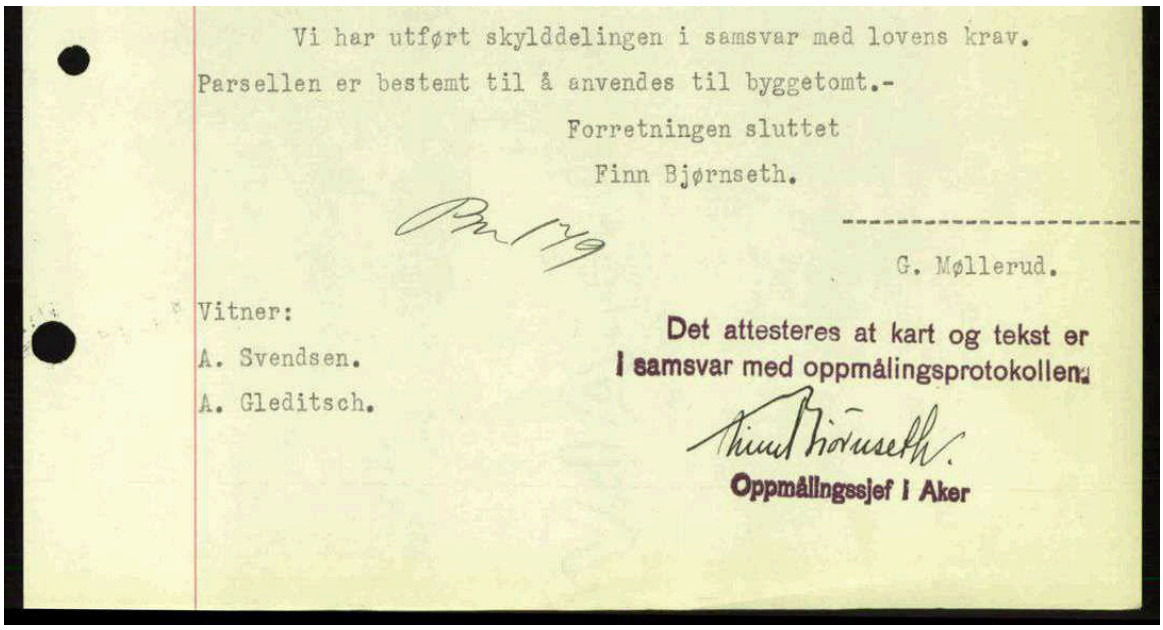
Parsellen ble stukket ut i samsvar med den av Aker reguleringsvesen godkjente plan og måltes til midt regulert Hansemyrveien.

Tidligere avholdt kart- og oppmålingsforretning over gnr. 59, bnr. 162 respektertes.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 59, bnr. 162 og hovedbølet: 50.39, mot øst til hovedbølet: 24.58, mot sør til parsell 50 b av hovedbølet: 52.42, mot vest til midt regulert Hansemyrveien: 24.50 og er arealet 1258.9 kvadratmeter.

Koordinatsystemets origo er i Oslo observatorium. Nordlinjen faller sammen med den positive X-akse.

Ved den av administrator med undertegnede kartvitner avholdte skylddeling er bruket gitt en skyld av 2 øre. Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør mark.



Vi har utført skylddelingen i samsvar med lovens krav.
Parsellen er bestemt til å anvendes til byggetomt.-
Forretningen sluttet
Finn Bjørnseth.

G. Møllerud.

Vitner:
A. Svendsen.
A. Gleditsch.

Det attesteres at kart og tekst er
i samsvar med oppmålingsprotokollen.
Oppmålingssjef i Aker

{}

569 Gå til bilde 739 **ui.page_selector**

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1939, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0036

Dagbokf. den
5. Oct. 1939

DAGB. NR. 14068/1939
AVSKRIFT. AKER

SKJØTE

441

Undertegnede godseier Carl O. Løvenskiold skjøter og hjemler herved til Karl Sandbæk

Hansegyrveien 16 V. Aker Født 10/3- 1870

en parsell av Brekke gr.nr. 59, br.nr. 37 i V. Aker, hvilken parsell ved skylddelingsforretning av nr. 50a

tinglest 25. september 1939. fikk br.nr. 179

med en skyld av øre.

Kjøpesummen kr. 4.200.00-kroner-fire-tusen-to-hundre-00 er ordnet på omforenet måte.

Ved kjøpekontrakt mellem partene av 26. april 1939.

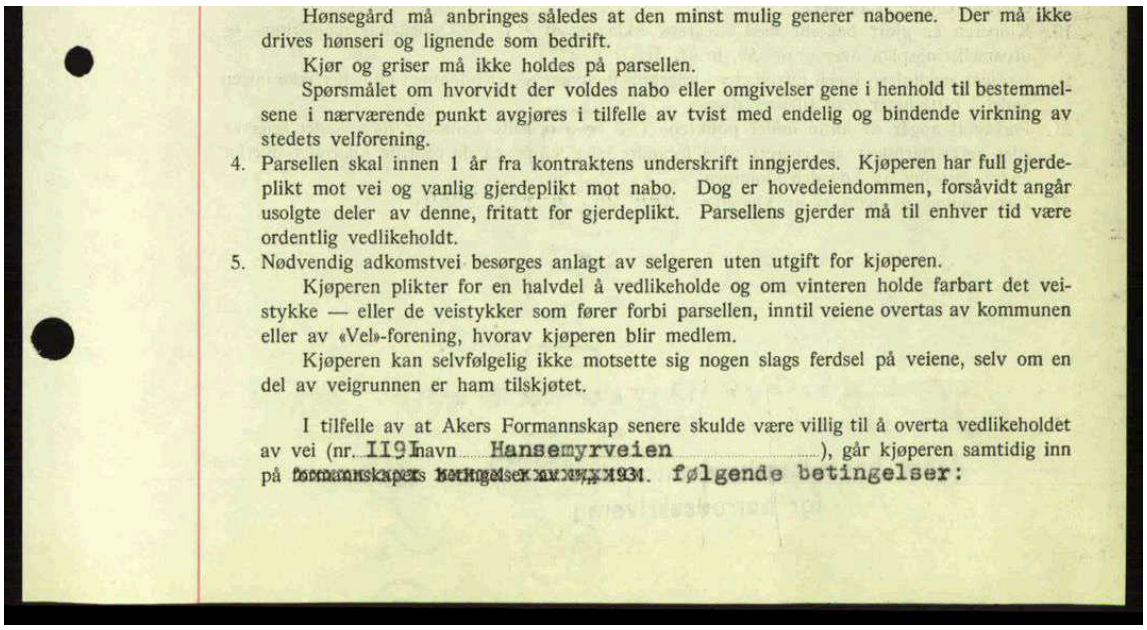
er der truffet følgende bestemmelse vedrørende parsellens bebyggelse og benyttelse m. v.:

1. Parsellen må ikke deles.
2. Parsellen skal bebygges villamessig med kun en hovedbygning som ikke må ha mere enn 2 etasjer og kun inneholde inntil 2 leiligheter. Alle bygninger må til enhver tid holdes vel ved like forsåvidt det ytre angår.

   Selgeren forbeholder sig rett til å godkjenne bygningenes plasering på parsellen samt til å bedømme og godkjenne bygningenes fasader. Denne rett kan selgeren når som helst overdra til Akers bygningsvesen. Senere tilbygning eller nybygning er underkastet de samme bestemmelser.
3. Der må ikke på parsellen drives nogen slags virksomhet som kan volde naboene gene ved røk, stank, støi, larm eller lignende samt spesielt ikke virksomheter som kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane.

   Heller ikke må der på parsellen drives handel, håndverks- eller vognmannsbedrift.

   Hunder, som ved gjøen kan forstyrre naboers nattero, må holdes innestengt om natten, likesom naboene kan forlange at så vel hunder som andre husdyr, der vitterlig generer omgivelsene, straks blir fjernet fra parsellen.



Hønsegård må anbringes således at den minst mulig generer naboene. Der må ikke drives hønseri og lignende som bedrift.

Kjør og griser må ikke holdes på parsellen.

Spørsmålet om hvorvidt der voldes nabo eller omgivelser gene i henhold til bestemmelsene i nærværende punkt avgjøres i tilfelle av tvist med endelig og bindende virkning av stedets velforening.

4. Parsellen skal innen 1 år fra kontraktens underskrift inngjerdes. Kjøperen har full gjerdeplikt mot vei og vanlig gjerdeplikt mot nabo. Dog er hovedeiendommen, forsåvidt angår usolgte deler av denne, fritatt for gjerdeplikt. Parsellens gjerder må til enhver tid være ordentlig vedlikeholdt.
5. Nødvendig adkomstvei besørges anlagt av selgeren uten utgift for kjøperen.

Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbart det veistykke — eller de veistykker som fører forbi parsellen, inntil veiene overtas av kommunen eller av «Vel»-forening, hvorav kjøperen blir medlem.

Kjøperen kan selvfølgelig ikke motsette sig nogen slags ferdsel på veiene, selv om en del av veigrunnen er ham tilskjøtet.

I tilfelle av at Akers Formannskap senere skulde være villig til å overta vedlikeholdet av vei (nr. 119 navn Hansemyrveien), går kjøperen samtidig inn på ~~formannskapets betingelser av xx.xx.193x~~ følgende betingelser:

{}

570 739 **ui.page_selector**

Gå til bilde

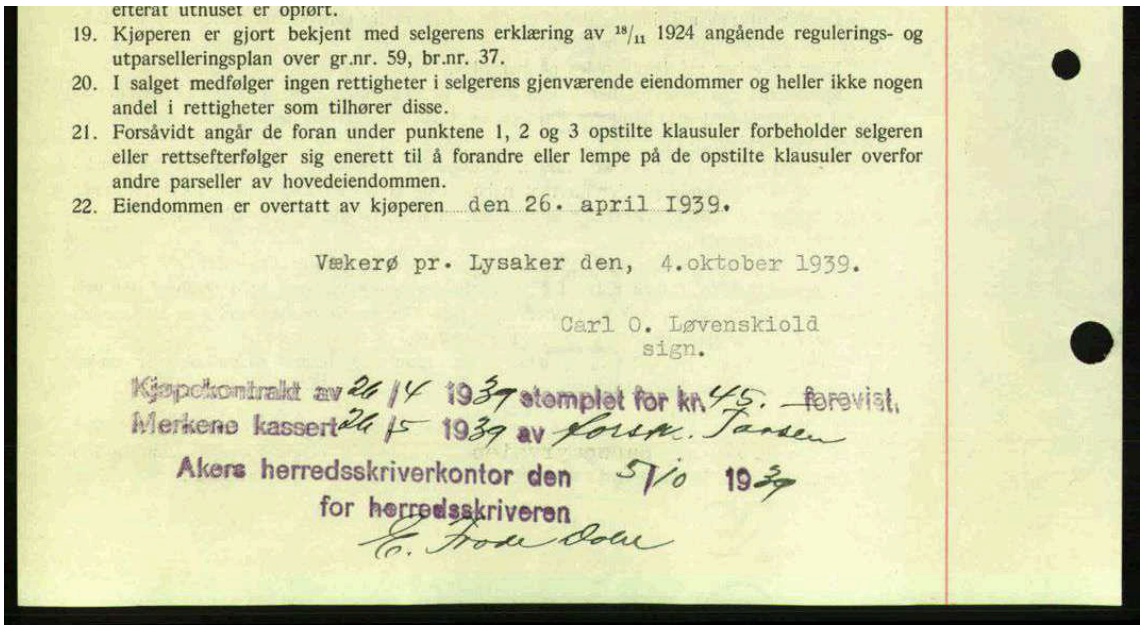
Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1939, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0036

Betingelsene er:

a. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant, flyttes av grunneieren.
b. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
c. Kommunens overtagelse av nevnte veiers vedlikehold medfører ingen endring i grunneiernes forpliktelse til efter formannskapets senere bestemmelse å oparbeide vei med kloakk langs tomten i inntil 8 meters bredde, heri innbefattet fortaug og kloakk av inntil 305 mm. diam.
d. De private avkjørsler som ikke er i orden, må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
e. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

6. Enhver parsell, som kan føre kloakk ut i et eventuelt kloakknett, skal gjøre dette. Hvor det ikke lar sig gjøre, må kloakkvannet ikke ledes utenfor parsellens grenser og må ikke genere nabotomt eller vei.

   Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning.
7. Søppel, avfall, kompostdynger o. l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte, at det er generende for naboene.
8. Selgeren har rett til å sløife alle gamle veier når parsellen har fått brukbar adgang til ny vei.
9. Der tilkommer ikke parsellen vannrett i Akerselven av nogen art.
10. De av selgeren anlagte veier må ikke belemres med byggematerialer av nogen slags. Kjøperen plikter derfor å anlegge vei på tomten så betids, at alle byggematerialer kan innkjøres og lagres på tomten.
11. Så snart vann og kloakk er nedlagt på tomten, plikter kjøperen straks å reparere all gravning i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.
12. Selgeren påtar sig intet veivedlikehold etc. for usolgte tomters vedkommende.
13. Trær som generer nabos utsikt kan forlanges rimelig beskåret. Eventuell tvist her blir å avgjøre som i punkt 3 siste ledd bestemt.
14. Uten samtykke av selgeren eller rettsefterfølgere må parsellen blott utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.
15. Parsellen må til enhver tid utenfor den tid bebyggelsen foregår holdes ryddig og i god orden.
16. I tilfelle av at vei langs parsellen blir utvidet, plikter kjøperen å utlegge fornøden grunn dertil samt delta i veiens utvidelse uten utgift for selgeren eller kommunen.
17. Forsåvidt der holdes bil på eiendommen, blir garasje å anvende.
18. Hvis uthus opføres først på tomten, må våningshuset påbegynnes senest 1 — ett — år



efterat uthuset er oprørt.

19. Kjøperen er gjort bekjent med selgerens erklæring av $^{18}/_{11}$ 1924 angående regulerings- og utparselleringsplan over gr.nr. 59, br.nr. 37.
20. I salget medfølger ingen rettigheter i selgerens gjenværende eiendommer og heller ikke nogen andel i rettigheter som tilhører disse.
21. Forsåvidt angår de foran under punktene 1, 2 og 3 opstilte klausuler forbeholder selgeren eller rettsefterfølger sig enerett til å forandre eller lempe på de opstilte klausuler overfor andre parseller av hovedeiendommen.
22. Eiendommen er overtatt av kjøperen den 26. april 1939.

Vækerø pr. Lysaker den, 4.oktober 1939.

Carl O. Løvenskiold
sign.

Kjøpekontrakt av 26/4 1939 stemplet for kr. 45.- forevist.
Merkene kassert 26/5 1939 av Louise. Jansen
Akers herredsskriverkontor den 5/10 1939
for herredsskriveren
E. Frøe Dahl

{}

547 787 **ui.page_selector**

Gå til bilde

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0040

383

Dagbokført
1 APR. 1940

DAGB. NR. 3101/1940
AVSKRIFT. AKERS

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 59 bnr. 179 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger.... Sjøberg
Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

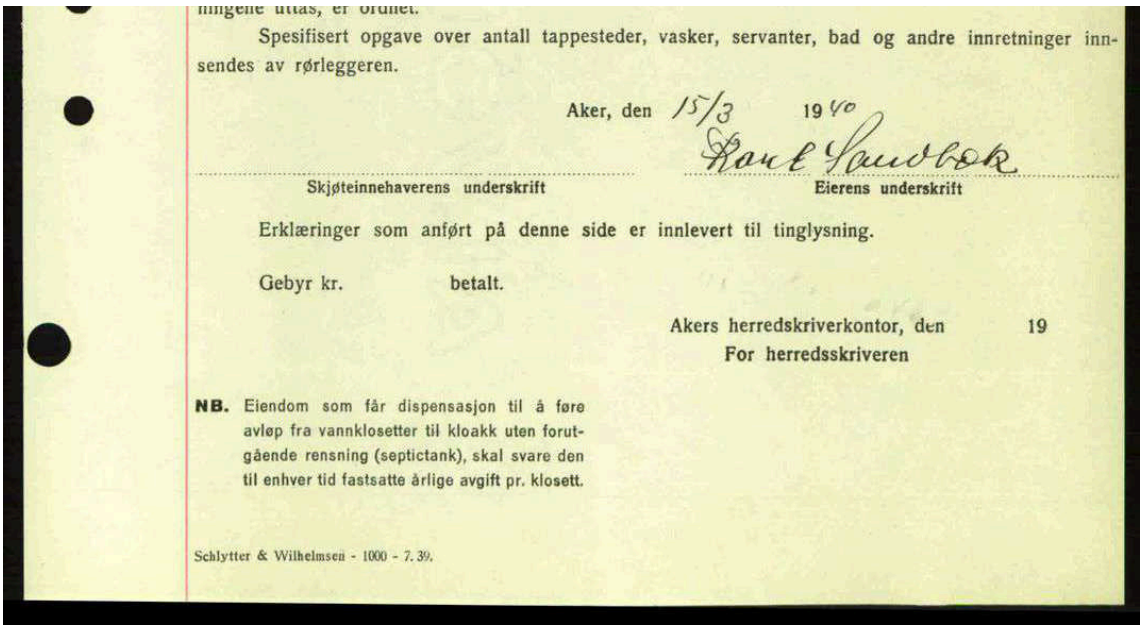
Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ —med en diameter av 32 mm (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i ..... Hansemyrveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 125 mm (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i ..... Hansemyrveien

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



ningene uttas, er ordnet.

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

Aker, den 15/3 1940

Raul Sandbak

Skjøteinnehaverens underskrift — Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19

For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 7. 39.

{}

282 870 **ui.page_selector**

Gå til bilde

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1941, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0046

Karl Sandbæk, Hansemyrveien 16, Korsvoll. 29

Dagbokført 26 FEB. 1941

DAGB. NR. 2033/41

AVSKRIFT AKER

Erklæring.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 11. september 39

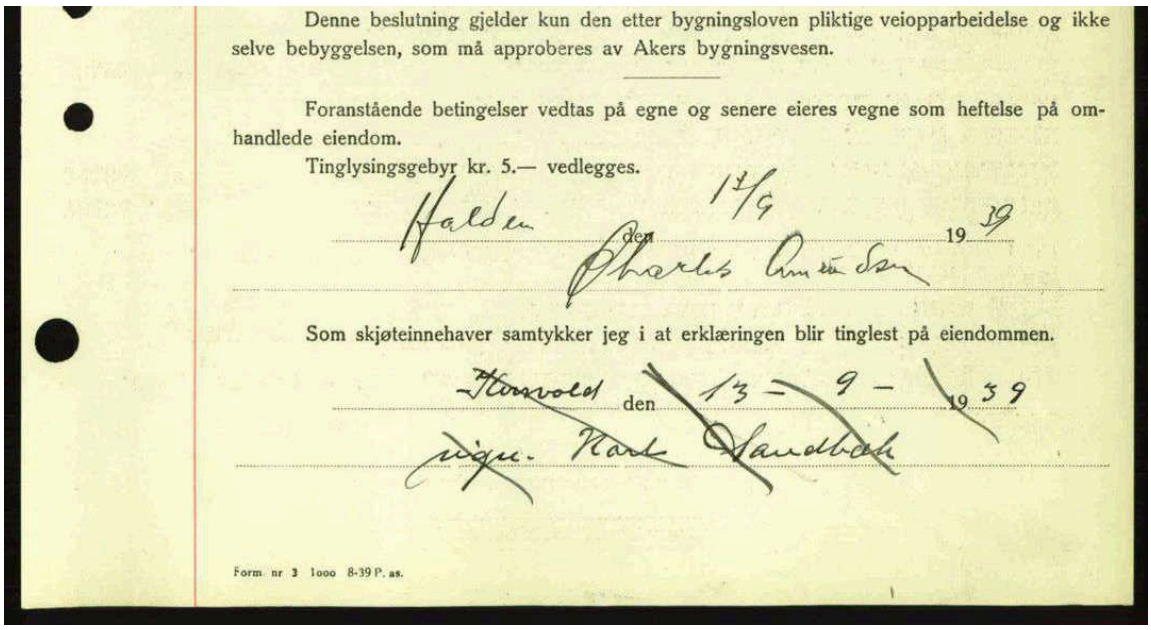
„G.-nr. 59, br.-nr. 179 parsell 59a av bnr. 37

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

1. Hansemyrveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter.

Veien langs parsellens nordside opparbeides etter reguleringen.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når formannskapet måtte forlange det, å opparbeide veiene ~~med klonkk~~ langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau ~~og klonkk av inntil 30½ cm. diameter~~. Inntil veier ~~med klonkk~~ er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser".



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

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

Tinglysingsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Halden den 17/9 19 39

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

Kirkevold den 13 – 9 – 1939

Form nr 3 1000 8-39 P. as.

{}

59 | 179 av 37 8/2-47.

Lauge inn.

p 50 A.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07966 22. AUG. 1939
B.NR.

TILSYNSRAPPORTER

angående våningshus

Sted Bakke

Tomt-nr. til gate-nr. Hansemyrveien

Byggherre Karl Sandbæk K. Andersen.

Ansvarshavende Oscar ~~Johansen~~ Jacobsen.
Nedre Åsen, Manndalen

Approbert X

Gårds-nr. 59 av bruks-nr. 179/37 pars. 50 A.

1

nr. 59	B.nr. 177 av 37
mt nr.	
arsell nr. 50 a	
lag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	7966/1939
Dat.	27/8
Antall bilag	13.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående våningshus

Ing. Chr. Ammdsen

Eier:

t Sandbæk,
ansenyveien 16
Kolsrud.

Anmelder:

. A. J. Thomps,
Kirkegata 8 IV.
Oslo.

18/10 40

eiekeyen 24/8 39.

Reg. v.

Sted:

Bakke

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 23.

til Hansenyveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 9/10-39

Brandchef: - " -

Kloakkvesenet: - " -

Ansvarshavende:

Oscar Jacobsen,
Nordbråten, Maridalen.

adr.

Veierklæring innkommet: 14/9-39

Naboerklæring —

Gebyr: 5/10-1939.

Ferdigattest:

Tillatt påvist 5/9-1939.

Oversendes Aker reguleringsvesen under henvisning til bilag nr. 1-12

Aker Kommune, bygningskontrollen den 29/8-1939

Fredsvik

29/8 39 K

AKER KOMMUNE REGULERINGSVESENET.
4973 * 30. 8. 39 | BIL. NR. 1/12

JBN/WD.
Jnr. 4973/39.-

Ad våningshus på gnr. 59 parsell 50a av bnr. 37.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet henvises til tilleggspåtegning på situasjonskartet.

Aker reguleringsvesen, den sept. 1939.

Bilag.

59 av 37. P. 50 A. ED.
Bilag 3,4,24,25,26,27,28,29,30 og 31.

Herr arkitekt A.J. Thorup,

Kirkegt. 8, Oslo.

Våningshus på gnr. 59,parsell 50 a, av bnr. 37,Bakke, tilh: Karl Sandbæk.

Veisjefen har meddelt:

"Byggetillatelse kan for adkomstsveiens vedkommende meddeles."

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet bilag 3 med tilleggspåtegning av 10/8-39 samt vedtekter bilag 4.

Til tegningene bemerkes.

Bygningens økede areal er tillatt.under forutsetning av at bygningen ikke inneholde mere enn 2 leiligheter.

Da planene kan tyde på at bygningen aktes anvendt som 4mannsbolig må eieren avgi erklæring om at bygningen kun skal benyttes som tomannsbolig.

Intet rom i kjeller må benyttes til varig ophold.

Hvis oljefyring skal anvendes må kjelen ha avtrekk til eget pipelöp.

Adgang til w.c. bör ikke skje fra trapperommet.

Mellem leiligheter må isoleres mot lyd.

Forövrig approberes anmeldelsen med nye tegninger bilag 24-31 på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges og at byggearbeidet utföres eöter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Kloakkanlegg må særskilt anmeldes til Aker vann- og kloakkvesen.

Under begrenset erklæring herved

Der må innsendes:

1) Bjelkelagsplan.

2) Anmeldelse av varmeanlegg.

3) Erklæring fra eieren om ikke å innrede eller benytte bygningen som 4mannsbolig.

Byggetillatelse kan ikke meddeles för nevnte erklæring er innsendt hertil.

Garasje må eventuellt anmeldes særskilt.

Bygningssjefen i Aker, den 5. oktober 1939.

A. U.

Regning for gebyr er d.d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

59 av 37,P.50 A. TH. 31. oktober 1939.
35,36,37.

Herr ark. A. J. Thorup,

Kirkegt. 8 IIII,

O s l o.

Våningshus på gnr. 59 av bnr. 37, parsell 50 A, Korsvoll, tilhörende Karl Sandbæk.

Til beregninger vedrörende bjelker påfört bilag 35-36-37 has intet vesentlig å bemerke.

Forövrig henvises til approbasjon av 5/10-39.

59 av 37, P. 5o a. L.

11. november 1939.

Herr arkitekt A. J. T h o r u p,
Kirkegt. 8IV, O s l o.

Våningshus på gnr. 59, parsell 5oA av bnr. 37, Korsvoll, tilhörende Karl Sandbæk.

Herved skal man tillate seg å meddele at Aker reguler
vesen har gitt situasjonskartet sådan påtegning:

"Man vil ikke motsette seg at våningshuset plaseres
tilbygget foran byggeflukten som vist med blått. Nabovarsel er
satt ordnet i forbindelse med anmeldelsen. Innkommer protest må
fremmes for reguleringsrådet."

59, 179. Kjn/G. 15. mai 1941.

Hr. o.r.sakförer T o r m o d L a n g e ,
Tordenskjolds pl. 3,
Oslo.

Våningshus på gnr. 59, bnr. 179, Bakke, Vestre Aker.

Bekjendt med at De bestyrer ovennevnte eiendom for hr. K. Amundsen skal man tillate seg å meddele :

Ved besiktigelse av våningshuset den 7. d.m. viste det seg at huset, i strid med gitt approbasjon og tidligere eiers erklæring, er innredet som 4 mannsbolig.

Approbasjonen angående dette forhold er sålydende :

"Bygningens økede areal er tillatt under forutsetning av "at bygningen ikke inneholder mere enn 2 leiligheter.
" Da planene kan tyde på at bygningen aktes anvendt som "4-mannsbolig må eieren avgi erklæring om at bygningen kun skal be- "nyttes som tomannsbolig".

Den krevede erklæring fra tidligere eier, hr. K. Sandbæk, er innkommet hertil den 12/lo.39.

Under henvisning til bygningslovens § 153 pålegges nuværende eier, hr. K. Amundsen, å bringe forholdet i orden uopholdelig.

Forövrig blev följende mangler påvist :

Kjellergulver må repareres.

Der mangler brannslange og redningstaug i 2nen etasje, nordre leilighet.

Der må oppsettes stengsel ved trappeåpning på loft.

Nummerskilt mangler.

Utvendige trapper må avpusses.

Treklosser i vindusanslag i grunnmurer må uthugges og

anslagene pusses.

1ste etasje - nordre leilighet - var avlåst og må besiktiges senere.

Der må belistes ved kjellervinduer såvel inn- som utvendig.

Dörer til W.C. i kjeller skal være selvlukkende.

Piper må spekkes over tak.

Ferdigattest kan ikke utstedes för ovennevnte er bragt i orden og attest er innkommet hertil for vei, vann og kloakk samt fra feiermester.

a.w.

Gjenpart sendt tömmerm. Oscar Jacobsen 15/5.41.

59, 179. K/G. 3. september 1941.

Hr. K a r l S a n d b æ k ,

Hansemyrveien 16,

Bakke, V. Aker.

Våningshus på gnr. 59, bnr. 179, Korsvoll, Vestre Aker, tilhörende Karl Sandbæk.

I anledning av Deres skrivelse av 14. august 1941 skal man tillate seg å meddele at der må innsendes plantegninger som viser de forskjellige leiligheter samt forslag til isolasjon mot lyd mellem leiligheter.

22. september 1941.

59, 179. BS/G.

Hr. o.r.sakförer T o r m o d L a n g e ,

Tordenskjolds pl. 3,

Oslo.

Våningshus på gnr. 59, bnr. 179, Bakke, Vestre Aker, tilhörende Hy. Amundsen.

Under henvisning til telefonkonferanse den 16. d.m. skal man tillate seg å meddele :

Den 14. august d.å. mottok man sålydende skrivelse fra Karl Sandbæk :

"Undertegnede som har oppfört hus på ovennevnte eiendom "har fått approbert tegning til en tomannsbolig.

" Da krisen kom i april ifjor var huset omtrent 3/4 ferdig "og leiet ut som tomannsbolig. Imidlertid trakk leieboerne sig til- "bake og för å få huset utleiet og innfridd byggelånet blev det nöd- "vendig å dele huset opp i 4 leiligheter.

" Jeg söker på grunnlag av det ovenfor anförte å få huset "approbert som firemannsbolig og henviser til konferanse med inspektör "Schönningsen".

I anledning ovennevnte skrivelse er följende svar sendt hr. Sandbæk den 3. d.m.:

"I anledning av Deres skrivelse av 14. august 1941 skal "man tillate seg å meddele at der må innsendes plantegninger som viser "de forskjellige leiligheter samt forslag til isolasjon mot lyd mel- "lem leiligheter".

Det forutsettes at nuværende eier får ordnet omhandlede

forhold snarest.

Forövrig henvises til skrivelse herfra av 15. mai d.

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07966 22.AUG.1939
B.NR. 59 2

av 37, p. 508

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 59, bruks-nr. 37,
parsel ~~nr~~ 50 A ved Hansemyrvn. Korsvoll.
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 sett tegninger i M. 1:50.
3 stk. situasjonskart m/ vedtekter.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 118 m² Uthus ..... m² tilsammen 118 m.2

Bygningens bestemmelse Vaaningshus.

Bygningens høyde Fra terreng til møne 8,80 m.
-------"------ gesims 6,70 "

Etasjenes antall og høyde 2 etg. 2,60 i begge etg.

Grunnens beskaffenhet Jordtomt.

Kloakk og drenering Det dreneres rundt bygningen med 2 rader 2½" drensrør som føres til drenskum.

Fundamentering og kjellermure Betong i bl.a. 1:5:7.

Isolasjon Mellem grunnmur og svillegang legges 1 lag sandet tjærepapp Love nr.7.

Bygningsmateriale Bygningen opføres som bindingsverk med 4 panel og 4 lag papp, 4" x 5" sperrer, 4"x4" skraabaand, losholter etc. Alle bjelkers dimensjoner og avstander efter bygningslovens forskrifter. Det legges stubloft i alle etg. Gulv legges av 3/4" x 3" planker. Paa loft legges 1" rupanel til gulv. Takbord 1" rupanel. Forøvrig blir art og alle arbeider aa utføre i henhold til approbasjon.

Innredning i kjelleren	Ifølge tegningen.
Innredning på loft	Ingen.
Trappeantall	Det føres lovbefalt trapp fra kjeller til loft.
Taktekning	Flat, rød taksten.
Antall piper	Det mures 1 pipe med 2 løp 9" x 9" røkpiper og 1 løp 9"x6" luftpipe samt en 9" x 9" røkpipe.
Antall tilhørende ildsteder	Ikke over 7 ildsteder til noget pipeløp.
Trukne røkrør	Ingen.
Særegne konstruksjoner	Ingen .
Lokum	Det monteres w.c. i begge etg. samt 2 i kjeller.
Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.	Ingen.
Følgende naboer er varslet	Godseier Lovenskiold. Sandbmk eier selv de øvrige tilstøtende eiendommer.

Aker den 22./8.-1939.

Eierens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Anmelderens navn og adresse.

Kirkegt. 8. Tlf.22177.

Ansvarshavende:

Opgis senere.

59 | 179

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06986 24.OCT.1941
G.NR. B.NR.
EIAS NR.

Er ferdigattest innkommet? 2/3-43, Hyn.

TILSYNSRAPPORTER

Besiktiget, kunne vedlate pkv. 25/3-43, Hyn

angående innredn. av 2 kjøkkener,
(forandr. av 2-mannsbolig til 4m. bolig)

Sted Kjelsås. Bygn. skal kunne tas i bruk 30/3-43,

Tomt-nr. 23 til gate-nr. Lassemyreveien.

Byggherre Karl Sandbæk.

Ansvarshavende

Approbert

Gårds-nr. 59 bruks-nr. 179. pars.

Ertel ikke innkommet

Se anklag nåværende

12/2-51. H. G.

G.nr. 39	B.nr. 179
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	44

AKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

L.nr. 6486. 1941.
Dat. 20/10.
Antall bilag 3.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innredning av 2 kjøkkener.
(forandr. av 3rm bolig til 4rmannsbolig.)

Eier:
Karl Sandbak,
Hammermyrveien 23
adr. Korsvoll.

Anmelder:
D. S.
adr.

Sted:
Korsvoll.
Parsell nr.
av
Tomt nr. 23
til Hammermyrveien.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brandsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr:
Ferdigattest:

Utk
24/10 PK

59, 179. K/RW. 30.oktober 1941.

Hr. K a r l S a n d b æ k ,

Hansemyrveien 23, Korsvoll.

Innredning av to kjökkener i våningshus på gnr.59,bnr.179,Korsvoll, tilhörende Karl Sandbæk.

I anledning av den innsendte anmeldelse skal man tillate seg å meddele at der må innsendes fullstendig plan av 1ste og 2nen etasje visende de forskjellige leiligheter med w.c.

Samtidig må der innsendes forslag til isolasjon mellom leilighetene.

Sverre Hurum.

Axel Kollerud.

-179. AW/G.

AKER KOMMUNE REGULERINGSVESENET. 3698 * 2.12 BIL NR. 1/6

Oversendes Aker reguleringsvesen i anledning anmeldelse av forandring av bygningen fra 2 mannsbolig til 4 mannsbolig.

Man henviser i den anledning til reguleringsvesenets tillegspåtegning på situasjonskartet av 10. august 1939 samt til vedlagte bilag 43, 48 og 49.

Bygningssjefen i Aker den 2. desember 1941.

for bygningssjefen

/BA Jnr. 1182/42 Sak nr. 73/42.
Ad innredning av 4-mannsbolig på gnr. 59 bnr. 162 og bnr. 179, Korsvoll.

Saken sendes tilbake til herr bygningssjefen idet meddeles at ovennevnte sak - etter å være forelagt for tilstötende naboer - ble behandlet av reguleringsrådet i möte 17.ds. Rådet gjorde slikt vedtak:

"Reguleringsrådet vil ikke motsette seg at våningshusene på heromhandlede to tomter inntil videre innredes som 4-mannsboliger."

Da det er innkommet protest fra Korsvoll vel, tas fornödent forbehold for det tilfelle at beslutningen skulle bli påanket.

Aker reguleringsvesen den 20.februar.1942.
August Nielsen(sign.)

UTLAGT TIL EFTERSYN
INNSJORT: 1/1 1942 | FRIST INNTIL: 29/1 1942

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05296 * 14. AUG. 1941
G.NR. 59 B.NR. 179
PLAC.NR. 43

Karl Sandbæk,
Hansemyrveien 16,
V. Aker.

Aker den 14. august 1941

Aker Bygningsvesen,

H e r.

Ad gnr. 59 - bnr. 179, Aker.

Undertegnede som har opført hus på ovennevnte eiendom har fått approbert tegning til en tomannsbolig.

Da krisen kom i april ifjor, var huset omtrent 3/4 ferdig og leiet ut som tomannsbolig. Imidlertid trakk leieboerne sig tilbake og for å få huset utleiet og innfridd byggelånet blev det nødvendig å dele huset op i 4 leiligheter.

Jeg søker på grunnlag av det ovenfor anførte å få huset approbert som firemannsbolig og henviser til konferanse med inspektør Schønningsen.

Ærbødigst

Karl Sandbæk

Innst 15/8.-41
B. S.

UTLAGT TIL EFTERSYN
KUNNGJORT: 21/1 1942
FRIST INNTIL: 29/1 1942

AKER KOMMUNE
REGULERINGSVESENET.
3698 * - 3. 12. 41
BILNR. 2/6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Siv.ark. Inge Motzfeldt
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

KOPI

Dato: 25 NOV. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210095-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSEMYRVEIEN 23	Eiendom:	59/179/0/0
Tiltakshaver:	Ole Djøseland	Adresse:	Hansemyrveien 23, 0880 OSLO
Søker:	Siv.ark. Inge Motzfeldt	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter en garasje for 4 biler og verksted på loft. Til sammen 130 m2 BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt

* **tegning nr. 1 og 2**
* **utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 20.11.02**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:
Søknaden omfatter en garasje for 4 biler og verksted på loft. Til sammen 130 m2 BRA.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S - 3591, vedtatt av bystyret 25.06.97 og er regulert til boligformål.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74, nr. 2. Materialvalg og volum er godt tilpasset andre bygninger i strøket.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Ansvar og kontroll:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er ikke godkjent pga. følgende mangler:
Oppmålingsteknisk prosjektering, PRO/KPR 115.3.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Revidert kontrollplan

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Pål Ravnsborg-Gjertsen
fungerende seksjonsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ark. Inge Motzfeldt
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

KOPI

Dato: 11 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210095-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSEMYRVEIEN 23	Eiendom:	59/179/0/0
Tiltakshaver:	Ole Djøseland	Adresse:	Hansemyrveien 23, 0880 OSLO
Søker:	Siv.ark. Inge Motzfeldt	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.05.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.11.02 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter en garasje for 4 biler og verksted på loft. Til sammen 130 m2 BRA.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

fr N. HJERMANN
Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siv.ark. Inge Motzfeldt
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 23 AUG. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210095-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSEMYRVEIEN 23	Eiendom:	59/179/0/0
Tiltakshaver:	Ole Djøseland	Adresse:	Hansemyrveien 23, 0880 OSLO
Søker:	Siv.ark. Inge Motzfeldt	Adresse:	Sagveien 23 C, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11564-3	John Philip Santillan	08.10.2025

Adresse: Hansemyrveien 23
Eiendom: 59/179, 59/122, 999/49, 57/434, 57/406, 59/4, 59/144, 57/88, 57/89, 57/285, 57/385, 59/419, 57/365, 59/690, 59/578, 59/195, 59/186, 59/203, 59/181, 59/192, 54/7
Ansvarlig søker: NORCONSULT NORGE AS
Tiltakshaver: Vann- og avløpsetaten

Ferdigattest - Hansemyrveien - for separasjon av avløpsledninger til en spillvann- og en overvannsledning og oppgradering av de eksisterende vannledningene

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for separasjon av avløpsledninger til en spillvann- og overvannsledning og oppgradering av de eksisterende vannledninger, mottatt 30.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart> som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 30.09.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

John Philip Santillan
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202314773_1_18_Normalprofil_snitt_B-B
202314773_1_19_Normalprofil_snitt_C-C
202314773_1_20_Normalprofil_snitt_D-D
202314773_1_21_Normalprofil_snitt_E-E
202314773_1_22_Normalprofil_snitt_F-F
202314773_1_12_Situasjonsplan
202314773_1_13_Oversiktsplan
202314773_1_14_Plan_og_profil_Hansemyrveien_og_Veita
202314773_1_15_Plan_og_profil_Hansemyrveien_og_tilkobling_Langåsveien-Tåsenveie
202314773_1_16_Plan_5-kantkrysset
202314773_1_17_Generelt_grøftesnitt

Mottakere:
NORCONSULT NORGE AS, Arne Espeland

Kopi til:
Vann- og avløpsetaten, Rolv Anders Systad

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

22.04.2026 13:45:47 AR732473859

Prosjektnavn: Hansemyrveien 23- Innlemming

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
59	179	0	0

Kommune Oslo

Adresse Hansemyrveien 23, 0880 Oslo

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - Annet

Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 122 Tomannsbolig, horisontaldelt

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Sania Javed Iqbal

Telefon: 45208166

45208166

E-postadresse: khan_omer86@hotmail.com

Adresse: Strandliveien 7, 1410 Kolbotn

Kontaktperson

Navn: Sania Javed Iqbal

Telefon: 45208166

45208166

E-postadresse: khan_omer86@hotmail.com

ANSVARLIG SØKER

22.04.2026 13:45:47 AR732473859

22.04.2026 13:45:47 AR732473859

Navn:	sted helhet arkitektur - shark.as
Telefon:	004766812121
	004766812121
E-postadresse:	shark@shark.no
Adresse:	Kolbotnveien 38, 1410 KOLBOTN
Organisasjonsnummer:	987018216

Kontaktperson

Navn:	Kari Sivertsen
Telefon:	95884658
	95884658
E-postadresse:	kari@shark.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

Se eget vedlegg

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Detaljregulering
Navn på plan:	S-4220
Reguleringsformål:	Reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre By.

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

22.04.2026 13:45:47 AR732473859

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei
Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KARI SIVERTSEN på vegne av STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

22.04.2026 13:45:47 AR732473859

22.04.2026 13:45:47 AR732473859

Filvedlegg:

1 Situasjonsplan.pdf
2 100 Plan kjeller.pdf
3 101 Plan 1etg.pdf
4 102 Plan 2etg.pdf
5 103 Plan loft.pdf
Følgebrev søknad.pdf
SG VVS AS-UTF-SanitærinstallasjonerUTF nytt bad 1etg PRO-Sanitærinstallasjoner nytt ba.pdf
SINUSGRUPPEN HOLDING AS-UTF-Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner inkl branns.pdf
STED HELHET ARKITEKTUR-SHARK AS-PRO-Arkitektur inkl prosjektering Brann.pdf
6 Tegninger opprinnelige planer.pdf

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/04592-4	Julia Hammerlund	13.05.2026

Adresse: Hansemyrveien 23
Eiendom: 59/179
Ansvarlig søker: sted helhet arkitektur - shark.as
Tiltakshaver: SANIA JAVED IQBAL

Tillatelse til tiltak - Hansemyrveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innlemming av fellesareal til boenheter i tomannsbolig, mottatt 22.04.2026.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter innlemming av fellesareal til to eksisterende boenheter i en horisontaldelt tomannsbolig i Hansemyrveien 23. Tiltaket innebærer endringer i bygningens brannskiller som omfatter etablering av nye brannvegger, riving av eksisterende trapp og oppføring av ny trapp.

Etter tiltaket er gjennomført vil kjelleren inngå som en del av bruksenhet H0101 i første etasje, mens loftet vil tilhøre bruksenhet H0201 i andre etasje. Tiltaket medfører ikke utvendige visuelle endringer.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger, og tiltak som gir mer hensiktsmessig planløsning for beboerne. Planløsning synes å være i henhold til generelle krav i plan- og bygningsloven, jf. § 29-5 andre ledd, og tilpasset forutsatt bruk.

Andre vurderinger

Det er ikke søkt om dispensasjoner eller unntak, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante krav i gjeldende lovverk.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Dere må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Oppfølgingspunkter

Oppdatert gjennomføringsplan

Vi har mottatt ny erklæring om ansvarsrett for konstruksjonssikkerhet, men oppdatert gjennomføringsplan er ikke sendt inn. Dere må sende inn en revidert gjennomføringsplan som er i samsvar med erklæringene om ansvarsrett når dere søker om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan dere se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og dere kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Julia Hammerlund
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

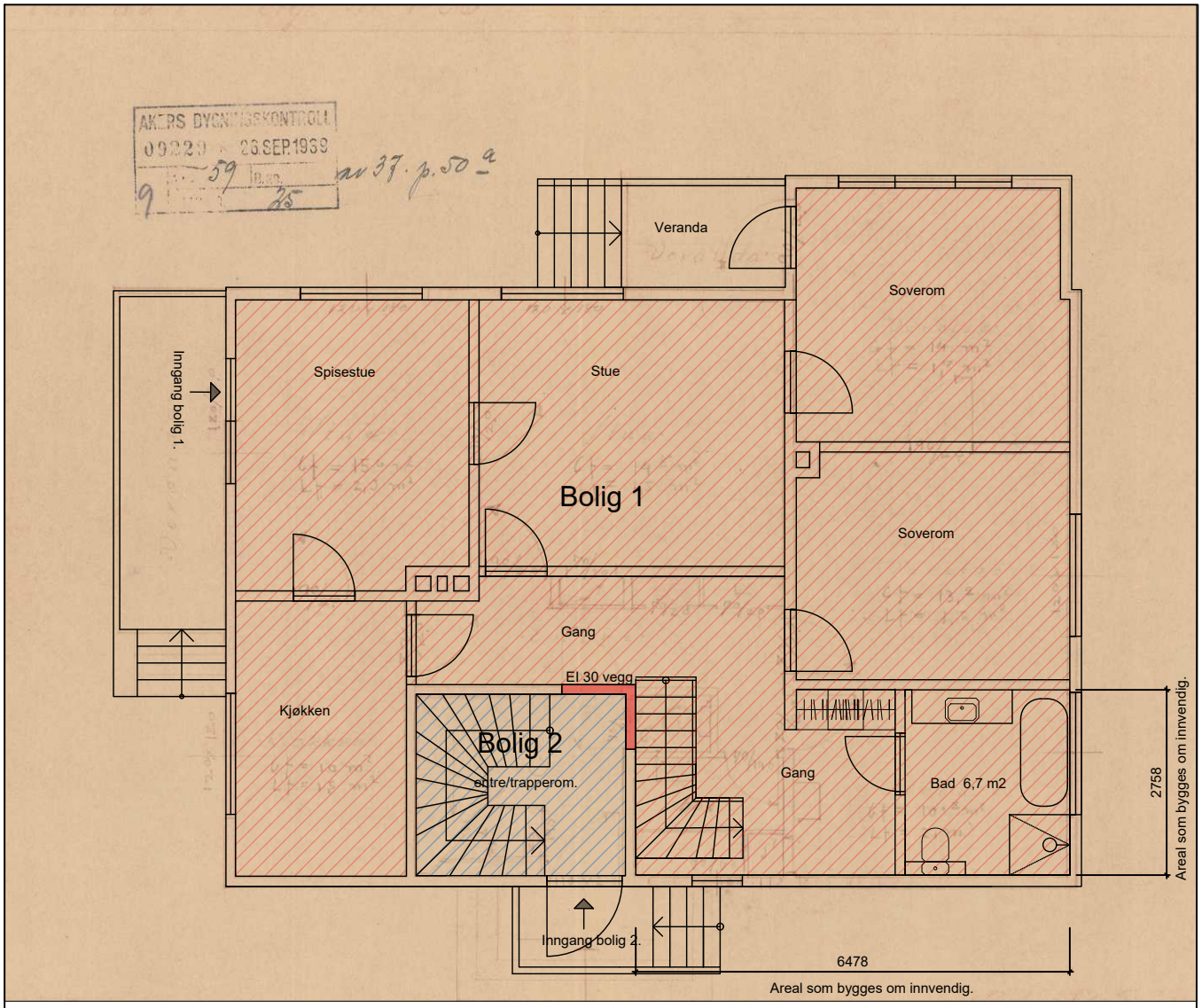
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan loft
Plan 1

Plan 2
Plan kjeller

Mottakere:
sted helhet arkitektur - shark.as, Kari Sivertsen

Kopi til:
SANIA JAVED IQBAL



Plan1.etg.

Rev. A 11.05.2026
Innevegger, dører og vinduer tegnet tydeligere.

Bolig 1

Bolig 2

Tiltakshaver
Sania Javed Iqbal

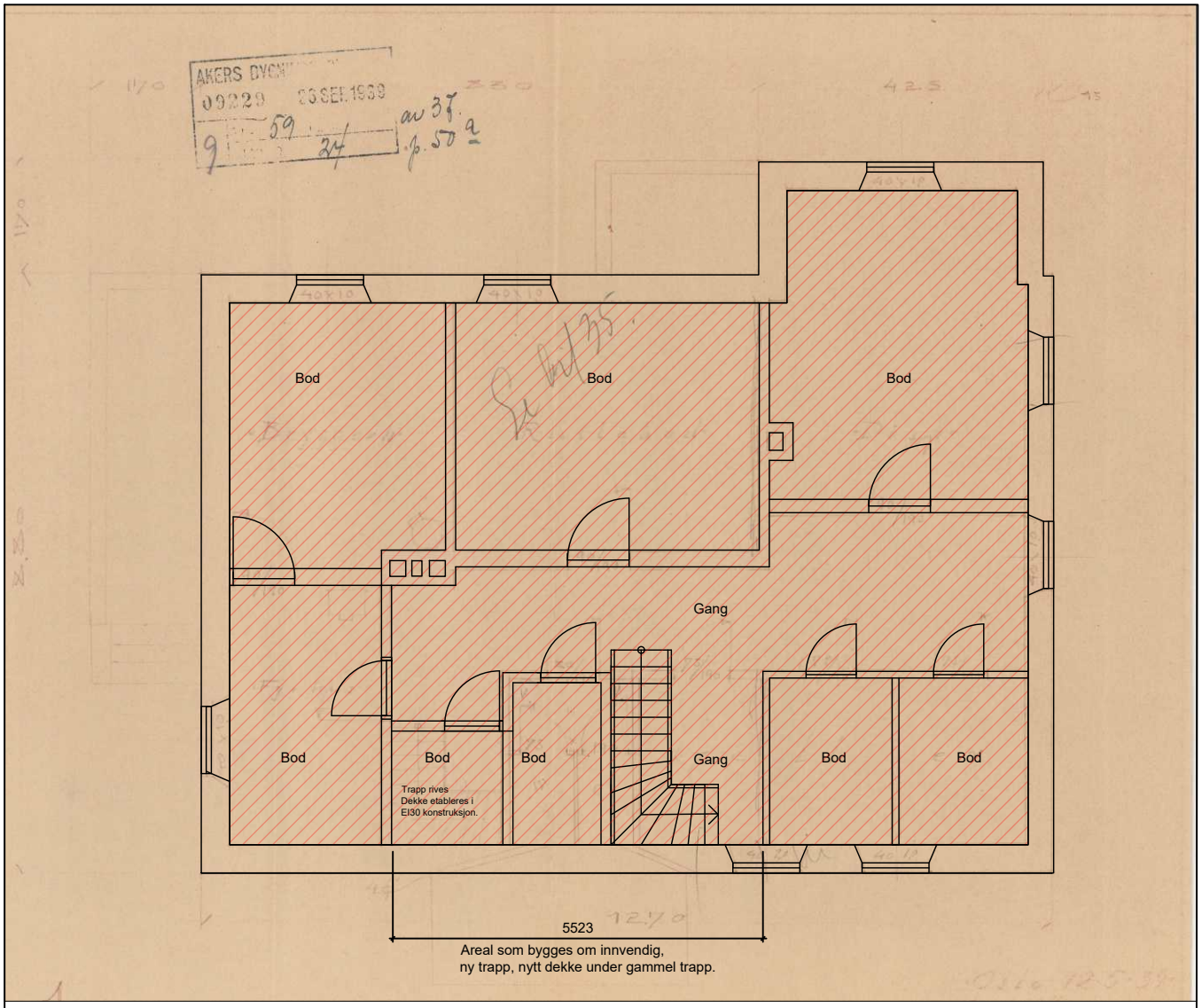
Prosj.navn
Hansemyrveien 23, Oslo. Gnr/Bnr. 59/179

Prosj.type
Tomannsbolig

Søknad innlemming av fellesareal

Tegn. Plan 1.etg	**Dato** 21.04.2026	**Saksbeh.** ks
	Prosjektnr. 2604	**Tegn.** ks
Firma Shark	**Kotrollert den:** 21.04.2026	**Kontrollert av** awt
	Målestokk 1:100/A4	**Tegnnr.** ARK–101 / **Rev.** A

sted>helhet>arkitektur - shark as
Sivilarkitekter **MNAL NPA**
Kolbotnveien 38,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 / Mail: shark@shark.no



Plan Kjeller.

Rev. A 11.05.2026
Innevegger, dører og vinduer tegnet tydeligere.

Bolig 1

Bolig 2

Tiltakshaver
Sania Javed Iqbal

Prosj.navn
Hansemyrveien 23, . Gnr/Bnr.59/179

Prosj.type
Tomannsbolig

Søknad innlemming av fellesareal

Tegn. Plan kjeller	**Dato** 21.04.2026	**Saksbeh.** ks
	Prosjektnr. 2604	**Tegn.** ks
Firma Shark Sted·helhet·arkitektur	**Kotrollert den:** 21.04.2026	**Kontrollert av** awt
	Målestokk 1:100/A4	**Tegn nr.** ARK–100 / **Rev.** A

sted>helhet>arkitektur - shark as
Sivilarkitekter **MNAL NPA**
Kolbotnveien 38, 1410 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 / Mail: shark@shark.no



Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: HANSEMYRVEIEN 23

Gnr/Bnr: 59/179
PlottID/Best.nr: 334854/ 86530385

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:

Shark
sted helhet arkitektur - shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no

Prosjektnummer:	Tiltakshaver:	Tegning	Saksbehandler/tegn.:	Kontrollert av / dato:	Målestokk/ ARK størrelse:
2604	Sania Javed Iqbal	Situasjonsplan	KS	KS	1 : 500 A3
Prosjektnavn:		**Fase**	**Tegn opprettet:**	**Siste revisjon/ dato:**	**Tegn. nr**
Hansemyrveien 23		Innemming av felles arealer	04/21/26	21.04.2026	A001

Hansemyrveien 23

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	8 min 0.7 km
Tåsen Linje 5	16 min 1.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Kjelsås Linje 11, 12	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.7 km

BARNEHAGER

Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	1 min 0.1 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	8 min
Joker Frysja	14 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

Tåsen Nærsenter	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	15 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	7 min
Korsvoll skole	12 min
EVO Frysja	15 min
Avancia Xpress Kjelsås	16 min

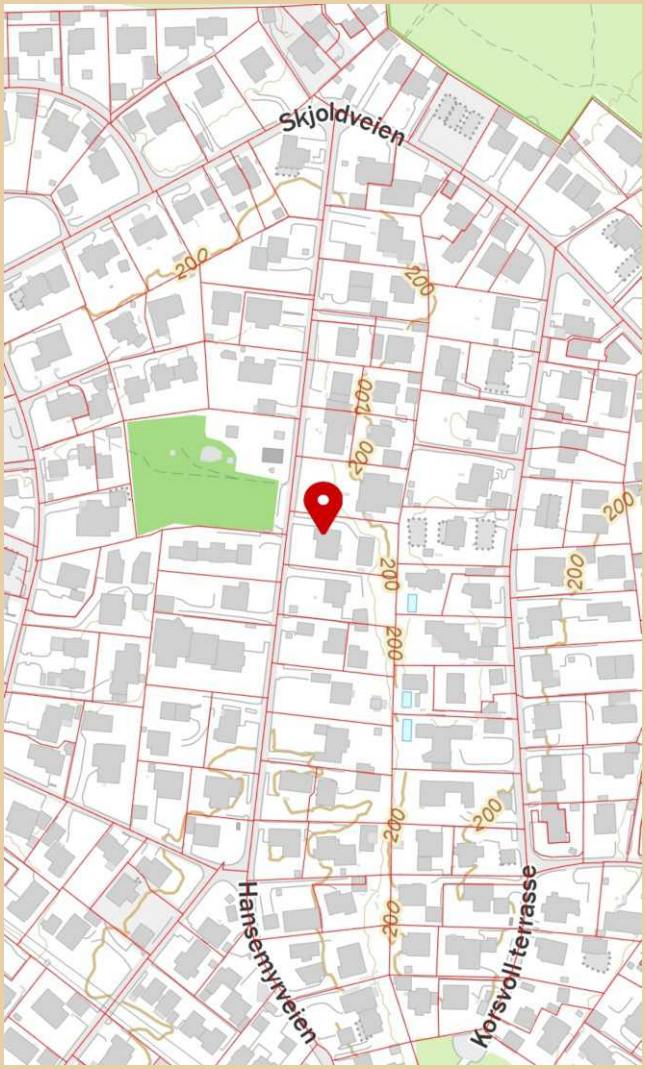
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hansemyrveien 23, 0880 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 179, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
